

Sygn. akt I C 307/14

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Karol Smaga

Protokolant: Magdalena Celej

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko miastu (...)

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. ustala, że A. B. wstąpiła z dniem 23 lipca 2013 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...), przy ulicy (...) w W. w miejsce matki Z. R.,

II. zasądza od miasta (...) na rzecz A. B. kwotę 817 (osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 307/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 stycznia 2014 roku (data nadania pisma w placówce pocztowej) powódka A. B. – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata Ł. C. (vide pełnomocnictwo, k. 5), wniosła o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podniosła, iż stale zamieszkiwała z najemczynią przedmiotowego lokalu od lutego 2006 roku do chwili śmierci Z. R.. Lokal przy ul. (...) stanowił centrum jej spraw życiowych. Fakt stałego pobytu powódki w przedmiotowym lokalu nie został nigdzie zarejestrowany z uwagi na jej zameldowanie w charakterze stałego najemcy w mieszkaniu numer (...) przy ul. (...) w W., co związane było z obawą konieczności zamiany przedmiotowego lokalu na mniejszy metrażowo. Nadto konieczność zamieszkania z matką spowodowana została jej ciężką chorobą nowotworową i ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji (vide pozew, k. 1 - 4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 marca 2013 roku (data nadania pisma w placówce pocztowej) pozwany miasto (...) – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego J. G. (vide pełnomocnictwo, k. 31), wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że z przeprowadzonej analizy dokumentów będących w jego posiadaniu, a znajdujących się w aktach spornego lokalu, jednoznacznie wynika, iż matka powódki od 2003 roku do śmierci w 2013 roku mieszkała sama. Nadto pozwany podkreślił, iż wszelka korespondencja kierowana do Z. R., a

dostarczana bezpośrednio do lokalu była odbierana wyłącznie przez najemczynię. Natomiast wszelkie opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu były naliczane, zgodnie z oświadczeniami matki powódki, również za jedną osobę (vide odpowiedź na pozew, k. 29 – 30).

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto (...) jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), w skład którego wchodzi lokal mieszkalny nr (...)(bezsporne).

Na mocy decyzji Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej numer Kw (...) z 11 października 1962 roku o przydziale lokalu mieszkalnego Z. R. i B. R. zawarli w dniu 11 października 1962 roku z Administracją (...) Nr 8 umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w W. (decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego, k. 14 – 15; stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego, k. 9 – 12).

Z. R. ze związku małżeńskiego z B. R. miała córkę A. R. (1) i syna A. R. (2), którzy zostali uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu ze swoimi rodzicami (decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego, k. 15; odpis skrócony aktu urodzenia, k. 8).

B. R. zmarł w dniu 22 września 2002 roku (odpis skrócony aktu zgonu, k. 16).

W dniu 8 listopada 2002 roku Z. R. zawarła z Administracją (...) aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W., na podstawie którego w preambule umowy najmu jako najemca wpisana została wyłącznie ona (aneks do umowy najmu, k. 13).

Od 2002 roku A. B. bardzo często przebywała w mieszkaniu Z. R., albowiem ta zaczęła podupadać na zdrowiu (zeznania świadka P. B., k. 77; zeznania powódki A. B., k. 78).

Na początku 2006 roku z uwagi na stale pogarszający się stan zdrowia matki, A. B. opuściła lokal położony w W. przy ul. (...) i wprowadziła się na stałe do mieszkania zajmowanego przez Z. R. (zeznania świadka A. D., k. 76; zeznania świadka Z. S., k. 77; zeznania świadka P. B., k. 77).

A. B. nie została zameldowana w lokalu matki z uwagi na konieczność stałego meldunku w lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., w którym pozostawiła syna P. B. i swojego partnera. Meldunek w lokalu Z. R. wiązałby się bowiem z koniecznością zmiany posiadanego lokalu na mniejszy metrażowo (zeznania świadka P. B., k. 77 – 78).

Lokal przy ul. (...) w W. składał się z dwóch izb, kuchni i łazienki. Z. R. sypiała w większym pokoju z wnęką i balkonem, natomiast A. B. zajmowała mniejszy pokój usytuowany od strony północnej. Łazienka została dostosowana do potrzeb Z. R. (zeznania świadka Z. S., k. 77; zeznania powódki A. B., k. 78).

Z. R. z roku na rok coraz bardziej podupadała na zdrowiu i potrzebowała stałej opieki drugiej osoby. W związku z chorobą nowotworową pomoc córki A. B. stała się niezbędna. Z. R. z czasem również zaczęła potrzebować opieki w porze nocnej (zeznania świadka A. D., k. 76; zeznania powódki A. B., k. 78).

A. B. pomagała Z. R. we wszystkich, nawet najprostszych czynnościach życia codziennego, tj. praniu, gotowaniu, sprzątaniu, robieniu zakupów, prowadzeniu do lekarza. Chcąc zapewnić matce całodobową opiekę w domu, zrezygnowała z pracy etatowej. Biorąc prace dorywcze, prosiła sąsiadki o pomoc przy mamie w czasie jej nieobecności. Nadto przeprowadziła generalny remont mieszkania, kupiła mamie telewizor, a jej syn P. B. pomagał trzepać dywany (zeznania świadka A. D., k. 76; zeznania świadka Z. S., k. 77; zeznania świadka P. B., k. 77; zeznania powódki A. B.).

Z. R. zmarła w dniu 23 lipca 2013 roku (odpis skrócony aktu zgonu, k. 17).

Po jej śmierci A. B. zwróciła się do Urzędu Miasta (...) o nabycie lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w W., które spotkało się z odpowiedzią negatywną (pismo, k. 19).

Kolejnym pismem z dnia 16 sierpnia 2013 roku A. B. wniosła do Urzędu Miasta (...) o umożliwienie jej wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez zmarłą Z. R., co również nie generowało pozytywnej odpowiedzi (podanie, k. 20).

Po śmierci matki A. B. nadal zamieszkuje w lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., gdzie znajduje się jej centrum życiowe (zeznania powódki A. B.).

***Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.***

Zeznaniom powódki A. B. (vide zeznania powódki A. B., k. 78) dano wiarę w całości, gdyż są one szczerze, spójne, logiczne, wewnętrznym niesprzeczne, a przede wszystkim znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym, taki jak zeznania świadków P. B. (vide zeznania świadka P. B., k. 77 – 78), Z. S. (vide zeznania świadka Z. S., k. 77) i A. D. (vide zeznania świadka A. D., k. 76), jak również w dołączonych do akt sprawy dokumentach. Zeznania powódki są podstawowym dowodem, od oceny którego uzależniona została zasadność wniesionego przez nią powództwa. W takim przypadku judykatura wymaga, aby Sąd wnikliwie i z dużą dozą ostrożności ocenił wiarygodność zeznań powódki poprzez zbadanie zgodności podawanych przez nią faktów ze wszystkimi szczegółami, jakie wynikają z innych dowodów, które są niewątpliwe, czy to dla swej niepodatności na zafałszowania, czy z racji pochodzenia od osób, których obiektywizm w danej sprawie nie może zostać zakwestionowany.

Powódka A. B. opisała ostatnie lata życia Z. R., wskazując na pomoc, jaką udzielała upadającej na zdrowiu matce. Zeznania w tej części nie budzą wątpliwości Sądu, tym niemniej, iż korelują z zeznaniami wszystkich powołanych w sprawie świadków. Stale pogarszający się stan zdrowia zmarłej najemczynie i konieczność sprawowania całodobowej opieki przez A. B. znajduje potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale, w tym przede wszystkim w osobowych źródłach dowodowych. Zarówno A. D., jak i Z. S., od 2006 roku codziennie widywały powódkę w lokalu Z. R., jak też w sposób nie budzący wątpliwości potwierdziły pogarszający się stan zdrowia najemczynie, jej uzależnienie od córki w czasie wykonywania podstawowych czynności życiowych, jak i opiekę, jaką córka otaczała matkę. Mając bezpośredni kontakt z powódką na sali, Sąd stwierdził, iż obie kobiety łączyła niesamowita więź. Córka podporządkowała swoje życie pomocy schorowanej matce, sprawując nad nią opiekę. Zeznania powódki są w tym zakresie regularne, wyważone, przekonywujące i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego.

Całość zeznań A. B. jest spójna i logiczna i jako taka zasługuje na uwzględnienie. Również i w tym przypadku Sąd nie doszukał się okoliczności mogących podważyć wiarygodność powódki. Tym samym pomimo dokumentów przedłożonych przez pozwanego miasto (...), mających na celu zdyskredytowanie prawdomówności A. B., należy z całą stanowczością podkreślić, iż to właśnie wskazywany przez nią stan faktyczny znalazł odzwierciedlenie w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym.

Dano wiarę zeznaniom świadka A. D. (vide zeznania świadka A. D., k. 76) jako szczerym, spójnym, rzeczowym i logicznym. Świadek mieszkała naprzeciwko zmarłej najemczynie, a tym samym miała codzienny kontakt z powódką. Odwiedzając sąsiadkę w domu, widziała przedmioty osobiste powódki, co potwierdza fakt jej wspólnego zamieszkiwania z matką.

Walorem wiarygodności Sąd obdarzył zeznania świadka Z. S. (vide zeznania świadka Z. S., k. 77) jako jasne, rzeczowe i logiczne. Świadek do 1996 roku pełnił obowiązki dozorczyń, opiekując się m.in. klatką schodową, w której zamieszkiwała powódka. Tym samym była ona w stanie potwierdzić pogarszający się stan zdrowia najemczynie Z. R., jak i stałe przebywanie w jej lokalu córki A. B. od 2006 roku.

Dano wiarę zeznaniom świadka P. B. (vide zeznania świadka P. B., k. 77 – 78), jako konsekwentnym, rzeczowym i szczerym. Świadek – syn powódki w sposób nad wyraz precyzyjny opisał stosunki łączące jego matkę ze zmarłą najemczynią, wskazując przy tym na pogarszający się stan zdrowia Z. R., jak i konieczność opiekowania się nią i w konsekwencji wyprowadzkę A. B. z lokalu przy ul. (...) w 2006 roku.

Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Dokumenty te zostały sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku rozprawy nie kwestionowały ich prawdziwości; również Sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrył się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wywodzi swoje roszczenie z art. 189 k.p.c., w myśl którego można żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma się w tym interes prawny. W przypadku powództwa o ustalenie obowiązkiem strony powodowej jest przytoczenie okoliczności faktycznych, wskazujących na istnienie albo nieistnienie stosunku prawnego lub prawa określonego w żądaniu, to jest okoliczności faktycznych wskazujących na istnienie normy indywidualno – konkretnej określającej ten stosunek lub prawo. Strona powodowa winna też przytoczyć okoliczności faktyczne wskazujące na posiadanie interesu prawnego w ustaleniu istnienia albo nieistnienia tego stosunku lub prawa, wykazanie przez powoda takiego interesu prawnego jest bowiem materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie. Interes prawny jest interesem dotyczącym szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wówczas, gdy istnieje niepewność określonego prawa lub stosunku prawnego, przy czym niepewność ta może być przede wszystkim wynikiem kwestionowania oznaczonego prawa przez stronę pozwaną. Wobec tego legitymacja procesowa bierna w procesie o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa przysługuje osobie, która zaprzecza istnieniu prawa powoda.

W rozważanej sprawie powódka winna zatem przede wszystkim wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje jej przymiot najemcy spornego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez Sąd w wyroku.

W analizowanym stanie faktycznym pozwany miasto (...) odmówił powódce A. B. nabycia przez nią przedmiotowego lokalu (k. 19), jak i uznania wstąpienia przez nią w stosunek najmu po zmarłej matce (k. 20).

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu pomiędzy stronami zaistniała wątpliwość co do istnienia stosunku najmu, a w konsekwencji wątpliwość co do dalszego obowiązywania umowy zawartej ze zmarłą najemczynią. Tym samym powódka ma niewątpliwie interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłej Z. R.. Trwający między stronami spór oraz niepewność powódki co do sfery praw jej przysługujących uzasadnia potrzebę ostatecznego rozstrzygnięcia kwestii jej wstąpienia w stosunek najmu. Przesądzenie tego zagadnienia wymaga dokonania oceny spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 691 § 1 i § 2 k.c.

W myśl art. 691 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 (§ 1). Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2). W razie braku tych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3).

Niezbędną zatem przesłankę wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy stanowi przynależność do określonej, ze względu na pokrewieństwo lub bliskość, kategorii osób wskazanej w art. 691 k.c. Wymóg ten spełnia powódka A. B., która jest córką zmarłej najemczyny.

Inne natomiast okoliczności, takie jak: wiek, stopień bliskości, długość okresu wspólnego zamieszkania, uzewnętrzniiony względem osób trzecich sposób korzystania z lokalu etc., nie mają znaczenia dla oceny, czy możliwe było wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej Z. R..

Stwierdzenie w niniejszej sprawie, że niewątpliwie A. B. spełniła tę przesłankę, przesądza więc automatycznie o wstąpieniu przez nią w stosunek najmu. W świetle przedstawionych wyżej uwag stwierdzić należy, iż przepis art.

691 k.c. regulujący wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy przewiduje, że wstąpienie takie następuje z mocy prawa. Nie wymaga się zatem podjęcia żadnych formalnych działań w tym kierunku. Nawet wyrok wydany na podstawie tego przepisu ma charakter wyłącznie deklaracyjny, potwierdzający jedynie istnienie lub nieistnienie stosunku najmu (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1990 r., sygn. akt III CZP 63/90).

Nie ulega bowiem wątpliwości, że po śmierci Z. R. pozostał po niej określony krąg osób bliskich, spośród których jedynie powódka A. B. stale zamieszkiwała z nią aż do chwili śmierci, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia, iż wstąpiła ona z mocy prawa w stosunek najmu spornego lokalu.

W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie ulega nadto wątpliwości, iż A. B. spełniła przesłankę stałego zamieszkiwania w lokalu numer (...) wraz z najemczynią aż do jej śmierci. Kluczowe znaczenie ma interpretacja określenia stałego zamieszkiwania z najemcą aż do jego śmierci. Treść tego pojęcia kształtują dwa czynniki – zewnętrzny, sprowadzający się do faktycznego zajmowania wspólnego lokalu z najemcą, jak i wewnętrzny, polegający na zamiarze i woli wspólnego zamieszkiwania. O stałym zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych. Powódka na początku 2006 roku opuściła zajmowany przez nią lokal numer (...) przy ul. (...) w W., gdzie mieszkała wraz z partnerem i synem. Od 2006 roku do dnia dzisiejszego zamieszkuje w lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., a tym samym zdaniem Sądu, niewątpliwie w przedmiotowym lokalu koncentrowało się i nadal koncentruje jej centrum aktywności życiowej. Tym samym okoliczność akcentowana przez pozwanego – miasto (...), iż powódka nie zamieszkiwała w spornym lokalu, albowiem jak wynika ze składanych oświadczeń przez Z.R. na okoliczność wymiaru opłat za wodę i wywóz nieczystości, najemczyni zamieszkiwała samotnie (k. 32 i 33 – 39), jak i fakt osobistego odbioru przez zmarłą korespondencji (k. 40 – 50), nie pozbawia A. B. statusu wynikającego z art. 691 § 1 i § 2 k.c.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie ulega żadnym wątpliwości, iż treść składanych przez Z. R. oświadczeń, jak i fakt niezameldowania powódki w spornym lokalu, wynikał przede wszystkim z obawy przed koniecznością zamiany mieszkania położonego przy ul. (...) na metrażowo mniejsze w sytuacji wymeldowania z niego głównej najemczyni – powódki i pozostawienie jedynie syna P. B. i jego partnerki A. W..

W związku z powyższym, przyjąć należy, iż powódka A. B. wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. na mocy art. 691 k.c. w miejsce swojej matki Z. R. z dniem jej śmierci, tj. w dacie 23 lipca 2013 roku.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o przytoczone wyżej przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że A. B. wstąpiła w stosunek najmu w miejsce zmarłej najemczyni Z.R.. W związku z tym to pozwany – miasto (...) jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, a zatem obowiązany jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu. W skład kosztów należnych stronie powodowej wchodzi kwota 600 złotych z tytułu wynagrodzenia adwokata § 2 w zw. z § 4 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz opłata od pozwu w kwocie 200 złotych (art. 27 pkt 12 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Tym samym mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych powyżej przepisów Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł, jak w części dyspozytywnej wyroku.