

**Sygn. akt: I C 1604/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 19 stycznia 2017r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 stycznia 2017r

sprawy z powództwa E. Z.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że powódka E. Z. wstąpiła z dniem 6.04.2011r w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) po śmierci matki H. M. (1);
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 zł. (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 1604/15

## UZASADNIENIE

Powódka E. Z. wniosła o ustalenie, że z dniem 06 kwietnia 2011 roku wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G., najmowanego pierwotnie przez matkę powódki - H. M. (1) - do dnia jej śmierci. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podała, że najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G. była jej matka – H. M. (1). Powódka zamieszkiwała w tym lokalu od urodzenia (1964 rok), tam się wychowywała. W roku 1986 matka powódki ponownie wyszła za mąż za M. M., który również zamieszkiwał w lokalu przy ulicy (...) w G.. Matka powódki zmarła w dniu 06 kwietnia 2011 roku. Do dnia jej śmierci, powódka wraz z matką oraz ojczymem zamieszkiwała w najmowanym lokalu, opłacała i nadal opłaca czynsz. Z uwagi na brak zatrudnienia, powódka znalazła pracę w Irlandii. Jednakże, jej centrum życiowe do dnia dzisiejszego stanowi lokal w G., z którym wiąże swoją przyszłość. Powódka w kraju spędza każdą wolną chwilę, a do Irlandii wyjeżdża jedynie w celach zarobkowych. W związku z powyższym, powódka w listopadzie 2015 roku zwróciła się do Urzędu Miasta G. z wnioskiem o uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 30 listopada 2015 roku Urząd Miasta G. odmówił pozytywnego rozpatrzenia wniosku wskazując, że powódka nie spełnia przesłanek pozwalających na ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu, gdyż matka powódki zawarła związek małżeński z M. M. w dniu 17 kwietnia 1986 roku, zaś wtedy powódka była już pełnoletnia. Dodatkowo podniesiono, że swojego prawa do lokalu powódka nie może wywodzić od swojej matki H. M. (1), albowiem z oświadczenia złożonego w dniu 15 listopada 2015 roku wynika, że nie zamieszkiwała ona w chwili śmierci matki w przedmiotowym lokalu, gdyż jej centrum życiowe znajdowało się wówczas w Irlandii. Tymczasem, powódka podniosła, że tymczasowe przebywanie za granicą nie stanowi o zmianie miejsca jej zamieszkania i o chęci zmiany zasadniczego centrum życiowego, z którym wiąże swoją przyszłość.

(pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowisko pozwana wskazała, że ze złożonego przez H. M. (1) oświadczenia (k. 76 akt lokalowych) wynika, iż powódka wyprowadziła się ze spornego lokalu, zaspokajając swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu. Od tego czasu, aż do chwili zgonu H. M. (1), powódka nie była zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania z najemcą. Również M. M. we wniosku o sporządzenie umowy najmu, nie wskazywał na zamieszkiwanie w lokalu innych poza nim osób. Wprawdzie, po śmierci żony złożył on oświadczenie, zgłaszając w nim zamieszkiwanie powódki z synem, ale później dokonał korekty przez prawidłowe wskazanie osób faktycznie zamieszkujących w lokalu. Powódka od 2004 roku pracuje w Irlandii, tam wynajmuje mieszkanie, jej syn uczęszcza tam do szkoły. Świadczy to o fakcie, iż powódka w Irlandii zorganizowała swoje centrum życiowe. W konsekwencji, zdaniem pozwanej, powódka nie zamieszkiwała ze zmarłą najemczynią do chwili jej śmierci, tj. do dnia 06 kwietnia 2011 roku i nie prowadziła z nią wspólnego gospodarstwa, wobec czego nie spełnia przesłanek z art. 691 § 1-3 k.c.

(odpowiedź na pozew k. 19-21).

### **Sąd ustalił co następuje:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) stanowi własność Gminy M. G.. Najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 04 czerwca 1963 roku była H. M. (1) (wówczas nosząca nazwisko R.). W dniu 17 kwietnia 1986 roku najemczyni lokalu zawarła związek małżeński z M. M..

(bezsporne)

H. M. (2) zmarła w dniu 06 kwietnia 2011 roku. Po jej zgonie stosunek najmu kontynuował M. M. na podstawie aneksu do umowy najmu z dnia 13 kwietnia 2011 roku.

(bezsporne)

W chwili śmierci H. M. (2) w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w G. przy ulicy (...), oprócz M. M., wspólnie z najemcą stale zamieszkiwała również jej córka z pierwszego małżeństwa - E. Z. (poprzednio R.). Mieszkanie to stanowiło jej centrum życiowe.

**(dowód:** zeznania świadka M. W. k. 68v-69, płyta CD k. 71; zeznania świadka J. G. k. 69-69v, płyta CD k. 71; zeznania świadka K. R. k. 69v-70, płyta CD k. 71; zeznania świadka Z. R. k. 98, płyta CD k. 100; zeznania świadka G. Z. k. 107-107v, płyta CD k. 110; zeznania powódki E. Z. k. 108-108v, płyta CD k. 110).

W 2007 roku E. Z. znalazła zatrudnienie w charakterze pielęgniarki w domu opieki na terenie Irlandii. Okoliczność ta nie doprowadziła jednak do zmiany jej centrum życiowego. E. Z. świadczy pracę w systemie 7/7 (7 dni pracy/7 dni wolnych), zaś w okresie wolnym wraca do lokalu położonego przy ulicy (...). W przedmiotowym lokalu znajdują się jej rzeczy osobiste i skupia życiowa działalność. Regularne pobyty E. Z. za granicą mają charakter wyłącznie zarobkowy. Nie ma ona zamiaru pozostawać w Irlandii na stałe, planuje powrót do kraju.

**(dowód:** zaświadczenie pracodawcy wraz z tłumaczeniem k. 54-55; zaświadczenie pracodawcy wraz z tłumaczeniem k. 94-95; zeznania świadka M. W. k. 68v-69, płyta CD k. 71; zeznania świadka J. G. k. 69-69v, płyta CD k. 71; zeznania świadka K. R. k. 69v-70, płyta CD k. 71; zeznania świadka Z. R. k. 98, płyta CD k. 100; zeznania świadka G. Z. k. 107-107v, płyta CD k. 110; zeznania powódki E. Z. k. 108-108v, płyta CD k. 110).

M. M. zmarł dnia 17 września 2015 roku.

(bezsporne).

Po tym fakcie E. Z. wystąpiła do Urzędu Miasta G. o potwierdzenie jej uprawnień do zamieszkiwania w zajmowanym lokalu, wskazując siebie jako najemcę. Urząd Miasta G. uznał, że brak jest podstaw, aby wnioskować, iż E. Z. wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym M. M. lub zmarłej H. M. (1).

( **dowód:** pismo Urzędu Miasta G. Wydziału Spraw (...) z dnia 30.11.2015r. k. 9).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także w oparciu o zeznania świadków: M. W., J. G., K. R., Z. R., G. Z. oraz zeznania powódki E. Z..

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd za zasługujące na wiarę uznał nadto zeznania świadków M. W., J. G., K. R., Z. R., G. Z. oraz powódki E. Z.. Zeznania świadków oraz powódki są bowiem spójne, logiczne oraz wzajemnie korespondują ze sobą.

W tym miejscu podkreślić należy, że z oczywistych względów Sąd z dużą dozą ostrożności podszedł do zeznań powódki oraz jej brata i byłego męża. Kluczowe dla ustalenia stanu faktycznego okazały się zeznania świadków – sąsiadów powódki, których pozycja w procesie była całkowicie bezstronna. I tak, świadkowie w osobach M. W., J. G. i Z. R. zgodnie wskazali, że regularnie – często codziennie – widywali powódkę w budynku położonym przy ulicy (...). Wskazani świadkowie znali E. Z., utrzymywali z nią oraz jej matką stosunki sąsiedzkie, bywali w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez H. M. (1). W czasie wizyt zaobserwowali, że powódka w spornym mieszkaniu posiada rzeczy osobiste. Świadek M. W. wskazywała dodatkowo na wyposażenie lokalu świadczące o możliwości zamieszkiwania w nim więcej niż dwóch osób („w pokoju były dwie kanapy i w kuchni było spanie”). Świadczyli przy tym, że znany jest im fakt zatrudnienia powódki za granicą. Zgodnie jednak podnosili, że E. Z. po krótkiej nieobecności w kraju, powracała do mieszkania zlokalizowanego przy ulicy (...). Dodatkowo, świadkowie zauważyli, że po zdiagnozowaniu u H. M. (1) choroby, powódka na dłuższy czas zaniechała wyjazdów i stale przebywała w przedmiotowym lokalu, celem sprawowania opieki nad matką.

Podsumowując, zeznania wskazanych powyżej świadków potwierdzają, że H. M. (1) mieszkała wraz z córką (powódką) w lokalu, którego dotyczy pozew. Stan taki trwał do dnia śmierci H. M. (1). Nie sposób pominąć przy tym, że wskazane wyżej zeznania są w zasadzie tożsame w swojej treści z zeznaniami powódki oraz K. R. i G. Z.. Stąd też Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia im wiarygodności, uznając nadto, że zeznania osób, do których należało podchodzić z niezbędną powściągliwością, znajdują pełne odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd jako co do zasady wiarygodne ocenił również zeznania świadka H. C., choć nie miały one doniosłego znaczenia dla rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy. Jakkolwiek świadek do 2012 roku stale zamieszkiwała w bezpośrednim sąsiedztwie powódki, to nie utrzymywała z nią bliższych relacji, nigdy nie była gościem w jej mieszkaniu, nie posiadała żadnej wiedzy odnośnie życia powódki. Świadek nie potrafiła nadto określić zblizzonej częstotliwości spotkań z powódką. Raz wskazywała, że „czasami widziałam powódkę, nie mówię, że codziennie”, by w następnej kolejności stwierdzić: „niezbyt często spotykałam powódkę”. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że świadkowi nie był znany fakt regularnych wyjazdów powódki za granicę. Tymczasem, tygodniowe nieobecności E. Z. w kraju niewątpliwie mogły wpłynąć na subiektywne przekonanie świadka o nieregularności spotkań z powódką. Z tych też względów Sąd uznał, że zeznania H. C. nie stanowią okoliczności, która mogłaby wpływać na prawidłowość poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, wynikających ze spójnych i wzajemnie uzupełniających się zeznań pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków.

Powódka E. Z. w toku procesu domagała się ustalenia, że pomiędzy nią a Gminą M. G. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w budynku położonym na ulicy (...) w G..

Podstawę żądania powódki stanowi zatem art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 kc. Mając na względzie art. 189 kpc - interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie, warunkującą określony skutek tego powództwa, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności. Od istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa uzależniona jest dopuszczalność badania zasadności żądania powoda. Przy czym poprzez interes prawny rozumie się interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego (por. Ereciński T. (red.) Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej LEX). Uwzględnienie powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. wymaga ustalenia, że powód posiada interes prawny w wyjaśnieniu stanu niepewności co do istniejącego między stronami stosunku prawnego lub prawa. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, LEX nr 54376).

W rozpoznawanej sprawie powódka wykazała istnienie interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego przy ulicy (...) w G. po zmarłej matce H. M. (1) z datą jej śmierci. Pozwana Gmina zaprzeczała bowiem istnieniu prawa powódki, zaś usunięcie niepewności co do posiadania tytułu do lokalu zabezpieczy E. Z. przed ewentualnym powództwem eksmisyjnym ze strony pozwanej, czy też powództwem o zapłatę za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu.

Roszczenie powódki opiera się na treści art. 691 k.c., w związku z czym wskazać należy, że regulacja ta statuuje kumulatywne przesłanki, od których uzależniona jest sukcesja prawa najmu lokali mieszkalnych. Wstąpić z mocy prawa w stosunek najmu może osoba, która: po pierwsze – należy do kręgu osób uprawnionych do nawiązania najmu po śmierci najemcy (art. 691 § 1 k.c.), po drugie zaś – stale zamieszkiwała z poprzednim najemcą aż do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Ponadto – zgodnie z treścią art. 691 § 5 k.c. – wstąpienie w stosunek najmu z mocy prawa osoby z kręgu podmiotów uprawnionych określonych w art. 691 § 1 k.c. nie jest możliwe w razie śmierci jednego z współnajemców lokalu. Wstąpienie w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. nie nastąpi zatem, jeśli przy życiu pozostają inni współnajemcy, czyli osoby, które obok zmarłego były adresatami decyzji o przydziale tego samego mieszkania, wspólnie z nim zawarły umowę z właścicielem lokalu lub przed datą śmierci najemcy stały się najemcami z mocy prawa i nadal mieszkają w wynajętym lokalu. Jeżeli jednak po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego pozostaje po nim kilka osób bliskich, które stale mieszkają z nim aż do chwili śmierci, to każda z nich wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu i sąd nie może dokonać wyboru na rzecz jednej z nich, kierując się np. stopniem bliskości czy długością okresu wspólnego zamieszkania. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., III CRN 271/78, OSN 1979, Nr 9, poz. 178).

Rozważenia w pierwszej kolejności zatem wymagało, czy H. M. (1) pozostawała do chwili śmierci jedynym najemcą spornego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z treścią art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. zd. 1 małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa.

W okolicznościach analizowanej sprawy przytoczony przepis nie znajdzie zastosowania, gdyż nawiązanie stosunku najmu przez H. M. (1) nastąpiło przed zawarciem związku małżeńskiego z M. M., podczas małżeństwa z pierwszym mężem S. R.. W związku z tym prawa określone w art. 691 k.c. przysługują łącznie wszystkim osobom odpowiadającym wymogom tego przepisu.

Przechodząc do dalszych rozważań zauważyć należy, że na gruncie przedmiotowej sprawy bezsporne było, iż powódka – jako córka zmarłej najemczynie – należy do kręgu osób, o których mowa w art. 691 § 1 k.c. Spór pomiędzy stronami postępowania dotyczył natomiast kwestii stałego zamieszkiwania powódki z matką w spornym lokalu w chwili śmierci H. M. (1). Powódka uzasadniała bowiem swoje żądanie, wypełnieniem ustawowych przesłanek umożliwiających jej wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej matce, pozwana natomiast argumentowała, że powódka swoim zachowaniem nie wyczerpała pojęcia „stałego zamieszkiwania”, w szczególności przy uwzględnieniu, że w chwili śmierci matki centrum jej spraw życiowych, według strony pozwanej, znajdowało się w Irlandii.

Specyfika przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 3 lutego 2000 roku (por. I CKN 40/99, LEX nr 811808) wskazał, że oznacza ona konieczność ześrodkowanie przez osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu, 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80, „Monitor Prawniczy” (...)). Dopuszczalne są przy tym przerwy w tym wspólnym zamieszkiwaniu (np. spowodowane dłuższym wyjazdem lub chorobą), w których następuje zerwanie więzi faktycznej z lokalem. Wówczas decydujące znaczenie ma ocena, czy przerwa we wspólnym zamieszkiwaniu miała charakter przejściowy, czy też oznaczała definitywne opuszczenie lokalu. Ocena konkretnych okoliczności sprawy powinna wówczas zmierzać do odtworzenia zamiaru obu wspólnie zamieszkujących osób, a więc czynnika „ze sfery ich świadomości i woli” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 lutego 2002 r., I CKN 1023/99, LEX nr 53288).

W świetle zgodnych zeznań świadków powołanych w sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że w chwili śmierci najemczynie powódka stale w spornym lokalu zamieszkiwała. Powódka w celach zarobkowych regularnie podróżowała do Irlandii, jednak nie miała i nie ma zamiaru pozostawać tam na stałe. Czasowy pobyt za granicą uzasadniony był względami ekonomicznymi, a nie skutkiem świadomego wyboru, polegającego na rezygnacji z umiejscowienia centrum swoich spraw życiowych w spornym lokalu. Świadczą o tym zeznania świadków, z których jednoznacznie wynika, iż powódka w okresie wolnym od świadczenia pracy częstokroć powracała do mieszkania zlokalizowanego przy ulicy (...) w G..

W opinii Sądu, nie można nadto uznać, że jedynym celem działania powódki była chęć opieki nad matką w trakcie jej choroby. Stan taki z natury rzeczy ma bowiem charakter przejściowy, uzależniony od stanu zdrowia osoby pozostającej pod opieką. Tymczasem, z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż E. Z. jeszcze przed chorobą najemczynie regularnie wyjeżdżała za granicę i każdorazowo powracała do spornego lokalu, który traktowała jako swoje centrum życiowe. Tam koncentrowała się aktywność życiowa powódki, tam posiadała swoje rzeczy osobiste. Świadczy to, że przebywanie w przedmiotowym mieszkaniu nie było determinowane jedynie koniecznością wsparcia matki w chorobie i potrzebą zapewnienia jej opieki.

Okoliczność, iż H. M. (1) złożyła pozwanej niezgodne z prawdą oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu przy ulicy (...) w G. nie może mieć wpływu na sytuację prawną powódki. Nie sposób pominąć przecież, że ilość osób zamieszkujących w lokalu w sposób oczywisty wpływa na wysokość opłat czynszowych, tj. zaliczki zużycia wody czy koszty wywozu nieczystości. Zdarza się, że skłania to najemców do fałszowania rzeczywistości, celem minimalizacji kosztów utrzymania lokalu. Nie sposób pominąć przy tym, że pozwana – znając treść przedmiotowych oświadczeń – nie podjęła żadnych działań zmierzających do weryfikacji ich prawidłowości ani nie podjęła czynności ukierunkowanych na wymeldowanie z lokalu osoby faktycznie w nim niezamieszkującej.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd przyjął, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, iż powódka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu razem z najemczynią w dniu jej śmierci w rozumieniu art. 691 § 2 k.c.

W konsekwencji należało stwierdzić, że powództwo E. Z. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) jest zasadne i dlatego Sąd, w oparciu o art. 691 § 1 i 2 k.c., orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na to, że stroną przegrywającą niniejsze postępowanie była pozwana, Sąd w pkt 2 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 380 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na wskazaną kwotę składa się opłata sądowa ustalona na podstawie art. 27 pkt 12 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.05.167.1398) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone na podstawie § 2 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. z dnia 2013.04.23).