

Sygn. akt I C 1031/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 września 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa R. D. (1)

***przeciwko Gminie G.***

***o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu***

postanawia:

1. ustalić, że powód R. D. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy W. D. (1) zmarłej dnia 7 stycznia 2013 roku;
2. nakazać pobrać od pozwanej Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów opłaty od pozwu od uiszczenia, której powód był zwolniony.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt. I C 1031/15

## UZASADNIENIE

Powód R. D. (1) wniósł o ustalenie, że z dniem 7 stycznia 2013 roku wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowej najemczynie W. D. (1) oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że jest synem zmarłej w dniu 1 stycznia 2013 roku W. D. (1), która była najemczynią spornego lokalu. Powód podkreślił, że zamieszkiwał w tym lokalu wspólnie z najemczynią do chwili jej śmierci, był w nim zameldowany, prowadził wraz z matką wspólne gospodarstwo domowe, opiekował się nią –matka powoda przed śmiercią chorowała i wymagała stałej opieki. Powód do chwili obecnej dokonuje opłat z tytułu odszkodowania za lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G.. Powód zwracał się do pozwanej o regulację prawną zajmowanego mieszkania. Jednak pozwana Gmina G. odmówiła powodowi uznania wstąpienia przez niego w stosunek najmu.

Postanowieniem z dnia 10 września 2015 roku Sąd zwolnił powoda z kosztów sądowych.

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż przesłankami z art. 691 § 1 k.p.c. pozwalającymi na wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy przez dziecko najemcy jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Pozwana wskazała, że powód nie udowodnił przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci,

gdyż w okresie od około przełomu lat 1980/1990 do dnia 27 sierpnia 2014 roku zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Nadto, przed śmiercią W. D. (1) opłaty za sporny lokal były dokonywane za jedną osobę. Pozwana podniosła również, iż opłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie były regulowane terminowo. Dodatkowo, pozwana podkreśliła, iż fakt zameldowania powoda w najmowanym przez jego matkę lokalu od dnia 3 lutego 2015 roku, a zatem niemal dwa lata po jej śmierci, nie świadczy o stałym zamieszkiwaniu powoda z najemcą w lokalu do chwili jej śmierci.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 czerwca 1998 roku W. D. (1) zawarła z Gminą G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: umowa najmu k. 7-10/

W dniu 5 lutego 2003 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał R. D. (1) opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...), bez przyznania prawa do lokalu socjalnego. W dniu 17 grudnia 2009 roku wezwano R. D. (1) do opuszczenia zajmowanego lokalu. W dniu 14 maja 2013 roku R. D. (1) złożył do pozwu o pozbawienie wykonalności wyroku eksmisyjnego. Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2013 roku udzielono mu zabezpieczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Powództwo ostatecznie oddalono. R. D. (1) opuścił lokal mieszkalny w 2009 roku i przeprowadził się do swojej matki W. D. (1). Lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G. wobec złego stanu technicznego i potrzeby przeprowadzenia remontu nie nadawał się do zamieszkania. W lokalu tym pozostały należące do R. D. (1) kwiaty, pralka i część starszych rzeczy osobistych, które nie zostały przeniesione do mieszkania jego matki. W latach 2009-2013 roku R. D. (1) był sporadycznie widziany w tym lokalu. R. D. (1) zabiegał o utrzymanie lokalu w należytym stanie – po uzyskaniu powiadomienia o odczytach stanu wodomierzy przybywał do mieszkania. Ostatecznie lokal ten został zdany w dniu 27 sierpnia 2014 roku.

/dowód: wyrok k.11, wezwanie k.12, pozew przeciwegzekucyjny k. 13-14, wyrok k. 16, pismo z dn. 29.11.2007r. k. 89, fotografie k.88, zeznania powoda R. D. (1) k. 77-77v, zeznania D. T. k.126v, zeznania świadka W. F. k.140, protokół zdawczo-odbiorczy k.68-69, zeznania Świadka J. K. k.150-150v/

R. D. (1) dwukrotnie zwracał się do Gminy G., wnioskując o wynajęcie mu lokalu przy ulicy (...) w G. zajmowanego bez tytułu prawnego. Książeczki opłat wystawiane są na nazwisko R. D. (1). Nadto, R. D. (1) uiszcza opłaty z tytułu odszkodowania za lokal mieszkalny. Wszelkie pisma w zakresie opłat za media w spornym lokalu kierowane są na nazwisko R. D. (1).

/dowód: wnioski o wynajęcie lokalu k. 17-20, pismo (...) k. 21, potwierdzenie zapłaty odszkodowania k. 22, zawiadomienie o wysokości opłat k. 90, zestawienie opłat k. 91, pismo z dn.15.04.2010r. k. 92, pismo z dn.6.04.2011r. k. 93, pismo z dn. 6.03.2012r. k. 94, pismo z dn.7.03.2013 k. 95/

Opłaty za media od 2004 roku były regulowane za 1 osobę – W. D. (1) i wobec tego kartoteka finansowa była prowadzona na W. D. (1).

/dowody: pismo (...) z dn. 12.02.2013r. k. 59, kartoteka finansowa k.62-65, zeznania świadka K. K. k.98v/

R. D. (1) – syn zmarłej w dniu 7 stycznia 2013 roku W. D. (1), jest zameldowany w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...) od dnia 3 lutego 2015 roku.

/dowód: decyzja o zameldowaniu k.23-25/

W chwili śmierci matki W. D. (1) R. D. (1) mieszkał z nią w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Był tam widywany codziennie przez sąsiadów. Jego samochód był zaparkowany przed budynkiem przed 6 rano oraz po 22 w nocy. W mieszkaniu znajdowało się jego łóżko oraz jego rzeczy osobiste.

/dowody: fotografie k. 29, protokół zeznania świadka T. F. k. 76v, zeznania świadka J. Z. k. 76v, zeznania świadka J. W. k. 76v-77, zeznania świadka I. C. k.77, zeznania świadka K. D. k.98v/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, natomiast w pozostałym zakresie ustalenie to nastąpiło w oparciu o wymienione dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków: T. F., J. Z., J. W., I. C., D. T., K. D., K. K. oraz przesłuchania powoda R. D. (2). W ocenie Sądu zeznania świadków oraz powoda były spójne wewnętrznie, logiczne i wzajemnie zbieżne. Zeznania świadków jednoznacznie wskazywały na fakt skoncentrowania centrum życiowego powoda w lokalu przy ulicy (...) oraz przebywania na stałe w tym lokalu do chwili śmierci W. D. (1). Zeznania powoda wzajemnie uzupełniają się zeznaniami świadków.

Zarówno treść dokumentów jak i ich autentyczność nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu, wobec czego Sąd ocenił dowody z w/w dokumentów jako w pełni wiarygodne.

Sąd nie dał wiary dokumentom z protokołów z dnia 1 września 2013 roku, z dnia 27 stycznia 2014 roku oraz z dnia 20 listopada 2012 roku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić całości.

Powód wnosił o ustalenie wstąpienia stosunek najmu po zmarłej W. D. (1) na podstawie art. 691 k.c., wskazując, że jest synem zmarłej i stale zamieszkiwał z nią do chwili jej śmierci.

Stosownie do treści przepisu art. 691 § 1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, przy czym wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W świetle treści art. 691 k.c. wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż W. D. (1) była najemcą lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że powód R. D. (2) stale mieszkał wraz z matką W. D. (2) w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...) do chwili jej śmierci, co potwierdzały przedstawione przez powoda dokumenty oraz zeznania świadków. W spornym lokalu mieszkalnym powód od 2009 roku miał swoje centrum życiowe – tam miał swoje rzeczy osobiste, miał swoje łóżko, z tego miejsca wyjeżdżał do pracy i tam wracał po jej zakończeniu. Powód był dobrze znany sąsiadom zamieszkującym przy ul. (...), z częścią z nich utrzymywał zwyczajne kontakty sąsiedzkie. Sąsiedzi deklarowali, że pobyt powoda w spornym lokalu mieszkalnym miał charakter stały, podkreślali, że widywali go o różnych porach dnia. Ponadto, powód został zameldowany w spornym lokalu na pobyt stały. Wszystkie te okoliczności wskazują na to, że lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) był przez powoda traktowany jako jego centrum życiowe, z tym miejscem wiązał swój zamiar stałego pobytu.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej na podstawie zebranego materiału dowodowego, nie można przyjąć, iż centrum życiowe powoda wiązało się z lokalem mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Powodowi zależało na utrzymaniu tego mieszkania, dlatego też doglądał go, zabiegał o utrzymanie go w należyтым stanie m.in. czynił starania o naprawę dachu. Wbrew prawdzie podał także pracownikom ds. administracji (...) Sp. z o.o. w G., iż zamieszkuje tam wspólnie z A. P. (k. 58, k. 62-65). Wobec tego Sąd nie dał wiary dowodom z protokołów: z dnia 1 września 2013 roku, z dnia 27 stycznia 2014 roku oraz z dnia 20 listopada 2012 roku, - gdyż pozostawały one w sprzeczności pozostałym materiałem dowodowym, a w szczególności pozostawały w sprzeczności z zeznaniami świadków, którzy wskazywali, iż w latach 2009-2013 roku codziennie widywali powoda w pobliżu lokalu mieszkalnego znajdującego w G. przy ulicy (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 691 k.c. w związku z art. 189 k.c. ustalił, że powód wstąpił z dniem 7 stycznia 2013 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy (...) w miejsce zmarłego najemcy W. D. (1).

O kosztach procesu orzeczono na mocy przepisu art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 zł.

SSR Grzegorz Korfanty