

Sygn. akt. I C 196/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. B.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. ustala, że powód Ł. B. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego o nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy J. B. (1) z chwilą jej śmierci w dniu 31 grudnia 2022 roku;

II. ustala wartość przedmiotu sporu na kwotę 1000 zł (tysiąc złotych);

III. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powoda Ł. B. kwotę 487 zł (czteryście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 196/23

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 września 2023 roku

I.

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powód Ł. B. wystąpił przeciwko Gminie M. G. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) po śmierci najemcy J. B. (1).

2. W uzasadnieniu podał, że w J. B. była jego matką, zaś lokalu zamieszkiwał z mamą od urodzenia. Mama powoda pracowała dorywczo. Powód po wejściu w pełnoletność, po podjęciu pracy zarobkowej partycypował w kosztach utrzymania mieszkania. Obecnie nadal mieszka w ww. lokalu. Co drugi weekend przebywają u niego jego małoletni synowie – J. (11 lat) oraz M. (6 lat).

(dowód: pozew, k. 3)

II.

(stanowisko pozwanej)

3. Pozwana Gmina M. G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

4. Pozwana przyznała, że najemczynią ww. lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 26 października 2015 roku była J. B. (1) – matka powoda, która zmarła dnia 31 grudnia 2022 roku. Pozwana nie zawarła z powodem umowy najmu, wskazując na przyczyny swojego stanowiska. Analiza akt lokalowych oraz przeprowadzone postępowanie wyjaśniające nie pozwalają na ustalenie, że powód stale zamieszkiwał w lokalu do chwili śmierci ze zmarłą najemczynią.

(odpowiedź na pozew, k. 17-19v.)

III.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

5. J. B. (1) była matką powoda.

(fakt bezsporny)

6. W dniu 12 marca 1992 roku pozwana Gmina M. G. zawarła z J. B. (1) i A. B. umowę najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...).

7. Po śmierci A. B. wyłącznym najemcą pozostała J. B. (1).

8. Z uwagi na zadłużenie J. B. (1) z tytułu najmu pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku pozwana wypowiedziała J. B. (1) umowę najmu i wezwała ją do wydania lokalu.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu, k. 30-31)

9. Dnia 26 października 2015 roku pozwana Gmina M. G. (jako wynajmująca) zawarła z J. B. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na czas nieokreślony.

(dowód: umowa najmu, k. 22-26)

10. W oświadczeniu z dnia 15 listopada 2015 roku J. B. (1) podała, że w lokalu poza nią zamieszkują M. F. i L. Ż..

(dowód: oświadczenie, k. 35)

11. W oświadczeniu z dnia 20 listopada 2019 roku J. B. (1) podała, że w lokalu poza nią zamieszkuje M. S. (1).

(dowód: oświadczenie, k. 37)

12. Pracownicy Zarządu (...) w G. sporządzili notatkę urzędową, zgodnie z którą w dniu 8 października 2021 r. przeprowadzili wywiad w przedmiotowym lokalu w sprawie szczekania i wycia psa, w wyniku którego pouczyli J. B. (1) o konieczności przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.

(dowód: notatka służbowa, k. 44, pouczenie, k. 45)

13. W oświadczeniu z dnia 12 stycznia 2022 r. J. B. (1) podała, że samodzielnie zamieszkuje lokal. W tym samym dniu J. B. (1) złożyła wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

(dowód: oświadczenie, k. 39, wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego, k. 41)

14. Decyzją z dnia 15 lutego 2022 r. Prezydent Miasta G. przyznał J. B. (1) dodatek mieszkaniowy na okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

(dowód: decyzja, k. 43)

15. W dniu 31 grudnia 2022 roku J. B. (1) zmarła.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu, k. 4)

16. Pracownicy Zarządu (...) w G. (dalej jako: (...)) sporządzili notatkę urzędową, zgodnie z którą w dniu 9 lutego 2023 r. podjęto próbę przeprowadzenia wywiadu w celu ustalenia kto faktycznie zamieszkiwał lokal nr (...) przed śmiercią J. B. (1). W wyniku wywiadu telefonicznego najemczynie lokalu nr (...) poinformowała, że J. B. (1) do chwili śmierci mieszkała sama, zaś obecnie do lokalu wprowadził się jej syn.

17. Najemczynie lokalu o nr (...) B. J. wprowadziła się do swojego lokalu w 2021 roku. Wówczas widywała powoda zazwyczaj wieczorem. W tym okresie powód nie wyprowadzał się z lokalu. B. J. podała pracownikom (...) informację w czasie rozmowy telefonicznej, którą odbyła z pracownikami w ciągu dnia, zajmując się trojgiem dzieci.

(dowód: notatka służbowa, k. 50, zeznania świadka B. J., k. 86-86v., płyta, k. 90)

18. We wniosku o ustalenie prawa do świadczenia wychowawczego z dnia 29 sierpnia 2017 r. M. S. (2) podała, że w skład jej rodziny wchodził powód Ł. B. oraz ich synowie J. B. (2) i M. B. (1). Jako swój adres podała ul. (...) w G..

(dowód: wniosek o ustalenie prawa do świadczenia wychowawczego, k. 51-53v)

19. Powód Ł. B. mieszkał w lokalu przy ulicy (...) od urodzenia wraz ze swoją matką J. B. (1). Powód mieszka w tym lokalu w chwili obecnej. Przez cały ten okres w lokalu pozostawione były rzeczy powoda.

20. Powód był stale widywany przez sąsiadów zamieszkujących w budynku przy ulicy (...) i był postrzegany jako mieszkaniec lokalu nr (...).

21. Powód na stałe zamieszkał ze swoją matką na pół roku przed jej śmiercią.

(dowód: przesłuchanie powoda, k. 86v.-88, płyta, k. 90, zeznania świadka P. S., k. 81v.-82, płyta, k. 90, zeznania świadka I. L., k. 82-83, płyta, k. 90, zeznania świadka D. M., k. 83-83v., płyta, k. 90, zeznania świadka A. T., k. 83v.-84v., płyta, k. 90, zeznania świadka M. B. (2), k. 84v.-85v., płyta, k. 90, zeznania świadka B. J., k. 86-86v., płyta, k. 90, zeznania świadka D. P., k. 97-97v., płyta, k. 100)

22. Powód nigdy nie wyprowadził się z lokalu na stałe, opróżniając go ze wszystkich swoich rzeczy.

23. W pewnych okresach swojego życia powód zamieszkiwał wspólnie ze swoimi partnerkami w wynajmowanych lokalach. Nadto, w ramach swojej pracy powód odbywał podróże służbowe trwające od tygodnia do dwóch tygodni.

24. Gdy powód na stałe powrócił do mieszkania przy ul. (...), zajął on wówczas większy pokój, zaś J. B. (1) – mniejszy pokój.

(dowód: przesłuchanie powoda, k. 86v.-88, płyta, k. 90)

25. Mieszkając w lokalu przy ul. (...), powód opiekował się swoją matką J. B. (1) od czerwca 2022 r. aż do jej śmierci.

(dowód: przesłuchanie powoda, k. 86v.-88, płyta, k. 90, zeznania świadka I. L., k. 82-83, płyta, k. 90, zeznania świadka D. M., k. 83-83v., płyta, k. 90)

26. Pismem z dnia 22 lutego 2023 roku pozwana poinformowała powoda, że jej zdaniem nie wstąpił on w stosunek najmu po zmarłej matce.

(dowód: pismo z dnia 22 lutego 2023r., k. 27-28 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 29)

Sąd zważył co następuje:

IV.

27. Powyższy stan faktyczny w spornym zakresie Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony, zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania stron.

(ocena dowodów)

28. Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, w tym zgodności przedstawionych kopii dokumentów z oryginałami.

29. Zeznania świadków oraz powoda, wskazane w ustaleniach stanu faktycznego, były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Nie sposób było odnaleźć jakiegokolwiek niespójności wewnętrznej lub zewnętrznej, stąd stanowiły pełnowartościowy materiał dowodowy, na podstawie którego Sąd ustalił istotne dla rozstrzygnięcia fakty. Oczywistym było, że sąsiedzi relacjonowali jedynie to, co mogli zaobserwować. Zazwyczaj sąsiedzi nie znają szczegółów życia rodzinnego innych sąsiadów. Wszyscy świadkowie podawali naocznie zaobserwowane fakty, brak było podstaw do uznania, jakoby relacja któregoś świadka była zmanipulowana przez powoda.

30. Najszerszą relację dotyczącą zamieszkiwania powoda przy ulicy (...) zdali świadkowie I. L. (70-letnia sąsiadka powoda, mieszkająca przy ulicy (...) od urodzenia), D. M. (mieszkająca tam od 50 lat) oraz M. B. (3) (mieszkająca przy ulicy (...) od 1986 r.). I. L. i D. M. rozmawiały z matką powoda za jej życia i poznały najwięcej informacji o życiu powoda i jego matki, w tym dotyczących wspólnego zamieszkiwania, sporządzania posiłków przez matkę powoda. Świadkowie ci widzieli jak powód wychodzi rano do pracy i wraca z niej wieczorem, wyprowadza psa oraz robi zakupy, w tym obejmujące sprzęt gospodarstwa domowego. Nadto, I. L. i D. M. widziały jak ubranie robocze powoda suszy się w suszarni. I. L. wskazała wprost, że musiało ono należeć do powoda z uwagi na to, że istniał podział linek według mieszkań a także z uwagi na wzrost powoda i związane z tym rozmiary ubrania. I. L. wprost wskazała, że była w stanie ocenić do kogo należy ubranie, gdyż była krawcową z wykształcenia. Świadek A. T., mieszkająca przy ulicy (...) od 8 lat również często widziała powoda rano i popołudniami. Świadkowie P. S., D. P. i M. B. (3) wprost zeznali, że widywali powoda w okolicach lokalu. Z treści tych zeznań wynikało ich przekonanie, że powód zamieszkuje lokal przy ulicy (...).

31. Zeznań świadków oraz powoda nie mogła podważyć notatka służbowa sporządzona przez pracowników pozwanej. W ocenie Sądu niedopuszczalne byłoby zastąpienie zeznań świadka tym dokumentem i podważenie nim treści zeznań świadków. Nadto, wyniki postępowania dowodowego nie potwierdziły twierdzeń zawartych w notatce z dnia 9 lutego 2023 r., jakoby lokatorka spod numeru 11 podała, że zmarła najemczyni bezpośrednio przed śmiercią zamieszkiwała sama. B. J. (lokatorka spod numeru 11) nie pamiętała treści tej rozmowy, nie zaprzeczyła jednak, że mogła ona się odbyć. Podała jednak, że odbywając tę rozmowę, zajmowała się trojgiem dzieci, a jej twierdzenie dotyczące zamieszkiwania powoda nie mogło być stanowcze, było ono bowiem złożone w toku codziennych czynności.

32. Z powyższych względów wiarygodności świadków nie mogły podważyć oświadczenia J. B. (1) dotyczące liczby osób z nią zamieszkujących, zwłaszcza że były one składane w celach rozrachunkowych, a przede wszystkim pochodziły z okresu poprzedzającego trwały powrót powoda do matki, który miał miejsce w czerwcu 2022 roku.

33. Na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominięto dowód z zeznań świadka P. H., albowiem miały one wykazać fakt udowodniony zgodnie z twierdzeniem powoda, tj. stałe zamieszkiwanie powoda w lokalu przy ulicy (...) w okresie poprzedzającym śmierć J. B. (1).

V.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna wyroku)

34. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

35. Podstawę żądania powoda stanowił art. 691 §1 i §2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c.

36. Stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

37. Powodowi służył interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu. Powództwo zmierzało do usunięcia obiektywnie istniejącej niepewności co do istnienia stosunku prawnego. Ustalenie stosunku prawnego w niniejszej sprawie rozstrzygało istniejący spór i zapewniło powodowi stosowną ochronę prawną. Nadto, powodowi nie służyło roszczenie dalej idące, w tym roszczenie o świadczenie albo o ukształtowanie stosunku prawnego.

38. Roszczenie powoda opierało się na treści art. 691 §1 i §2 k.c. Stosownie do brzmienia tych przepisów 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. Wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

39. Wskazane przepisy statuują przesłanki, od których uzależniona jest sukcesja prawa najmu lokali mieszkalnych. Wstąpić z mocy prawa w stosunek najmu może osoba, która należy do kręgu osób uprawnionych do nawiązania najmu po śmierci najemcy (art. 691 § 1 k.c.), gdzie w szczególności wymienia się dzieci najemcy; po drugie zaś – stale zamieszkiwała z poprzednim najemcą aż do chwili jego śmierci (art. 691 §2 k.c.). Przesłanki te muszą być spełnione kumulatywnie.

40. Należało podkreślić, iż zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stale zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, która zamieszkuje w nim z wolą stałego pobytu. Przez stale zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 k.c., należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy. Oznacza to ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80, Legalis 22015, z 17 października 1997 r., sygn. akt I CKN 90/97 oraz z 3 lutego 2000 r., sygn. akt I CKN 40/99, Legalis 503384).

41. Bezsporne było, że powód jest synem zmarłej najemczynie. Główna oś sporu zasadzała się na ustaleniu, czy powód stale zamieszkiwał ze swoją matką w dacie jej śmierci. Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd doszedł do przekonania, że powód stale zamieszkiwał w lokalu przy ulicy (...) w okresie poprzedzającym śmierć J. B. (1).

42. Świadczą o tym zbieżne zeznania świadków oraz powoda, z których wyłaniał się spójny obraz. Świadkowie widywali powoda codziennie rano np. przy wychodzeniu do pracy, spacerów z psem, ale także popołudniami lub wieczorem po jego powrocie z pracy. Podawali także, że widzieli jego rzeczy wywieszane na linkach do suszenia ubrań. Na podstawie zeznań świadka I. L. wykluczyć należało, że były to rzeczy zmarłego już konkubenta zmarłej najemczynie, albowiem był on mniejszej postury niż powód. Świadkowie widzieli powoda z siatkami zakupów czy relacjonowali jego zakupy związane z wyposażeniem przedmiotowego lokalu. Powód widziany był także w pobliżu przedmiotowego lokalu ze swoimi dziećmi, które nie pozostają przy nim, ale z którymi widują się i utrzymuje stały kontakt. Powód nie zamieszkiwał ze swoją matką nieprzerwanie od urodzenia, co zresztą sam przyznał wprost. Wobec wchodzenia w związku partnerskie czasowo wyprowadzał się, co wiązało się również z najmem innych lokali. Ostatecznie w połowie 2022 roku powód powrócił na stałe do swojej matki, która już wówczas wymagała opieki z uwagi na pogarszający się jej stan zdrowia.

43. Z tego powodu dokumenty, z których miało wynikać, że przed ponownym wprowadzeniem się powoda do przedmiotowego lokalu powód tam nie zamieszkiwał nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, a wszystkie oświadczenia i dokumenty w tym zakresie, z których pozwana wywodziła fakty niweczące żądanie pozwu, pochodziły sprzed ww.

okresu. To samo dotyczy również zameldowania w lokalu. Nie można utożsamiać miejsca zamieszkania z miejscem zameldowania na pobyt stały, gdyż z czynnością zameldowania nie wiąże się nabycie jakichkolwiek praw bądź obowiązków (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 kwietnia 2013 r., II OSK 479/13, L.). Sam fakt zameldowania w lokalu nie jest równoznaczny ze stałym zamieszkiwaniem i gospodarowaniem; jest bowiem tylko czynnością rejestracyjną, która może stanowić jeden z elementów oceny stanu faktycznego (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23 listopada 2016 r., I OSK (...), L.).

44. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na jednoznaczne stwierdzenie, że powód zamieszkiwał ze swoją matką w przedmiotowym lokalu aż do czasu jej śmierci.

45. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 691 §1 i §2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. ustalił, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego o nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy J. B. (1) z chwilą jej śmierci w dniu 31 grudnia 2022 r.

VI.

(wartość przedmiotu sporu)

46. W punkcie II. wyroku na podstawie art. 25 §1 k.p.c. i art. 23 k.p.c. Sąd ustalił wartość przedmiotu sporu na kwotę 1.000 zł. Powód nie zaprzeczył twierdzeniu pozwanej, że wysokość czynszu za trzy miesiące wynosiła 999,51 zł. Wartość przedmiotu sporu należało zaokrąglić do w górę do pełnego złotego (art. 126¹ § 3 k.p.c.).

(koszty procesu)

47. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając przegrywającą pozwaną całością poniesionych przez powoda kosztów procesu na co składały się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie adwokata (270,00 zł) według stawki minimalnej wskazanej w §2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2023 r., poz. 1964, t.j.)

48. Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd orzekł o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.