

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Lęborku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Sobczak - Michalak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Alicja Kołsut

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. w Lęborku

sprawy z **powództwa I. W.**

**przeciwko Gminie M. L.**

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

1. ustala, że powódka I. W. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w L. z mocy prawa z dniem 21.07.2014r. w miejsce jej matki J. M. z d. P. zmarłej w dniu 21.07.2014r. ;
2. zasądza od pozwanej Gminy M. L. na rzecz powódki I. W. kwotę 277,00 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

początek tekstu

[Przewodniczący 00:00:00.128]

W niniejszej sprawie. W w dniu 9 marca 2015 roku powódka I. W. wniosła pozew o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu tj. ustalenie, że I. W. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w L. z mocy prawa z dniem 21 lipca 2014 roku w miejsce zmarłej matki J. M.. Dodatkowo powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że do dnia śmierci matki, do 21 lipca 2014 roku, począwszy od 2011 roku stale z nią zamieszkiwała, opiekując się nią, z uwagi na obłązną chorobę i do dnia dzisiejszego, to jest do dnia wniesienia pozwu również mieszka w mieszkaniu przy ulicy (...). W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że zdaniem pozwanego nie zachodzą przesłanki określone w artykule 691 Kodeksu cywilnego, gdyż powódka nie zamieszkiwała na stałe wraz z najemcą lokalu przy ulicy (...), do dnia jej śmierci, albowiem zamieszkiwała w lokalu w G. w O., który stanowił jej centrum życiowe. Sąd ustalił następujący stan faktyczny. W dniu 23 września 2000 roku I. W. zawarła związek małżeński z A. W. (1). Małżeństwo nie należało do udanych, mąż od samego początku nadużywał alkoholu, znęcał się nad powódką, często używał wobec niej siły fizycznej, wyganiał ją z wspólnie zajmowanego mieszkania jednopokojowego w G. O. przy ulicy (...). W wyżej wymienionym mieszkaniu powódka, na podstawie danych meldunkowych, była zameldowana od 22 grudnia 2000 roku do 10 marca 2006 roku. Jednakże, już począwszy od 2004 roku, przebywała i zamieszkiwała z zamiarem stałego pobytu u swojego syna D. T., w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...). W tym też lokalu, to jest w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...), według danych meldunkowych, była zameldowana oficjalnie od 14 marca 2006 roku do 24 lutego 2011 roku, po tym okresie

od 24 lutego 2011 roku do dnia dzisiejszego, to jest do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie, zamieszkuje i jest zameldowana na stałe przy ulicy (...). Najemczynią lokalu numer (...) przy ulicy (...) w L. była J. M.. W dniu 5 lipca 2007 roku zawarła ona umowę o najem lokalu mieszkalnego z Gminą M. L.. Na początku 2011 roku powódka zamieszkiwała na stałe z matką.

[ns 00:03:32.856] W dniu 24 lutego 2011 roku zameldowała się [ns 00:03:37.704] w lokalu przy ulicy (...). I. W. zamieszkiwała ze swoją matką opiekując się nią. Matka I. W. nie mogła poruszać się samodzielnie, wymagała całodobowej opieki, była osobą leżącą, nie mogła wykonywać szeregu samodzielnie najprostszych czynności życiowych. Przed zamieszkiwaniem u matki, powódka już od 2004 roku mieszkała u syna przy tej samej ulicy, jednakże pod innym numerem (...). Sąd ustalił następujący stan prawny. Stosownie do treści artykułu 691 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępuje: małżonek niebędący współnajemcą lokalu lub dzieci najemcy, jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Paragraf 2-gi tegoż artykułu wskazuje, że osoby wymienione w paragrafie 1-szym wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Paragraf 3-ci, w razie braku osób wymienionych w paragrafie 1-szym, stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Zgodnie z artykułem 691 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, regulującego zagadnienia sukcesji prawa najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy, wstąpienie osób w nich wymienionych w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym. W związku z wstąpieniem osób wymienionych w artykule 691 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, nie dochodzi zatem do wygaśnięcia istniejącego dotychczas stosunku prawnego, a jedynie do jego modyfikacji podmiotowej po stronie najemcy. W konsekwencji między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści, jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą. Prawo ogłoszone w tymże artykule przysługuje łącznie wszystkim osobom odpowiadającym wymogom tego przepisu. Stąd też w razie sporu, czy dana osoba wstąpiła w stosunek najmu, stosownie do tego artykułu 691 Kodeksu cywilnego, ustalenia wymaga jedynie, czy dana osoba jest osobą bliską zmarłemu najemcy, oraz czy stale z nim mieszkała aż do chwili śmierci. Twierdzenie, że strona powodowa spełnia te przesłanki, przesądza o zasadności powództwa o ustalenie istnienia umowy najmu. Przy tym Sąd ocenia istnienie przesłanek wymaganych dla spełnienia wymogów prawa wskutek najmu na dzień śmierci poprzedniego najemcy, kiedy to wygasa łączący go z wynajmującym stosunek najmu, a w stosunek ten może wstąpić osoba bliska, to jest w niniejszej sprawie dzień 21 lipca 2014 roku. Żadne inne okoliczności zaistniałe już po śmierci poprzedniego najemcy nie mogą ograniczać możliwości ustalenia, że osoba bliska weszła w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Według wyroku Sądu Najwyższego z 3 lutego 2000 roku w sprawie I PKN 40/99, stałe zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tą osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tą osobę lokal stanowił jej centrum życiowe. O stałym zaś zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania do zamieszkiwania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych. Tak wyrok Sądu Najwyższego z 2 marca 99 roku w sprawie I CKN 1031/97. Chodzi tu o to, aby przyszedł najemca, który z mocy prawa wstąpił w miejsce poprzedniego najemcy nie miał innego mieszkania do zamieszkiwania, nie zaś tytułu do tego innego mieszkania, a zatem aby osoba ta ostatecznie nie miała możliwości zamieszkiwania w innym miejscu i była to jej jedyny „byt w zakresie czynności zamieszkiwania” wymieniony w artykule 691 paragraf 1 Kodeksu cywilnego i tak też stało się w niniejszej sprawie. Ponadto na marginesie Sąd wskazuje, że czasowe, nawet uzasadnione określonymi przyczynami przebywanie poza miejscem stałego zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w swoim lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania chociażby ta okoliczność trwała ponad miesiąc, czy nawet dłuższy okres czasu. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe jednoznacznie wskazało, w postaci odebranych zeznań od świadków Ł. M., M. C., A. W. (2) i K. W., że powódka na stałe zamieszkiwała w lokalu przy ulicy (...), począwszy od roku 2011, aż do chwili śmierci swojej matki J. M., to jest do dnia 21 lipca 2014 roku i zamieszkuje w tym lokalu do dnia dzisiejszego, to jest do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie. Jest ona osobą bliską, albowiem bezsprzecznie na podstawie odpisu skróconego aktu stanu cywilnego jest ona córką zmarłej poprzedniej najemczynie, stąd też te dwie przesłanki wymienione z artykułu 691 Kodeksu cywilnego, w zasadzie warunkowały o zasadności powództwa w niniejszej sprawie, to jest prowadzonej sprawy w przedmiocie ustalenia istnienia stosunku najmu. Sąd dał wiarę zeznaniom

świadków przesłuchanych w dniu dzisiejszym albowiem były one spójne, w zasadzie tożsame w swej treści. Wszyscy świadkowie doskonale znali powódkę, od dłuższego czasu utrzymują z nią nie tylko stosunki koleżeńskie, ale również sąsiedzkie, wielokrotnie bywali w mieszkaniu przy ulicy (...). Widywali tam powódkę, wskazywali na istnienie tam jej centrum życiowego, wskazywali na umieszczenie na powierzchni całego mieszkania jej rzeczy osobistych, przebywaniu tam w rozrachunku całodobowym i sprawowaniu całodobowej opieki nad ma., nad matką J. M., która zmarła w dniu 21 lipca 2014 roku. Stąd też Sąd orzekł jak w punkcie 1-szym sentencji wyroku, w punkcie 2-gim Sąd orzekł na podstawie zasady wyrażonej w artykule 98 Kodeksu postępowania cywilnego, to jest zasady odpowiedzialności za wynik procesu, w związku z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012, 2-go roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, to, to jest według paragrafu 6 punkt 1-szy według stawek minimalnych przewidzianych dla przedmiotu teje sprawy z uwzględnieniem poniesionych kosztów opłaty sądowej oraz opłaty od pełnomocnictwa.

[koniec 00:10:24.000]