

Sygn. akt III Ca 1590/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa - Dębska

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. R. (1)

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 28 maja 2015 r., sygn. akt I C 386/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Magdalena Hupa - Dębska SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Powódka H. R. (1) wniosła pozew przeciwko pozwanej Gminie G. o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) (...)1 w miejsce dotychczasowego najemcy tego lokalu J. N. zmarłego w dniu 1 września 2014r. oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstw procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 maja 2015r. Sąd Rejonowy w Gliwicach uwzględnił żądanie powódki i ustalił, że z powódka H. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) (...) w miejsce dotychczasowego najemcy J. N., zmarłego dnia 1 września 2014r. oraz zasądził od pozwanej Gminy G. na rzecz powódki H. R. (1) kwotę 337zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że J. N. zawarł wraz z Gmina G. umowę najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...) (...). W lokalu tym zamieszkał wraz z powódką H. R. (1) i prowadził wspólne gospodarstwo domowe do momentu swojej śmierci, która nastąpiła w dniu 1 września 2014r.

Powódka poznała J. N. w roku 1995. W dniu 16 grudnia 2000r. zawarli oni związek małżeński, który trwał do momentu rozwiązania małżeństwa przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 23 maja 2007r. W roku 2008 powódka ponownie rozpoczęła wspólne życie z J. N., a ich nieformalny związek należy określić jako konkubinat. Zamieszkali wspólnie w mieszkaniu siostry J. N. przy ulicy (...) w G., a następnie w latach 2009-2012 w domku letniskowym. W czasie wspólnego zamieszkiwania wymienionych powyżej lokalach w tym w lokalu położonym przy ulicy (...) prowadzili oni wspólne gospodarstwo domowe, uczestniczyli w finansowaniu remontu lokalu, uiszczali opłaty z tytułu korzystania z lokalu, zawierali umowy w bieżących sprawach życia codziennego takich jak ubezpieczenie mieszkania i wspólnego samochodu, opłacali abonament telewizyjny. Powódka opiekowała się swoim partnerem chorującym neurologicznie na kleszczowe zapalenie mózgu. Przedmiotowy lokal był jej jedynym centrum życiowym w którym koncentrowała swoją aktywność życiową. W lokalu tym była zameldowana na pobyt stały od dnia 19.10.2012r. W tym czasie nie miała prawa do innego lokalu. Lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...), którego była właścicielem powódka sprzedała na podstawie umowy najmu w dniu 17 czerwca 2003r. Po śmierci dotychczasowego najemcy powódka nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i opłaca koszty użytkowania lokalu. Powódka pisemnie zwróciła się do pozwanego o nawiązanie umowy najmu lokalu. W pisemnej odpowiedzi z dnia 31.12.2014r. odmówiła nawiązania umowy najmu uznając, że na podstawie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego nie mieści się ona w kręgu osób objętych desygnatami art. 691 k.c.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości. Powódka wносиła o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym J. N. na podstawie art. 691 k.c., wskazując, że jest osobą która ze zmarłym pozostawała w faktycznym pożyciu. Zgodnie z art. 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W niniejszej sprawie bezspornym było, iż J. N. była najemcą lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie.

Krąg osób, które wstępują na mocy art. 691 k.c. w stosunek najmu po śmierci najemcy został określony w sposób wyczerpujący. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódka pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z J. N.. Podkreślić należy, że ich związek był długotrwały bo trwał około 25 lat, a w latach 2000 do 2007r. osoby te pozostawały w związku małżeńskim. Pojęcie wspólne pożycie jest używane w wielu aktach prawnych z różnych dziedzin a także doktrynie i judykaturze w związku z czym ma ugruntowaną konotację w odniesieniu do małżonków oraz osób odmiennej płci niebędących małżeństwem. Wspólne pożycie oznacza szczególnego rodzaju więź emocjonalną, fizyczną, cielesną i gospodarczą. Elementem subsydiarnym tego określenia jest także wspólne zamieszkiwanie niekonieczne dla trwania tej więzi, ale jednoznacznie ją umacniające. Przyjmuje się, że w niektórych sytuacjach dla trwania tej więzi nie jest konieczne istnienie łączności cielesnej, zwłaszcza gdy sama więź emocjonalna jest szczególnie silna i zespalająca do tego stopnia, że zastępuje związki fizyczne lub kompensuje ich brak. Wniosek ten wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012r sygn. IIICZP 65/12 Sąd orzekający w niniejszej sprawie całkowicie podziela. Należy zgodzić się także z poglądem, że wobec braku w art. 691 k.c. obostrzenia pojęcia „wspólne pożycie” określeniem małżeńskie co oznacza zerwanie powiązania tego pojęcia ze wzorcem życia w małżeństwie przepis art. 691 k.c. ma zastosowanie nie tylko do związków heteroseksualnych niepołączonych związkiem małżeńskim ale także do związków homoseksualnych, w których tworzą się takie same więzi jak między konkubentami. Wyroku z dnia 20 listopada 2009r. sygn. IIICZP 99/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691§1k.c. oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Przenosząc te rozważenia na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powódkę H. R. (2) łączyła z najemcą lokalu J. N. więź emocjonalna, uczuciowa i gospodarcza. Powódka opiekowała się w chorobie swoim partnerem. Prowadziła i utrzymywała wspólny dom, razem prowadzili wspólne gospodarstwo domowe współdecydując o

najważniejszych sprawach życia codziennego, wspólnie opłacając koszty korzystania z lokalu i remontów mieszkania. Byli współwłaścicielami samochodu, z którego wspólnie korzystali. Powódka niemalże od momentu zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu była w nim zameldowana na pobyt stały. Tam koncentrowało się jej centrum życiowe, nie posiadała przy tym prawa do innego lokalu. Stale zamieszkiwała z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci i mieszka w tym lokalu w dalszym ciągu. Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy ustalił wstąpienie powódki w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce dotychczasowego najemcy. O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku pozwana złożyła apelację, zaskarżając wyrok w całości zarzuciła mu naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 691k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie wystąpiły przesłanki pozwalające na uznanie wstąpienia powódki w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce zmarłego najemcy – J. N., jako osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu ze zmarłym najemcą, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy nie wskazywały na istnienie pomiędzy powódką a najemcą szczególnej więzi pozwalającej na stwierdzenie, iż przesłanki ustawowe zostały wypełnione; naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art.233§1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i wadliwe poczynienie ustaleń faktycznych i błędne przyjęcie, iż bliska relacja łącząca powódkę z najemcą lokalu miała charakter długotrwały i trwała ponad 25 lat; że powódka stale zamieszkiwała w spornym lokalu w okresie poprzedzającym śmierć najemcy, pominięcie faktu, że najemca lokalu nie dokonał zgłoszenia powódki jako osoby współuprawnionej do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym, że pozwana została narażona na straty w związku z zamieszkiwaniem w najmowanym lokalu osoby nieuprawnionej, zaniechaniem uwzględnienia w wydanym rozstrzygnięciu okoliczności występowania odmiennego adresu zameldowania powódki oraz najemcy w okresie ich rzekomego wspólnego pożycia; sprzeczność istotnych ustaleń z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegającym na przyjęciu, iż udowodnione zostały okoliczności pozostawiania przez powódkę we wspólnym pożyciu ze zmarłym najemcą, podczas gdy w rzeczywistości przybierała ona wyłącznie postać opieki nad chorym, z którym powódka pozostawała spowinowacaną, a który był niezdolny do samodzielnej egzystencji; uznanie za udowodnioną okoliczności ponoszenia nakładów przez powódkę na poczet remontu zajmowanego mieszkania, podczas gdy przedstawione w sprawie dowody nie potwierdzały jednoznacznie tego faktu oraz art.233§1 k.p.c. w zw. z art.328§2 k.p.c. We wnioskach apelacyjnych skarżąca żądała zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa w całości i obciążenia powódki kosztami postępowania za obie instancje przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przewidzianych w postępowaniu odwoławczym, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok należy uznać za trafny.

Podniesione w apelacji przez pozwaną zarzuty dopuszczenia się sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego należało uznać są chybione.

Przy czym na wstępie Sąd Okręgowy za bezzasadny uznał zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy regulacji art. 233§1 k.p.c. w zw. z art.328§2 k.p.c., skoro Sąd ten, w motywach sporządzonego uzasadnienia, wskazał podstawę faktyczną swojego orzeczenia, wyjaśnił jego podstawę prawną oraz wzajemne powiązanie tych elementów. Zatem sporządzone w niniejszej sprawie uzasadnienie zawierało wszystkie konieczne elementy wskazane w art. 328§2 k.p.c., a zaskarżony wyrok poddawał się kontroli instancyjnej i odzwierciedlał proces myślowy składu orzekającego sprzed wydania wyroku.

Ponadto Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje tak ustalenia faktyczne jak i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom apelującej. Nie ma

potrzeby ich ponownego, szczegółowego przywoływania. Wnioski tego Sądu, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez obie strony, równocześnie Sąd poddał wnikliwej i starannej ocenie cały materiał dowodowy zebrany w niej. Przede wszystkim jednak należy zauważyć, że skarżąca nie postawiła skutecznie zarzutu naruszenia przez Sąd art.233§1 k.p.c., bowiem nie wykazała, iż Sąd Rejonowy, dopuścił się błędu logicznego w dokonanej ocenie okoliczności wziętych za podstawę wydanego orzeczenia i istotnych dla jej rozstrzygnięcia, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena Sądu (tak SN w orzeczeniu z 6.11.1998r., IICKN 4/98 nie publ.).

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym spójnych, logicznych i przekonywujących zeznań powódki i zawnioskowanych przez nią świadków, przedstawionych przez nią także dokumentów, prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił i ocenił, iż powódka stale zamieszkiwała w lokalu będącym przedmiotem najmu, wspólnie ze zmarłym najemcą J. N., lokal ten stanowił jej centrum życiowe i zamieszkiwanie to miało miejsce cały czas tj. od początku trwania najmu, tj. od dnia 1 października 2012r. do dnia śmierci najemcy, że powódka dalej zamieszkuje w tym lokalu sama, a także, że zameldowana jest w nim na pobyt stały. Zebrany w sprawie materiał dowodowy także potwierdza, że powódka prowadziła ze zmarłym wspólne gospodarstwo domowe, że pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, a pod koniec życia zajmowała się nim także jako osobą wymagającą opieki i wsparcia. Zajmowała się domem, gotowała mu, sprzątała, kupowała leki. Zatem pozostawała z nim we wspólności domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej. Związek jej ze zmarłym najemcą miał charakter wieloletni, trwał ponad 25 lat. Trafnie także zauważa powódka, iż zmarły najemca nie składał żadnego wyraźnego oświadczenia najemcy dotyczącego powódki, równocześnie ta nie wiedziała, iż powinna w chwili zawierania z wynajmującym przez zmarłego najemcę umowy najmu zadbać o to, aby ona także została ujawniona w podpisanych dokumentach – umowie najmu jako najemca tego lokalu. Zgodzić się także należy z powódką, iż treść umowy najmu nie przesądza o istnieniu lub też nie stanu faktycznego, który decyduje o wstąpieniu w stosunek najmu przez powódkę z mocy prawa. Ponadto zgodzić się należy z Sądem meriti, iż powódka wykazała, iż partycypowała w kosztach remontu przedmiotowego lokalu ponoszonych przez najemcę. Także, wbrew opinii pozwanej, fakt wspólnego posiadania samochodu przez powódkę i J. N. i wspólnego ze zmarłym partycypowania w kosztach jego utrzymania, z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego, także potwierdza fakt stałych i bliskich relacji pomiędzy zmarłym najemcą i powódką. Również należało za prawidłowe uznać ustalenie Sądu meriti, iż powódka posiadała wspólne, stałe miejsce zamieszkania wraz z J. N. i adres zameldowania właśnie we wspólnie zajmowanym przedmiotowym lokalu położonym w G. przy ul. (...) (...) i to nieprzerwalnie od momentu wspólnego w nim zamieszkiwania w 2012r. do momentu śmierci najemcy.

Zatem charakter pobytu powódki w przedmiotowym lokalu, fakt, iż stanowiło on jej centrum życiowe oraz także charakter związku łączącego powódkę ze zmarłym najemcą, wskazują na podstawy do zastosowania wobec jej osoby regulacji art. 691 k.c., skoro ustalono, iż powódka była osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, a także stale z nim zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci. Ziszczenie się tych przesłanek pozwala na zastosowanie wobec jej osoby powyższej regulacji i stwierdzenie, że wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa na podstawie powołanej powyżej podstawy prawnej. Należy ponadto zauważyć, iż w wypadku powódki zachodzą dodatkowe podstawy do zastosowania tej szczególnej regulacji prawnej bowiem powódka nie posiada innego tytułu prawnego do żadnego innego lokalu, jest osobą samotną, w zaawansowanym wieku, nie ma gdzie się wyprowadzić, ponosiła i ponosi sumiennie i rzetelnie opłaty za korzystanie z przedmiotowego lokalu i koszty utrzymania lokalu, a także pomagała przy jego remoncie.

Z uwagi zatem na powyższe, zasadnie Sąd Rejonowy, na podstawie art. 691 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. ustalił, że powódka H. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) of/11 w miejsce dotychczasowego zmarłego w dniu 1 września 2014r. najemcy, J. N..

Konkludując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść skutku.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację pozwanej oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w oparciu o § 2 ust.1 i 2, § 9 pkt 1 w zw. z §12ust.1pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015r., poz. 617).

SSR(del.) Maryla Majewska – Lewandowska, SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Barbara Braziewicz