

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustalił, że A. K. (1) wstąpiła z dniem 13 marca 1996 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy B. K. (1) oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na ustaleniach, że najemcą lokalu oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), o łącznej powierzchni 30,52 m² był B. K. (1) na mocy umowy zawartej z Gminą Ł. reprezentowaną przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. w Ł..

Powódka A. K. (1) jest wnuczką B. K. (1). B. K. (1) zmarł w dniu 12 marca 1996 r., w dacie śmierci dziadka, powódka miała 13 lat. B. K. (1) do chwili śmierci mieszkał przy ul. (...) w Ł., często odwiedzał jednak swoją przyjaciółkę, która mieszkała przy ul. (...) w Ł..

W ostatnich latach przed śmiercią zamieszkała z nim jego rodzina, tj. mama powódki – synowa zmarłego, wnuki, oraz wnuczki - siostra powódki - A. K. (2) oraz powódka. Dziadek powódki potrzebował wówczas opieki. A. K. (2) po osiągnięciu pełnoletności wyprowadziła się z tego lokalu tj. około 1994 r.

Ojciec powódki J. K. rozpoczął w tamtym okresie budowę domu na działce położonej w Ł. przy ul. (...). Z tego powodu rodzina powódki przeniosła się do B. K. (1). Ojciec powódki zimą tylko pomieszkiwał w lokalu swojego ojca B. K. (1) położonym przy ul. (...) w Ł.. Latem ojciec powódki częściej przebywał na działce. Rodzina powódki nie miała warunków mieszkaniowych na działce przy ul. (...) - był tam plac budowy.

W lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...) są dwa długie pomieszczenia. Przy wejściu była kuchnia, stał tam biały kredens, który przedzielił pomieszczenie na dwie części aby wydzielić część dla B. K. (1), który miał tam swoją wersalkę rozkładaną. Stał tam stół, z którego korzystali wszyscy domownicy. W drugim pomieszczeniu stały dwie wersalki i rozkładany fotel. B. K. (1) zajmował jedno pomieszczenie, a rodzina powódki drugie. Wszystkie rzeczy rodzina powódki miała w lokalu przy ul. (...), w tym m.in. zabawki powódki. Bracia powódki spali razem na jednym łóżku, a powódka razem z matką albo na fotelu lub kanapie. Było tam bardzo mało miejsca i trudne warunki mieszkaniowe. Powódka chodziła do szkoły położonej przy ul. (...), która położona jest pośrodku ul. (...). Rodzina pomagała dziadkowi w zakupach. Docelowo rodzina powódki miała mieszkać przy ul. (...), ale ojcu powódki nie udało się skończyć tam budowy domu.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. Region (...) w dniu 18 lipca 1996 r. dokonał komisyjnego otwarcia lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Wymieniono zamki do lokalu. Sporządzono spis rzeczy znajdujących się w lokalu. W okresie letnim rodzina przebywała na ul. (...). Po przejęciu przez administrację lokalu rodzina powódki nie miała gdzie wrócić. W dniu 30 grudnia 1996 r. przekazano klucze do lokalu J. K.. O przyznanie prawa do przedmiotowego lokalu występowali: J. K., P. K., W. K..

W dniu 30 czerwca 1996 r. J. K. – ojciec powódki wniósł pozew o ustalenie, iż wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego numerem 4/5. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt III C 1380/96.

Wyrokiem z dnia 20 maja 1997 r. Sąd Rejonowy w Łodzi, III Wydział Cywilny, oddalił powództwo J. K.. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że J. K. nigdy nie zamieszkiwał ze zmarłym najemcą w spornym lokalu. Ostatecznie ojciec powódki odzyskał prawo do mieszkania, założył sprawę na podstawie, której sąd zadecydował, że rodzina powódki mogła do mieszkania wrócić.

W odpowiedzi na wystąpienie przez A. K. (1) o wydanie zaświadczenia w sprawie wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), pismem z dnia 27 marca 2013 r. Urząd Miasta Ł. poinformował ją, że brak jest

możliwości prawnych do pozytywnego rozpatrzenia sprawy. Pismem z dnia 18 lipca 2013 r., skierowanym do Gminy M. Ł., A. K. (1) wezwała do uznania, że ex lege z dniem 13 marca 1996 r. wstąpiła ona w stosunek najmu lokalu położonego w Ł. przy ul. (...). W odpowiedzi z dnia 14 sierpnia 2013 r., Miasto Ł. podtrzymało swoje wcześniejsze stanowisko z dnia 27 marca 2013 r., nie uznając roszczeń powódki.

Aktualnie powódka A. K. (1) mieszka w Niemczech – jej partner tam pracuje. Powódka mieszkała w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...) do 2013 r., ale zdarzało jej się wyjeżdżać za pracą. Lokal jest zadłużony.

Powódka docelowo zamierza zamieszkać wraz z partnerem, synem – 10 lat i córką – 6 miesięcy w przedmiotowym lokalu. Syn powódki mieszkał w przedmiotowym lokalu, chodził niedaleko do przedszkola, zaczynał również szkołę.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał przede wszystkim, że w sprawie nie zostały przeprowadzone jakiegokolwiek dowody mogące przeczyć faktowi zamieszkiwania powódki (oraz jej matki oraz braci) w przedmiotowym lokalu z najemcą aż do chwili jego śmierci. W szczególności dowodami tymi nie są zeznania pracownika pozwanej – B. R., która w lipcu 1996 r. uczestniczyła w komisyjnym otwarciu przedmiotowego lokalu. Powyższa czynność dokonana została 4 miesiące po śmierci najemcy, w okresie letnim, w czasie którego rodzina powódki przebywała na działce, na której tata powódki prowadził budowę domu. Nadto osoba ta była na przedmiotowej posesji raz. Jednocześnie wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody w sposób bezpośredni lub pośredni wskazują na to, iż powódka rzeczywiście zamieszkiwała wraz z najemcą, matką, braćmi do chwili śmierci dziadka. Zeznania świadków mieszkańców przedmiotowej nieruchomości: A. Ł. (przewodniczący wspólnoty mieszkaniowej) i H. Ś. (sąsiad), a także rodziny powódki (matka i siostra), konsekwentnie wskazywały na fakt zamieszkiwania powódki wraz z matką i braćmi w przedmiotowym lokalu. Strona pozwana nie zakwestionowała w żaden sposób wiarygodności zeznań przesłuchanych świadków i nie skorzystała z możliwości ich ponownego przesłuchania, celem wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. P., która nie wiedziała nic o przedmiotowej sprawie (o jaki lokal chodzi, ani tego kto przed marcem 1996 r. lokal zamieszkiwał).

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, iż powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego jest tym powództwem o ustalenie, o którym mowa w art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle przepisu art.189 k.p.c. interes prawny w ustaleniu jest przesłanką, która obok innych przesłanek merytorycznych warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania twierdzeń powoda, że wymieniony w pozwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Tym samym uwzględnienie powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest nie tylko od wykazania przesłanek przewidzianych w przepisie dotyczącym tego wstąpienia, ale także od wykazania przez powoda interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego.

W niniejszej sprawie interes prawny powódki w uzyskaniu orzeczenia ustalającego, czy wstąpiła w stosunek najmu lokalu po zmarłym dziadku polega na tym, iż orzeczenie to rozstrzyga zaistniałą wątpliwość co do tego, czy ma ona przymiot najemcy lokalu, w którym faktycznie od śmierci matki zamieszkuje.

Sąd ustala wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy tylko względem osób, które spełniły wszystkie przesłanki wymagane przez prawo materialne obowiązujące w dacie śmierci najemcy. B. K. (2) zmarł 12 marca 1996 r. W tym czasie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu regulował art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr, 105, poz. 509) zgodnie, z którym w razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Powyższy przepis formułuje przesłanki, których kumulatywne spełnienie jest warunkiem wstąpienia w prawa i obowiązki zmarłego najemcy. Osoba ubiegająca się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego musi należeć do kręgu osób wymienionych w przepisie oraz musi stale zamieszkiwać z najemcą aż do chwili jego śmierci, a także nie mieć tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

W przypadku powódki spełnione są wszystkie wymagane przesłanki. Jako wnuczka najemcy powódka należała do kręgu osób wymienionych przez art. 8 ww. ustawy, rzeczywiście zamieszkiwała z najemcą lokalu numer i nie przysługiwał jej tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Nadto powódka nie zrzekła się wobec wynajmującego tego prawa.

O tym, że powódka przed śmiercią mieszkała wraz z matką i braćmi w przedmiotowym lokalu, świadczy nie tylko fakt jego stałego w nim przebywania, potwierdzony takimi okolicznościami, jak znajdujące się w mieszkaniu jej zabawki oraz rzeczy, ale również dalsze mieszkanie w nim, po śmierci dziadka wraz z rodziną. Fakt, że w miesiącach letnich powódka przebywała z rodziną na działce, na której była rozpoczęta budowa domu przez ojca powódki, nie zaprzecza temu, że tam mieszkała. Przenosiny na letni okres całej rodziny na „działkę” nie jest zachowaniem nietypowym czy też wyjątkowym. Częstokroć w okresie wakacyjnym, gdy nie ma obowiązku szkolnego rodziny przenoszą się w miejsce, w którym jest więcej miejsca na wypoczynek. Jednakże dom, który w miesiącach letnich nadaje się do zamieszkania, w okresie jesienno-zimowym może takich warunków nie spełniać. Powyższe mogło zatem spowodować, iż w okresie wakacyjnym, zaszła potrzeba komisyjnego otworzenia lokalu – albowiem rodziny powódki tam faktycznie wówczas nie było. Nie mniej jednak należy podkreślić, że nastąpiło to po śmierci najemcy.

W tym miejscu odnieść należy się do zarzutu strony pozwanej, że składane były wcześniej wnioski przez inne osoby o wstąpienie w stosunek najmu przedmiotowego lokalu oraz, że toczyło się postępowanie z powództwa ojca powódki, które zostało oddalone, co miało przemawiać za oddaleniem powództwa powódki. W ocenie Sądu, fakt, że powództwo o ustalenie, wytoczone przez ojca powódki zostało oddalone, oznacza jedynie, iż to ojciec powódki nie przebywał w przedmiotowym lokalu. Powyższą okoliczność potwierdziło również postępowanie w przedmiotowej sprawie, które wskazywało, że powódka z matką i braćmi w tym lokalu, w dacie śmierci dziadka przebywali. Natomiast ojciec powódki rzeczywiście wówczas tam nie zamieszkiwał – zajęty był budową domu na wspólnej działce, która to budowa nie została ostatecznie ukończona. Matka powódki nie wystąpiła zaś nigdy na drogę postępowania sądowego i jej wnioski nie zostały uwzględnione przez samego pozwanego, na etapie przedsądowym.

Mając na uwadze powyższe i spełnienie wszystkich wymaganych prawem przesłanek sąd stwierdził, że A. K. (1) wstąpiła z dniem 13 marca 1996 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy B. K. (1).

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. O nieuiszczonych kosztach - nieuiszczona opłata od pozwu- sąd orzekł na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.05.167.1398 ze zm.) z zastosowaniem art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany Miasto Ł., zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka zamieszkiwała stale z

B. K. (1) do chwili jego śmierci podczas gdy materiał zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia, że powódka zamieszkiwała wspólnie z najemcą przedmiotowego lokalu do chwili jego śmierci w szczególności, że najemca B. K. (1), zgodnie z ustaleniami Sądu poczynionymi w sprawie sygn. akt Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa III C 1380/96, nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do chwili śmierci;

- art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka wywiązała się z ciążącego

na niej obowiązku udowodnienia przesłanek wstąpienia w stosunek najmu, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału nie wynika, by zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu wraz z najemcą do chwili śmierci najemcy;

- art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie w ocenie materiału sprawy dowodów

z protokołów rozpraw w sprawie III C 1380/96, pomimo że zmierzały one do udowodnienia okoliczności mających istotne znaczenie dla sprawy;

- art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach

mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że została spełniona przesłanka w postaci wspólnego zamieszkiwania powódki z najemcą do chwili jego śmierci, podczas gdy z ustaleń Sądu poczynionych w sprawie sygn. akt Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa III C 1380/96, wynika, że B. K. (1) nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do chwili śmierci lecz u swojej przyjaciółki, gdzie również nastąpił jego zgon.

Wobec powyższego apelujący wniósł o zmianę w zaskarżonej części wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie właściwie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Przypisując Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., apelujący zarzuca dokonanie ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o zeznania powołanych w sprawie świadków, przy jednoczesnym pełnym pominięciu ustaleń Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w sprawie o sygn. akt III C 1380/96, z których wynika, że B. K. (1) nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do chwili śmierci lecz u swojej przyjaciółki, gdzie również nastąpił jego zgon.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, należy w pierwszej kolejności wskazać na jedną z naczelnych zasad postępowania cywilnego, którą jest zasada bezpośredniości w procesie wyrażona w art. 235 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, postępowanie dowodowe, z wyjątkami w nim wskazanymi, odbywa się przed sądem orzekającym. Tylko, bowiem bezpośrednie zetknięcie się sądu orzekającego ze stronami, świadkami, biegłymi i dowodami rzeczowymi zapewnia sądowi możliwość poczynienia odpowiednich spostrzeżeń, istotnych dla oceny wiarygodności i mocy dowodów (wyr. SN z 12.05.2006 r. V CSK 59/2006 LexPolonica nr 1631147). Świadek zgodnie z art. 266 i 271 § 1 k.p.c. powinien zeznawać ustnie przed sądem, który prowadzi postępowanie w konkretnej sprawie. Uwzględnienie zeznań świadka złożonych w innej sprawie nie ma oparcia w przepisach oraz narusza zasadę bezpośredniości oraz zasadę ustności (zob. orzeczenie SN z 30 kwietnia 1956 r., 2 CR 885/55, OSN 1957, nr II, poz. 48; wyrok SN z 11 stycznia 2006 r., III CK 358/05, L..pl, oraz wyrok SN z 17 czerwca 2009 r., IV CSK 71/09, OSP 2014, nr 3, poz. 32).

Apelujący wskazał przy tym, że Sąd w swojej analizie pominął dowód z dokumentu w postaci protokołu przesłuchania świadka S. C. w sprawie o sygn. akt III C 1380/96, z którego to wynikało, że powódka jedynie odwiedzała dziadka, zaś jej przebywanie w tym lokalu miało charakter czasowy. Z kolei, zgodnie z protokołem dotyczącym przesłuchania świadka Ł. R., w przedmiotowym lokalu mieszkał jedynie B. K. (1), reszta jego rodziny, łącznie z powódką przy ul. (...).

Mając na uwadze ww. rozważania, Sąd Okręgowy wskazuje, że apelujący (jako pozwany) mógł w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zakwestionować wiarygodność zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i skorzystać z możliwości ich ponownego przesłuchania, celem wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości. Apelujący mógł również wnieść o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków powołanych w sprawie o sygn. akt III C 1380/96.

Na marginesie należy wskazać (niezależnie od ww. uwag na temat zasady bezpośredniości) na ograniczoną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy przydatność powołanych przez apelującego protokołów rozpraw przeprowadzonych w sprawie o sygn. akt III C 1380/96. Mianowicie, świadkowie w tej sprawie zeznawali na okoliczność zamieszkania

z najemcą przez ojca powódki, a jedynie dodatkowo wynikało z ich zeznań, że w mieszkaniu przy ul. (...) z B. K. (1) zamieszkiwała synowa W. K. wraz z dziećmi. Świadkowie nie wskazali przy tym imiennie, które z wnuków zamieszkiwały z dziadkiem do chwili śmierci, podczas gdy dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotne jest, czy z dziadkiem zamieszkiwała powódka.

Reasumując wszystko powyższe, Sąd Rejonowy słusznie pominął dowody z protokołów rozpraw ze sprawy o sygn. akt III C 1380/96 w zakresie wnioskowanym przez apelującego.

Stosownie do art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W postępowaniu cywilnym reguła ta została powtórzona w art. 232 k.p.c., zgodnie z którym strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Skoro apelujący twierdził, iż B. K. (1) nie zamieszkiwał w dacie śmierci w przedmiotowym lokalu, winien tę okoliczność wykazać. Tymczasem, apelujący takiej okoliczności nie wykazał, zaś ze zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego, tj. zeznań świadków: W. K., A. K. (2) i H. Ś. oraz powódki wynika, że powódka zamieszkiwała z dziadkiem do jego śmierci w lokalu przy ul. (...). Okoliczność powyższą potwierdził pośrednio świadek A. Ł. zeznając, że widywał powódkę u dziadka, choć nie był w stanie stwierdzić, czy było to jej stałe miejsce zamieszkania.

Podniesiony zatem przez apelującego zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie okazał się zasadny. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przy ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje zatem swoboda zastrzeżona treścią powołanego wyżej przepisu. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Tego rodzaju uchybień, co wynika z przedstawionych wyżej rozważań, nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu Rejonowego, zaś argumenty apelującego nie wykazały, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.

W tak ustalonym stanie faktycznym, w oparciu o art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr, 105, poz. 509) Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że powódka wstąpiła z dniem 13 marca 1996 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy B. K. (1). Stąd, zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy tegoż przepisu okazał się niezasadny.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez powódkę w tym postępowaniu złożyło się wynagrodzenie jednego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 2 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.