

UZASADNIENIE

Powódka A. S. (1) wystąpiła z powództwem przeciwko P. (...) K. (...) P. (...) s. (...) a. (...) z siedzibą w W. o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w R. przy ul. (...), nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła, że w dniu 28.04.1961 roku został przydzielony lokal mieszkalny o pow. 45,50 m⁽²⁾ położony w R. przy ul. (...) M. L. (1) przez poprzednika prawnego pozwanego. W mieszkaniu tym zamieszkiwali M. L. (2) – żona głównego najemcy oraz dzieci: A., J., M., A. Równocześnie strony zawarły umowę dzierżawy gruntu znajdującego się przy w/w mieszkaniu. Po śmierci M. L. (1) głównym najemcą została M. L. (2). M. L. (2) starała się o wykup lokalu wraz z przynależnym gruntem, lecz pozwany oświadczał, że nie jest to możliwe do czasu wyrażenia zgody na zakup drugiego lokalu znajdującego się w budynku przez tamtego najemcę. W dniu 26 marca 2014 roku zmarła M. L. (2). Zmarła M. L. (2) od 1992 roku wymagała opieki osoby trzeciej, którą zapewniała jej powódka. To ona z nią stale mieszkała do dnia śmierci w R.. Przez ostatnie 4 lata przed śmiercią M. L. (2) była już obłożnie chora, chorowała na A.. Powódka jest zameldowana w R. przy ul. (...) od 10.08.2006r. Nie posiada ona przy tym innych lokali, budynków mieszkalnych zarówno na terenie R., jak również w innych częściach Polski. Powódka pismem z dnia 14 kwietnia 2014 roku zwróciła się do pozwanego o zawarcie z nią umowy najmu. Pozwany odmówił powódce zawarcia umowy najmu lokalu, powołując się na oświadczenia E. Ł.. Osoba ta mieszka w tym samym budynku, od lat pozostaje w konflikcie z rodziną powódki, pragnie ona kupić cały budynek.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) S.A. w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej oraz właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w R. przy ul. (...) /działka (...) o pow. 0,3704 ha. Działka ta powstała w wyniku podziału działki nr (...) o pow. 3,0872 ha na której znajdowały się m.in. linia kolejowa, inne budynki mieszkalne i która to działka zgodnie z decyzją Ministra infrastruktury została określona jako teren zamknięty, co oznacza, że każdy obrót taką nieruchomością wymagał zgody Ministra. Dopiero na podstawie wystąpienia Oddziału Gospodarowania (...) po otrzymaniu decyzji Wójta Gminy K. w zakresie podziału działki nr (...) możliwe było wystąpienie do zarządu spółki pozwanego o wyłączenie działki z terenów zamkniętych oraz umowy o oddaniu w/w nieruchomości do zarządzania (...) S.A. Dnia 9.12.2013r. Wydział Geodezji i Regulacji S. Prawnych pozwanego poinformował wydział Gospodarowania (...) Mieszkalnymi, że działkę nr (...) odłączono wraz z budynkiem do KW nr (...). Złożenie najemcom budynków ofert wykupu lokali mieszkalnych stało się możliwe dopiero od 2014r. Wcześniejsza korespondencja w sprawie wykupu przez głównego najemcę M. L. (2) wskazana przez powódkę nie mogła odnieść skutku, bowiem nie była taka sprzedaż możliwa. Powódka złożyła wniosek o przyznanie jej prawa do lokalu po zmarłej mamie, jednak decyzja pozwanego po analizie otrzymanych dokumentów była odmowna, bowiem otrzymane oświadczenie od świadka E. K. (1) zamieszkałej w tym samym budynku nie potwierdziło faktu zamieszkiwania ze zmarłą. Złożony do akt sprawy akt notarialny z maja 2014r. wskazuje, iż powódka wraz z mężem już po śmierci głównego najemcy przeniosła prawo własności posiadanego lokalu mieszkalnego co w niniejszej sprawie nie ma większego znaczenia – intencją powódki była najprawdopodobniej chęć wykazania pozwanemu w dacie podejmowania decyzji przez niego, iż powódka nie posiada żadnego lokalu mieszkalnego co i tak nie miałyby przełożenia na nabycie w przyszłości lokalu ze zniżką.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W dniu 28.04.1961 roku został przydzielony lokal mieszkalny o pow. 45,50 m² położony w R. przy ul. (...) M. L. (1) przez poprzednika prawnego pozwanego. W mieszkaniu tym mieszkał M. L. (1) z żoną M. L. (2) oraz dziećmi A., J., M. i A.. Równocześnie strony zawarły umowę dzierżawy gruntu znajdującego się przy w/w mieszkaniu. Po śmierci M. L. (1) głównym najemcą została M. L. (2). Dzieci najemcy wyprowadziły się po zawarciu związków małżeńskich. M. L. (2) wielokrotnie kierowała pisma do pozwanego o wykup lokalu wraz z przynależnym gruntem, lecz do takiego wykupienia nie doszło z uwagi na brak uregulowanego stanu prawnego działki nr (...). Obecnie pozwany jest użytkownikiem

wieczystym nieruchomości gruntowej oraz właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w R. przy ul. (...) - działka (...) o pow. 0,3704 ha. Działka ta powstała w wyniku podziału działki nr (...) o pow. 3,0872 ha na której znajdowały się min. linia kolejowa, inne budynki mieszkalne. Działkę nr (...) odłączono wraz z budynkiem do KW nr (...). W dniu 26 marca 2014 roku zmarła M. L. (2). Matka powódki chorowała na serce, zakrzepowe zapalenie żył, reumatyzm, a także na A., wymagała opieki osób trzecich. Z uwagi na pogarszający się stan zdrowia matka powódka przeprowadziła się z B., gdzie mieszkała z mężem i córkami, i zamieszkała z matką w 2006r. w R., wtedy także się zameldowała pod tym adresem z dniem 10 sierpnia 2006r. Od tego czasu powódka mieszkała w R. wraz z matką, wyjeżdżała stamtąd do pracy i przyjeżdżała tam po pracy, otrzymywała tam korespondencję, miała tam swoje rzeczy niezbędne do życia. Oczywiście w miarę możliwości odwiedzała najbliższą rodzinę męża i córki w B. w tygodniu, także w soboty i niedziele. Także mąż i córki powódki o ile to było możliwe odwiedzali powódkę w R., szczególnie w soboty i niedziele. W ostatnich latach powódce w opiece nad matką pomagała siostra M., opiekowała się ona matką wtedy, gdy powódka była w pracy. Po śmierci matki powódka nie przeprowadziła się do B., nadal mieszka w R.. Powódka wraz z mężem umową darowizny z dnia 27 maja 2014r. podarowała córce K. S. prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) o pow. 45,10 m² a obdarowana ustanowiła nieodpłatnie na rzecz darczyńców służebność mieszkania w tym lokalu.

Powódka pismem z dnia 14 kwietnia 2014 roku zwróciła się do pozwanego o zawarcie z nią umowy najmu. Pozwany odmówił powódce zawarcia umowy najmu lokalu, powołując się na oświadczenia sąsiadki powódki E. K. (1), w którym to zaprzeczyła ona aby powódka mieszkała wraz z matką. W tym czasie, już po śmierci M. L. (2), E. K. (1) wykupiła swój lokal od pozwanego znajdujący się pod nr 1 i złożyła ofertę wykupienia lokalu zajmowanego przez powódkę. Po złożeniu tej oferty, złożyła oświadczenie na prośbę pozwanego odnośnie zamieszkiwania powódki w lokalu nr (...) (k. 23, 36, 47, 88-89 akt).

Dowody: dokumenty złożone za pozwem k. 9-51, za pismem z 30.01.2015r. k.87-114, z 02.03.2015r. k. 123, zeznania świadków M. C. k. 79, E. K. (2) k.79v, E. P. k. 80, M. P. k. 80, E. K. (1) k. 124, J. N. k. 124v, J. P. k. 125, A. S. (2) k. 125, wyjaśnień powódki k. 134 akt.

Sąd dał wiarę dokumentom wskazanym przez strony jako dowody w sprawie, albowiem nie budzą one żadnych wątpliwości w świetle poczynionych ustaleń, żadna ze stron tych dowodów nie podważała. Sąd dał wiarę także wyjaśnieniom powódki oraz zeznaniom świadków za wyjątkiem świadka E. K. (1), są one bowiem spójne, logiczne, korelują z pozostałymi dowodami w sprawie, brak jest w ocenie Sądu podstaw aby odmówić im wiary. Zeznania świadka E. K. (1) pozostają w jaskrawej sprzeczności z pozostałymi dowodami a postępowanie wykazało, iż świadek ten jest osobiście zainteresowany niekorzystnym wynikiem postępowania dla powódki, ma bowiem zamiar wykupić lokal powódki od pozwanego i złożył już stosowną ofertę na ten lokal.

Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale, stosunek prawny najmu nie wygasa, ale przekształca się podmiotowo po stronie najemcy. Stałe zamieszkiwanie w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci należy odróżnić od miejsca zamieszkania, art. 25 - 28 k.c., jako miejscowości, w której osoba fizyczna przebywa z zamiarem stałego pobytu. Przepis art. 691 § 2 k.c. odnosi się do zamieszkiwania w znaczeniu stałego przebywania w określonym lokalu. Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, tj. miejsce, w którym koncentruje się na przykład życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje. Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 691 k.c. jest wspólne zamieszkiwanie osoby razem z najemcą, a więc określony stan faktyczny, a nie stan prawny wynikający z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu, chociaż okoliczność zameldowania nie może zostać pominięta jako jedna z okoliczności mających znaczenie dla ustalenia wspólnego zamieszkiwania z najemcą. Przepis art. 691 § 2 k.c. nie może być rozumiany także w ten sposób, że przesłanką wstąpienia w stosunek najmu przez osobę bliską, która stale mieszkała z najemcą, aż do chwili jego śmierci, jest określony cel, w jakim nastąpiło wspólne zamieszkanie. Nadto przepis art. 691 k.c. nie wskazuje negatywnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c.,

stale zamieszkujące z najemcą do chwili jego śmierci, wstępują zatem w stosunek najmu także w wypadku, gdy przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W niniejszej sprawie jak ustalono z uwagi na pogarszający się stan zdrowia matki powódka przeprowadziła się z B., gdzie mieszkała z mężem i córkami, i zamieszkała z matką w 2006r. w R. . Od tego czasu powódka mieszkała w R. wraz z matką, wyjeżdżała stamtąd do pracy i przyjeżdżała tam po pracy, otrzymywała tam korespondencję, miała tam swoje wszystkie rzeczy niezbędne do życia. Tam znajdowało się niewątpliwie jej centrum życiowe i stan taki istniał na chwilę śmierci matki powódki. Powódka wykazała więc w postępowaniu przesłanki skutkujące ustaleniem wstąpienia jej w stosunek najmu lokalu zgodnie z art. 691 § 1 kc.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc . Za zasądzone koszty w punkcie 2 składa się uiszczona w części opłata od pozwu w wysokości 42 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki 180 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W zakresie punktu 3 orzeczono na mocy art. 27 pkt 12 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W zakresie punktu 4 orzeczono na mocy art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.