

Sygn. akt III Ca 1032/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędzia SR (del.) Anna Hajda (spr.)

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko Gminie J.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 18 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 144/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 90 (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Anna Hajda SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 1032/13

UZASADNIENIE

Powód K. P. wniósł o ustalenie, że pomiędzy nim a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego usytuowanego w J. przy ul. (...). Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu K. P. wskazał, iż zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu wspólnie ze swoją matką I. P. (1) do chwili jej śmierci tj. do dnia 15 listopada 2008r.

Po śmierci matki powód nadal zajmował wskazany lokal w związku z czym wystąpił do Urzędu Miasta J. z wnioskiem o stwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu, lecz bezskutecznie.

Pozwana w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana wskazała, iż K. P. wraz z żoną jest właścicielem nieruchomości na terenie W. przy ul. (...). Nadto w postępowaniu przedsądowym pozwana przeprowadziła wywiad środowiskowy na podstawie, którego ustalono, iż matka powoda do chwili śmierci zamieszkiwała sama. Nadto pozwana wskazała, iż w trakcie

postępowania przedsądowego powód nie odebrał, pomimo dwukrotnego awiza, pisma kierowanego do niego na adres przedmiotowego lokalu.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Jastrzębiu – Zdroju ustalił, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...), z dniem 15 listopada 2008. W punkcie drugim wyroku orzeczono o kosztach postępowania.

Podstawą takiego rozstrzygnięcia było ustalenie, że lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w J. należy do zasobów pozwanej. Uprawnioną do zamieszkania w tym lokalu była matka powoda I. P. (1). I. P. (1) zmarła w dniu 15 listopada 2008 r. Przed śmiercią I. P. (1) chorowała na chorobę nowotworową, w związku z czym była hospitalizowana. Od 2006r., w tym także w okresie choroby I. P. (1), powód zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w J., opiekował się matką i jej mieszkaniem. W tym czasie powód dokonywał opłat za mieszkanie i robił zakupy.

W czasie gdy powód stale zamieszkiwał wspólnie z matką w jej mieszkaniu przeprowadzał niewielkie remonty, jak malowanie. Z mieszkania matki powód dojeżdżał do pracy w R., gdzie wspólnie z B. S. przeprowadzał remont kamienicy oddziedziczonej po zmarłym bracie. W mieszkaniu matki powód miał rzeczy osobiste i ubrania. W okresie od 2004-2005r. powód zamieszkiwał w W. wspólnie z żoną i dziećmi. Z powodu problemów rodzinnych wrócił do J., gdzie ponownie zamieszkał wspólnie z matką. W tym okresie powód odwiedzał swoją żonę i dzieci w W., spędzając tam po kilka dni.

Powód K. P. leczył się od 2002r. w Poradni (...) przy ul. (...) w J..

K. P. w dacie orzekania w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy był właścicielem nieruchomości w R.. Budynek wynajmowany był przez powoda na cele usługowe.

W nieruchomości nie ma wydzielonego lokalu mieszkalnego. K. P. wspólnie z I. P. (2) byli współwłaścicielami budynku w W.. W budynku tym żona powoda prowadziła działalność gospodarczą – pensjonat. Żona powoda zamieszkiwała wspólnie z dziećmi w wydzielonym w rzecznej nieruchomości mieszkaniu.

W dniu 13 marca 2009r. pracownicy Urzędu Miasta w J. przeprowadzili wywiad środowiskowy wśród lokatorów zamieszkujących w budynku przy ul. (...) w J.. W czasie wywiadu przeprowadzono rozmowę z lokatorką mieszkania przy ul. (...) oraz lokatorką mieszkania przy ul. (...). Na podstawie rozmowy ustalono, iż I. P. (1) do chwili śmierci zamieszkiwała sama w swoim mieszkaniu.

W tak ustalonym stanie faktycznym zważył Sąd Rejonowy, że wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa. Należy zatem przyjąć, że między osobą (osobami), która (które) wstąpiła (wstąpiły) w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą.

Na podstawie art. 691 § 1 k.c. prawo najmu lokalu mieszkalnego przechodzi na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami.

Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze SN 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.

W niniejszej sprawie powód K. P., będący synem zmarłej w dniu 15 listopada 2008 roku I. P. (1), wykazał, iż od 2006r. lokal zajmowany wspólnie z matką stanowił jego centrum życiowe. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadków będących sąsiadami zmarłej I. P. (1) potwierdził, iż powód zamieszkiwał wspólnie z matką, a w czasie jej choroby opiekował się nią. Dowodów przeciwnych nie dostarczyło przesłuchanie w charakterze świadków

lokatorce mieszkania przy ul. (...) oraz lokatorce mieszkania przy ul. (...), których stwierdzenie, iż I. P. (1) do chwili śmierci zamieszkiwała sama w swoim mieszkaniu zawarte w protokół wywiadu środowiskowego stało się podstawą odmowy powodowi prawa wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce. Świadkowie A. W. oraz P. W. zamieszkałe przy ul. (...) wskazywały, iż widywały powoda w mieszkaniu matki, przy czym w ich ocenie powód odwiedzał matkę, a nie z nią zamieszkiwał. Wskazani świadkowie nie potrafili jednak jednoznacznie wykluczyć faktu zamieszkiwania powoda w mieszkaniu matki, jednocześnie wskazując, iż widywały go przynajmniej raz w tygodniu. Zamieszkujący z ww. świadek I. W. także wskazywał, iż przed śmiercią I. P. (1) często widywał powoda o różnych godzinach, co w jego ocenie było potwierdzeniem, iż powód zamieszkiwał wspólnie z matką przed jej śmiercią. Świadek J. F. będąca lokatorką mieszkania przy ul. (...) w swoich zeznaniach wskazywała, iż w okresie choroby K. P. zawsze opiekował się matką i zamieszkiwał wspólnie z nią. Powyższe potwierdzał K. F.. Obok powyższych zeznań także pozostali świadkowie przesłuchani przez Sąd wskazywali, iż powód zamieszkiwał wspólnie z matką w jej mieszkaniu od 2006r. W tym czasie przeprowadzał niewielkie remonty, jak malowanie. Z mieszkania matki powód dojeżdżał do pracy w R., gdzie wspólnie z B. S. przeprowadzał remont kamienicy oddziedziczonej po zmarłym bracie. W mieszkaniu matki powód miał rzeczy osobiste i ubrania.

Nadto o fakcie, iż lokal zajmowany wspólnie z matką stanowił centrum życiowe powoda pośrednio świadczył także fakt, iż od 2002r. K. P. leczył się w Poradni (...) przy ul. (...) w J..

Wskazał także Sąd Rejonowy, że osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c., stale zamieszkujące z najemcą do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu także w wypadku, gdy przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (orzeczenie SN z 16 kwietnia 1998 r., I CKN 621/97, niepubl.; a także uzasadnienie uchwały SN z 5 lipca 2002 r., III CZP 36/02, niepubl.).

W ocenie Sądu Rejonowego okoliczności sprawy przemawiają zatem za uznaniem, że pomiędzy powodem K. P. a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...) z dniem 15 listopada 2008r. tj. chwila śmierci matki powoda I. P. (1).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się pozwana, wywodząc apelację i zaskarżając wyrok w całości. Skarżąca zarzuciła: - naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 691 § 1 kc przez przyjęcie, że powód wstąpił w stosunek najmu po śmierci swojej matki; - sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że powód stale zamieszkiwał z najemcą do chwili jego śmierci w lokalu położonym w J. przy ulicy (...); - sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że powód pomimo, że był właścicielem dwóch nieruchomości położonych w R. i W. wstąpił w stosunek najmu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie wnosila o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 stycznia 2014 roku pełnomocnik powoda domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie może odnieść skutku jako, że zaskarżone orzeczenie jest trafne i odpowiada prawu. Sąd I instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, wskazał fakty, które uznał za udowodnione oraz dowody na których się oparł. Z tak przeprowadzonego postępowania dowodowego wyprowadził trafne wnioski, prawidłowo też zastosował przepisy prawa. Zarzuty apelacji sprowadzają się do kwestionowania ustaleń faktycznych

poczynionych przez Sąd I instancji. Zatem rolą Sądu Okręgowego jest kontrola dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny wiarygodności i mocy dowodów, w szczególności w kontekście regulacji art. 233 kpc. W tym miejscu wskazać należy, że jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 maja 2013 roku w sprawie VI ACa 1466/12). Dokonując kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia nie dopatrył się Sąd Okręgowy by przy ustalaniu stanu faktycznego doszło do przekroczenia granic nakreślonych przepisem art. 233 kpc. Sąd I instancji wyprowadził prawidłowe i logiczne wnioski ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wskazując tok rozumowania, który doprowadził do ostatecznej konkluzji. Sąd II instancji w pełnym zakresie podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za swoje. Wobec takiej konstatacji nie sposób podzielić zarzutu apelacji, iż wyrok został wydany z naruszeniem przepisu art. 691 § 1 kc. Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie pozwalają na stwierdzenie, że powód – stale zamieszkujący z matką I. P. (1) do chwili jej śmierci – wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...), w miejsce zmarłej najemczyni. Bez wpływu na trafność rozstrzygnięcia pozostaje także fakt, że powód jest współwłaścicielem innych nieruchomości. Jak to zostało wyjaśnione w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia do wstąpienia w stosunek najmu dochodzi także w wypadku gdy osobom wymienionym w art. 691 § 1 kc przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Reasumując powyższe, apelacja jako nieuzasadniona została oddalona, stosownie do treści art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i §6 pkt 2 w zw. z § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSR (del.) Anna Hajda SSO Lucyna Morys-Magiera SSO Andrzej Dyrda