

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

Pozwem z dnia 7 lipca 2023 r. powód m. (...) wniósł o zasądzenie od pozwanego M. W. kwoty 7 096,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty sądowej w kwocie 400 zł. Powód wskazał, że pozwany był uprawniony do zamieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., którego najemcami było J. i H. W.. Po śmierci najemcy pozwany faktycznie zamieszkał w tym lokalu, co obligowało go do uiszczenia czynszu i opłat za media, czego nie czynił. Zwrócił powodowi klucze do mieszkania dopiero we wrześniu, w listopadzie 2022 r. powód jednostronnie sporządził protokół przekazania lokalu. Powód domagał się tym samym zwrotu należnych mu kwot z tytułu opłat za lokal za okres od 1 stycznia 2022 r. do 12 września 2022 r. (pozew, k. 3-4)

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 sierpnia 2023 r. pozwany M. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc brak podstaw do zasądzenia kwoty określonej pozwem z uwagi na brak umowy najmu, która miałaby go łączyć z powodem, a nadto z powodu niezamieszkania w przedmiotowym lokalu przez pozwanego od marca 2020 r. Pozwany podkreślił, iż przebywa stale w DPS, a z lokalu przy ul. (...) wymeldował się już w 2020 r., a klucze do lokalu posiadał jedynie na wypadek, gdyby jego ojciec swoje zagubił. Podkreślił, iż oświadczenia załączone do pozwu nie obejmują okresu kiedy to w tym lokalu już nie przebywał. (odpowiedź na pozew, k. 42-45)

Ustalenia faktyczne

W dniu 27 września 1962 r. J. i H. W. otrzymali od K. M.O. m. W. mieszkanie służbowe w budynku (...) przy ul. (...) w W. tj. lokal nr (...) składające się z 3 izb o łącznej powierzchni 50,84 m². Do zamieszkania w tym mieszkaniu uprawnieni byli również ich synowie: W. W. i M. W..

(przydział kwatery stałej – mieszkania służbowego, k. 10-v)

H. W. zmarła w dniu 20 września 2008 r.

(informacja z urzędu m.st. W., k. 11)

M. W. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do 4 marca 2020 r. Od tego czasu zamieszkuje na stałe w DPS w G., gdzie jest zameldowany na pobyt stały.

(oświadczenia, k. 23-30, pismo z 07.09.2022 r., k. 31)

Od stycznia 2022 r. w lokalu przy ul. (...) dokonano zmiany wysokości opłat za czynsz i media, o czym informowano najemcę lokalu J. W..

(zawiadomienia płatnicze, k. 13-17)

W międzyczasie w dniu 17 lutego 2022 r. J. W. zmarł.

(wydruk z systemu ewidencji ludności urzędu m.st. W., k. 12)

Za rok 2021 ZGN naliczył niedopłatę za wodę i centralne ogrzewanie w lokalu w wysokości 14,97 zł, o czym informował najemcę w piśmie z dnia 22 kwietnia 2022 r.

(rozliczenie mediów – 2021 r., k. 18)

Pismem z dnia 7 września 2022 r. M. W. zwrócił do ADM klucze do lokalu informując, że w nim nie zamieszkuje, gdyż od 4 marca 2020 r. jest zameldowany na pobyt stały w DPS w G..

(pismo z 07.09.2022 r, k. 31)

W dniu 9 listopada 2022 r. lokal ten został jednostronnie przejęty przez ZGN w D. Ś. m. (...). W..

(protokół zwrotu-przejęcia lokalu mieszkalnego, k. 32-v)

Pismem z dnia 18 maja 2023 r. miasto wezwało M. W. do zapłaty kwoty 7 096,85 zł stanowiącej zadłużenie lokalu przy ul. (...) naliczone na dzień 30 kwietnia 2023 r., w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo adresowane na adres DPS w G. zostało odebrane przez M. W. w dniu 25 maja 2023 r.

(przedsądowe wezwanie do zapłaty, k. 21; potwierdzenie odbioru, k. 21v-22, kartoteka konta za okres od 01.01.2022-30.04.2023, k. 19-20)

Omówienie dowodów

Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów. Przedłożone przez powoda dokumenty nie były kwestionowane co do autentyczności przez pozwanego, nie wzbudziły również zastrzeżeń Sądu. Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia pozwanego o niezamieszkiwaniu na stałe w lokalu od dnia 4 marca 2020 r., gdyż ostatnie oświadczenie o jego zamieszkiwaniu wraz z najemcą lokalu zostało złożone w 2019 r., a w dodatku jego zamieszkanie w domu pomocy społecznej zostało zgłoszone w organie ewidencji ludności i odnotowane w rejestrze PESEL jako adres stałego pobytu. Z racji zamieszkania w takiej placówce Sąd uznał aktualny adres zameldowania pozwanego za odpowiadający jego rzeczywistemu adresowi zamieszkania od dnia 4 marca 2020 r.

Ocena prawna

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wywodził swoje roszczenie na podstawie przepisów o najmie lokalu, na podstawie których to pozwany jako syn poprzedniego najemcy wspólnie z nim zamieszkujący był obowiązany do dokonywania opłat za lokal nr (...) położony przy ul. (...) w okresie, o którym mowa w pozwie.

Zdaniem Sądu podstawą żądania powoda nie mogą być jednak przepisy dotyczące najmu lokalu, gdyż pozwany nigdy najemcą spornego lokalu nie został.

Stosownie do treści 691 § 1 i 2 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, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Przez stałe 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. z reguły nie będzie stanowić stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielania doraźnej, choć nawet dłużej trwającej pomocy najemcy mieszkania (Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Legalis 2021, komentarz do art. 691 k.c., nb. 7, oraz cytowane tamże orzeczenia Sądu Najwyższego).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że umowę najmu, a właściwie przydział mieszkania, otrzymali rodzice pozwanego J. i H. W.. W lokalu tym bezsprzecznie zamieszkali z synami m.in. z pozwanym M. W.. Po śmierci H. W. w 2008 r. jedynym najemcą został J. W.. Ze złożonych do pozwu oświadczeń składanych przez najemcę rokrocznie do ADK wynikało, że do roku 2019 zamieszkiwał w tym lokalu także M. W.. W marcu 2020 r. pozwany wymeldował się z tego mieszkania i od 7 marca 2020 r. zamieszkuje stale w DPS w G.. Nie może być więc mowy o

stałym zamieszkaniu pozwanego z najemcą lokalu aż do jego śmierci. W dniu 17 lutego 2022 r. kiedy to ostatni najemca zmarł, pozwany bezsprzecznie nie zmienił miejsca swojego zamieszkania.

W związku z powyższym nie zostały spełnione przesłanki wstąpienia w stosunek najmu wymienione w art. 691 k.c.

Nie ma też podstaw do przyjęcia jego odpowiedzialności na podstawie art. 688¹ k.c., z którego wynika, że za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Ta solidarna odpowiedzialność osób współzamieszkujących dotyczy bowiem również osób, które stale zamieszkują z najemcą, a za taką osobę nie sposób uznać pozwanego.

Co prawda pozwany dysponował wówczas kluczami do tego lokalu, ale nie należy utożsamiać samej możliwości zamieszkania w lokalu w związku z dysponowaniem do niego kluczami ze stałym zamieszkiwaniem. W przywołanych powyżej przepisach art. 688¹ i 691 k.c. wprost wyrażono konieczność stałego zamieszkiwania w lokalu podmiotu zobowiązanego do wniesienia opłat za lokal, a nie do samego posiadania kluczy, które takie zamieszkanie bezsprzecznie umożliwia ale nie jest warunkiem przesądzającym o jego zajęciu.

Dlatego też ewentualną odpowiedzialność, jaką pozwanemu można by było przypisać to odpowiedzialność odszkodowawcza (art. 415 k.c). Mogła ona wynikać z tego, że pozwany dopiero we wrześniu 2022 r. oddał kluczyki do lokalu i zawiadomił o niezamieszkiwaniu w lokalu, mimo iż jego ojciec zmarł w lutym 2022 r., a przecież z lokalu tego nie korzystał. Na tej podstawie można by więc było wywodzić, że to oddanie kluczy z tak spornym, bo 7-miesięcznym opóźnieniem nastąpiło z przyczyn, które leżały po stronie pozwanego. Jednakże nawet tak podnoszona odpowiedzialność odszkodowawcza po stronie pozwanego musiałaby być najpierw przez powoda wykazana. Przede wszystkim dotyczy to przesłanki powstania szkody w majątku powoda. Powód musiałby więc wpieryw wykazać, że gdyby pozwany nie opóźnił oddania kluczy do lokalu powodowi, to miasto mogłoby np. wynająć już od marca 2022 r. lokal innemu podmiotowi i pobierać z tego tytułu stosowne opłaty, w tym za czynsz i media. Jednakże odpowiedzialność pozwanego w tym zakresie nie została udowodniona.

Należy podkreślić, że Sąd na rozprawie na podstawie art. 156² k.p.c. udzielił powodowi pouczenia o możliwości rozważenia takiej podstawy prawnej przy rozstrzygnięciu. Strona powodowa nie składała jednak w tym zakresie żadnych dodatkowych wniosków, nie podniosła, aby ta podstawa prawna mogła mieć również jakieś uzasadnienie dla zgłoszonego roszczenia. Skoro więc takich wniosków formalnych, czy to do dopuszczenia jakiegoś dowodu czy do złożenia pisma przygotowawczego, w którym powód mógłby uzupełnić swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, ostatecznie nie było, to Sąd musiał rozstrzygnąć sprawę na podstawie takiego materiału dowodowego, jakim dysponował na moment zamknięcia rozprawy. Załączone dowody do sprawy nie dawały jednak podstaw do tego, by uznać żądanie za uzasadnione w jakiegokolwiek części.

Dlatego też Sąd oddalił powództwo w całości.

W wyroku nie zawarto rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. pozwany w tej sprawie był stroną wygrywającą, ale nie zgłosił on poniesienia żadnych kosztów procesu, które powód mógłby mu zrekompensować.

Zarządzenia:

(...)

(...)