

Sygn. akt **IC 343/21**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2022 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddala powództwo;

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu należnymi stronie pozwanej .

Sygn. akt **IC 343/21**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 14 stycznia 2022 roku – k. 116)

Powódka E. K. wniosła pozew przeciwko Gminie M. G. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G. w miejsce najemcy A. F. zmarłego w dniu 2 stycznia 2020 roku.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż od dnia 3 lipca 2010 roku jest zameldowana pod adresem wskazanym w pozwie oraz prowadziła wspólne gospodarstwo domowe z A. F., który w chwili śmierci był kawalerem.

A. F. był osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym. Wymagał całodobowej opieki z uwagi na przebyty zawał serca i rozległy wylew. Ponadto był osobą niewidomą. Opiekę nad nim sprawowała powódka, albowiem nie posiadał on rodziny.

Powódka w tym okresie reprezentowała zmarłego najemcę. Miała dostęp do jego dokumentacji lekarskiej. Od 24 listopada 2010 roku miała zawartą umowę na sprzedaż energii elektrycznej.

(pозew – k. 3-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż analiza akt lokalowych i przeprowadzone postępowanie wyjaśniające nie pozwalają na ustalenie, aby powódka zamieszkiwała ze zmarłym najemcą w spornym lokalu w dacie jego śmierci, a nadto, aby należała do kręgu osób uprawnionych objętych treścią art. 691 k.c. Poświadczenie zameldowania nie potwierdza faktu prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego – nie można też tego utożsamiać z zamieszkiwaniem.

Mieszkańcy bloku potwierdzili to, iż najemca w chwili śmierci zamieszkiwał sam, zaś powódka zamieszkiwała w lokalu numer (...), gdzie zamieszkuje córka powódki z trójką dzieci. Podejmując czynności kontrolne pracownicy (...) stwierdzili, iż powódka odmówiła okazania lokalu numer (...) wskazując, iż nie ma do niego kluczy, zaś lokal numer (...) nie nosił śladów bytności dzieci.

Ponadto odnosząc się do złożonej przez powódkę legitymacji Związku (...) wystawionej dla zmarłego A. F. pozwana stwierdziła, iż poświadcza ona jedynie to, iż był on osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym.

(odpowiedź na pozew – k. 47-49)

Stan faktyczny:

Pozwana Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) w budynku położonym w G. przy ul. (...). Lokal ten składa się z jednego pokoju, przedpokoju z aneksem kuchennym, WC, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 19,35 m².

A. F. łączyła z pozwaną umowa najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: umową najmu – k. 52-55 wraz z aneksem nr (...) – k. 56-60)

Naprzeciwko wyżej wymienionego lokalu, w lokalu nr (...) zamieszkiwała powódka E. K. wraz z córką i mężem.

W 1996 roku pozwana została wdową.

W okresie poprzedzającym śmierć A. F. w jednopokojowym mieszkaniu (...) zamieszkiwała córka powódki, jej mąż i troje dzieci.

A. F. był niewidomy posiadając status osoby niepełnosprawnej w stopniu umiarkowanym. Utrzymywał się ze środków pomocy opieki społecznej. Potrzebował opieki, albowiem do momentu udzielenia mu tej opieki przez powódkę pomocy udzielały mu przypadkowe osoby, które często pod pozorem pomocy okradają go ze środków przyznanych z pomocy społecznej.

Znajomość powódki z A. F. rozpoczęła się w 2008 roku kiedy ten zapukał do mieszkania córki powódki prosząc o kromkę chleba.

Od tego momentu powódka zaopiekowała się A. F.. Przyrządzała mu posiłki, sprzątała jego mieszkanie, prała, chodziła z nim na spacer, a nawet doposażyła jego mieszkanie kupując kilka mebli i wymieniając drzwi wejściowe.

Za jego pieniądze kupowała mu ubrania i leki.

Zainicjowała sprowadzenie osoby z opieki społecznej, z której jednak usług (...) nie był zadowolony i przepędził ją.

W końcu powódka zamieszkała w lokalu nr (...).

Spała najpierw w jednym łóżku obok A. F. - do momentu dokupienia drugiego łóżka, na którym spała, aż do momentu śmierci F..

Co najmniej kilka lat przed śmiercią A. F. powódka i zmarły ze wspólnych środków kupowali środki czystości i jedzenie.

Powódka załatwiała za niego sprawy związane z utrzymaniem mieszkania i wspomagała w innych sprawach.

Pomimo tego w żadnym okresie relacje między powódką, a A. F. nie wykroczyły poza relacje opieki i przyjaźni. Nie miały one charakteru wspólnego pożycia, a spanie w jednym łóżku z A. F. w początkowym okresie wynikało z tego, iż w mieszkaniu tym nie było drugiego łóżka.

(dowód: zlecenie – k. 7-7v., legitymacja członka zwyczajnego Polskiego Związku Niewidomych wraz z dowodem osobistym – k. 12-12v., zaświadczenie o zameldowaniu – k. 29, zawiadomienie o wysokości opłat – k. 34, pełnomocnictwo – k. 35, wezwanie – k. 61, wezwanie – k. 68, dowody wpłat – k. 79-80, zeznania powódki – k. 108-111, płyta – k. 117, zeznania świadka L. W. – k. 112-113, płyta – k. 117, zeznania świadka M. S. (1) – k. 113, płyta – k. 117, zeznania świadka M. S. (2) – k. 113-114, płyta – k. 117)

A. F. zmarł dnia 2 stycznia 2020 roku.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: odpisem skróconym aktu zgonu – k. 11)

Pismem z dnia 4 września 2020 roku powódka zwróciła się do pozwanej o przyznanie tytułu prawnego do zamieszkałego przez nią lokalu przy ul. (...) po śmierci głównego najemcy A. F.. Pozwana odmówiła.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: pismem z dnia 04.09.2020r. – k. 8, pismem z dnia 17.11.2020r. – k. 9)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania powódki oraz świadków oraz złożone do akt sprawy dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony co do faktu ich sporządzenia. Co się tyczyło dowodów w postaci notatek służbowych z dnia 1 września 2020 roku oraz 7 października 2020 roku sporządzonych przez pracownika pozwanej D. J. Sąd podszedł do nich z dużą ostrożnością i weryfikując ustalenia dokonane przez pozwaną samodzielnie ustalił faktu w oparciu o zeznania świadków oraz powódki.

Najistotniejsze dla rozstrzygnięcia w kontekście zasadności powództwa były osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań świadków oraz powoda.

Zeznania świadków oraz powódki były spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniały i w pełni korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Przede wszystkim nie budziło wątpliwości, że w chwili śmierci A. F. powódka zamieszkiwała z nim, prowadząc z nim częściowo wspólne gospodarstwo domowe.

Podstawę żądania powódki stanowił art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 k.c. Mając na względzie art. 189 k.p.c. – 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.

Istnienie interesu prawnego nie budziło wątpliwości, ponieważ Gmina zaprzeczała istnieniu prawa powódki, zaś usunięcie niepewności co do posiadania tytułu do lokalu mogło zabezpieczyć powódkę przed ewentualnym powództwem eksmisyjnym ze strony pozwanej.

Roszczenie powódki opierało się na treści art. 691 k.c., w związku z czym wskazać należało, 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.), gdzie w szczególności wymienia się osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą; po drugie zaś – stale zamieszkiwała z poprzednim najemcą aż do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Nie było spornym, że A. F. pozostawał do chwili śmierci jedynym najemcą spornego lokalu mieszkalnego. Niewątpliwie powódka zamieszkiwała z nim w chwili śmierci. Powódka wraz ze zmarłym wspólnie z uzyskiwanym dochodów kupowała żywność i środki czystości. Uzyskiwane przez nich dochody nie były jednak łączone jako wspólne, albowiem – jak zeznała powódka – leki czy ubrania oboje kupowali z własnych środków.

Natomiast powódka wskazała wprost, że charakter jej relacji ze zmarłym był przyjacielski i opiekuńczy i nie łączyła ich więź psychiczna lub fizyczna odpowiadająca małżeństwu. Powyższe wynikało ze wszystkich dowodów ze źródeł

osobowych przeprowadzonych na rozprawie, w tym wskazywała na to kilkakrotnie powódka pytana wprost o charakter łączącej ją z F. więzi.

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że faktyczne wspólne pożycie oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające także w nieformalnym związku i w takich relacjach jak małżonkowie, niezależnie od płci tych osób. Związek taki obejmuje więź emocjonalną, gospodarczą i fizyczną (por. uchwałę SN z 20.11.2009 r., III CZP 99/09, L.; P. Rola, Problematyka prawna, s. 13, wyr. (...) z 02.03.2010 r. w sprawie 13102/02, K. v. Polska, L.).

We wspólnym pożyciu nie pozostają natomiast osoby pozostające w relacjach przyjacielskich lub opiekuńczych (por. wyrok SO w Białymstoku z 06.10.2016 r., II Ca 626/16, LEX nr 2171649).

Powódka jakkolwiek przywiązana do zmarłego A. F., roztaczając nad nim opiekę, pozostawała z nim w przyjacielskich relacjach. Brak było między nimi więzi fizycznej. Powódka nie wskazywała, aby nastawiała się na stworzenie relacji partnerskiej lub małżeńskiej.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd przyjął, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, iż powódka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu razem z najemcą w dniu jej śmierci w rozumieniu art. 691 § 2 k.c., jednak nie wykazała, aby znajdowała się w kręgu osób uprawnionych, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, do wstąpienia z mocy w prawa w stosunek najmu. W szczególności nie pozostawała ze zmarłym faktycznie we wspólnym pożyciu. Innymi słowy ich relacja była wyłącznie przyjacielsko-opiekuńcza, nie zaś zbliżona do relacji małżeńskiej.

W powyższej sprawie Sąd przesądzał jedynie kwestię istnienia między powódką a pozwaną więzi prawnej opartej na stosunku najmu, powstającej na skutek wstąpienia w ten stosunek prawny przez spełnienie określonych przesłanek wynikających bezpośrednio z przepisu art. 691 kodeksu cywilnego. A zatem kwestia opieki sprawowanej nad A. F., choć niewątpliwie zasługująca na wyrazy szacunku, nie daje podstaw do przyznania takowego uprawnienia.

W konsekwencji w punkcie I. wyroku na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 § 1 k.c. a contrario oddalono powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania powódki kosztami procesu, które co do zasady powinna ponieść jako przygrywająca proces. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zważyć należało, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części.

Sąd miał na uwadze społeczną postawę powódki przez lata opiekując się niepełnosprawnym A. F.. Warto zaznaczyć, że jego sytuacja znana była pozwanej, jednak to powódka roztoczyła nad nim opiekę, do czego przynajmniej częściowo zobowiązana była pozwana przez jedną ze swoich jednostek budżetowych. Poza tym Sąd uznał, że powódka jako osoba nie posiadająca fachowej wiedzy i pomocy prawnej mogła pozostawać w błędnym przekonaniu o zasadności roszczenia. Potwierdzają to przede wszystkim jej szczere zeznania opisujące charakter więzi. Oczywistym jest, że gdyby powódka zdawała sobie sprawę, że w takiej sytuacji nie przysługuje jej prawo do wstąpienia w stosunek najmu nie wytaczałaby powództwa. W tej sytuacji obciążenie powódki kosztami procesu byłoby niesprawiedliwe w społecznym odczuciu sprawiedliwości.