

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa R. S. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu – oddalił powództwo i zasądził od R. S. na rzecz Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwem z 23 sierpnia 2017 roku R. S. wystąpił o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł. z dniem 21 maja 2017 roku oraz zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód podniósł w uzasadnieniu pozwu, że przedmiotowe mieszkanie było wynajmowane przez jego ojca, E. S. (1), zmarłego w dniu 21 maja 2017 roku. Zamieszkiwał stale w lokalu wraz z ojcem. Po śmierci ojca zwrócił do pozwanego Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich o potwierdzenie przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego, uzyskując jednak decyzję odmowną. Powód prowadził działalność gospodarczą na terenie byłych zakładów (...) na ul. (...) i tam spędza większość czasu ze względu na pracę, jednakże nigdy nie utracił zamiaru stałego mieszkania w przedmiotowym lokalu i traktował go jako swój dom.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W., powód nie zamieszkiwał stale z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Nie spełnił zatem wszystkich przesłanek umożliwiających mu wstąpienie w stosunek najmu lokalu zgodnie z art. 691 par. 1 k.c.

Sąd Rejonowy oparł powyższy wyrok na następujących ustaleniach faktycznych:

Na podstawie umowy najmu z dnia 17 marca 1995 roku E. S. (1) został najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł..

E. S. (1) zmarł w dniu 21 maja 2017 roku, pozostawiając syna R. S..

R. S. wystąpił do Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich o stwierdzenie, że przysługuje mu prawo najmu przedmiotowego mieszkania. Na zlecenie pozwanego miejski (...) dokonał ustalenia, czy powód zamieszkiwał stale z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Ustalił on, że R. S. nie mieszkał w lokalu, mieszkają tam natomiast wnuk najemcy P. S. wraz z żoną i dzieckiem. W konsekwencji pozwany poinformował powoda o braku możliwości przyznania mu tytułu prawnego do lokalu.

Lokatorzy lokali budynku przy ulicy (...) K. S. (1), B. i M. H., B. P., G. B., E. S. (2), M. K. zgodnie oświadczyli, że R. S. nigdy nie mieszkał w lokalu i nie zamieszkuje w nim obecnie. Zamieszkuje tam natomiast P. S., F. S. i K. S. (2).

R. S. prowadzi działalność gospodarczą – szwalnię na terenie byłych zakładów (...) na ul. (...). Większość czasu spędzał w zakładzie, trzymał tam także większość swoich rzeczy osobistych, takich jak ubrania czy kosmetyki. Jego biuro wyposażone było we wszystkie potrzebne elementy umożliwiające stałe zamieszkanie – kanapa, lodówka, łazienka z wanną i prysznicem, sprzęt RTV. W lokalu przebywał stale gdy był młodszy, wyprowadził się 1987 roku po swoim ślubie. Obecnie prawie się tam nie pojawia. Nie widuje się z sąsiadami, oni też nie zauważyli, aby tam przebywał. Spotykają jedynie P. S. i jego najbliższą rodzinę. Powód nie opiekował się ojcem przed jego śmiercią i nie przebywał na stałe w lokalu mieszkalnym.

Powód pozostaje zameldowany w przedmiotowym lokalu. Taki też adres podawał w wielu miejscach jako swoje miejsce zamieszkania, np. w banku, pracy, przy umowie sprzedaży samochodu czy ubezpieczenia. Za życia ojca opłacał on również usługę telewizji satelitarnej w mieszkaniu przy ul. (...).

W przedmiotowym mieszkaniu stale mieszka wnuk najemcy P., wraz z matką, partnerką i dzieckiem. Po śmierci E. S. (1) do lokalu zaczął przychodzić powód. P. S. odmówił wpuszczenia powoda do mieszkania, dochodziło do kłótni między nim, a powodem. W październiku 2017 roku wezwano policję, gdyż „była awantura na klatce schodowej”. W obecnej chwili przed Wojewodą (...) toczy się postępowanie w sprawie o wymeldowanie R. S. z pobytu stałego w przedmiotowym lokalu. Powód zamieszkuje w pomieszczeniu gospodarczym na ulicy (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego do akt sprawy. Ze względu na fakt, że osiã konfliktu pozostaje ustalenie, czy przedmiotowy lokal pozostawał rzeczywistym ośrodkiem życiowej działalności powoda, za istotne źródło dowodowe uznał zeznania sąsiadów mieszkających w budynku przy ul. (...) oraz ich oświadczenia złożone w toku czynności wyjaśniających przeprowadzanych na zlecenie pozwanego. Sąd uznał zeznania świadków za wiarygodne dowody na przedstawione w nich okoliczności faktyczne. Zeznania były co do zasady spójne, wszelkie rozbieżności wynikały bądź to z różnego stopnia wiedzy w przedmiotowym zakresie bądź z różnicowanego nastawienia i własnej oceny sytuacji przez świadków. Sąd Rejonowy dopuścił także uzupełniający dowód z przesłuchania powoda na okoliczność stałego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, oddalił natomiast wnioski o ponowne przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka H. P.. Zgodnie z art. 217 § 3 k.p.c. sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. W przedmiotowym stanie sprawy – ostatni termin rozprawy – okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione, a w ocenie Sądu Rejonowego, fakt uczestnictwa świadka w imprezie w lokalu, podczas gdy wcześniej świadek zeznała że tylko tam wchodziła, nie ma znaczenia dla sprawy.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 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. Przesłanki wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego doprecyzowuje § 2 wskazanego artykułu, dodając, że osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W ocenie Sądu Rejonowego, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, co do spełnienia przesłanki podmiotowej, określonej w art. 691 § 1 k.c., gdyż powód, jako syn najemcy, należy do kręgu osób wymienionych w treści przepisu. Przedmiotem postępowania dowodowego było stwierdzenie przesłanki przedmiotowej określonej w art. 691 § 2 k.c.. O stałym zamieszkiwaniu w lokalu najemcy można mówić tylko wtedy, gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w tym właśnie lokalu w ten sposób, że stanie się on jej centrum życiowym, tzn. gdy w mieszkaniu tym będą koncentrowały się wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe (por. Wyrok SN z dnia 17 czerwca 1999 r. I CKN 46/98). Idąc tropem tej definicji należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie całość interesów życiowych powoda nie koncentrowała się w lokalu przy ul. (...). Jak wskazał sam powód, i co zostało poparte zeznaniami świadków, większość czasu spędzał on w miejscu pracy, w zakładzie przy ul. (...). Tam też trzymał swoje rzeczy osobiste. Zadał także o to, by jego biuro było zaopatrzone we wszystkie urządzenia potrzebne do stałego zamieszkania, a jakie nie są często spotykane w miejscach przeznaczonych tylko do pracy – jak telewizor, wanna czy dodatkowa kanapa. Sąsiedzi mieszkający w budynku przy ul. (...) praktycznie wcale nie mieli z nim kontaktu, nie widywali go na klatce schodowej czy wchodzącego do mieszkania. Jak zeznali, zaczął on się tam pojawiać dopiero po śmierci ojca, wtedy też zaczęły wybuchać głośne konflikty w lokalu nr (...) i dochodziło do interwencji Policji. Sąsiedzi natomiast regularnie spotykali rzeczywiście mieszkającego w lokalu P. S., mijali go na klatce i mieli podstawową wiedzę o jego życiu, mimo nieutrzymywania zażyłych kontaktów sąsiedzkich. Taki stan faktyczny został także odzwierciedlony w oświadczeniach sąsiadów, w których wszyscy byli zgodni, że powód nie mieszkał w przedmiotowym mieszkaniu, natomiast mieszkał tam P. S. wraz z rodziną. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowy lokal nie był centrum aktywności życiowej powoda. Powód praktycznie nie przebywał w mieszkaniu, wykorzystywał je jedynie jako adres do doręczeń oraz adres do wykorzystania w sprawach urzędowych. Dopiero po śmierci ojca zainteresował się mieszkaniem.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił twierdzeń powoda, że fakt opłacania telewizji, czy pojawiania się tam, był dowodem na zamieszkiwanie w lokalu. Udzielanie przez stronę pomocy w codziennych sprawach życiowych poprzedniemu najemcy, z uwagi na łączące ją z nim pokrewieństwo i w związku z tym przebywanie w zajmowanym przez niego lokalu, a nawet fakt zameldowania w nim, nie przesądzają o tym, że strona w lokalu tym stale zamieszkiwała i by tam znajdowało się centrum jej spraw życiowych, rodzinnych i majątkowych (por. Wyrok SN z dnia 29 kwietnia 1998 r. I CKN 637/97). Najemcą lokalu pozostawał ojciec powoda, a zatem zameldowanie i okazjonalne pojawianie się w lokalu stanowi przejaw więzi rodzinnej między ojcem a synem. Tak samo, w ocenie Sądu, opłacanie telewizji nie stanowi dowodu na stałe zamieszkiwanie w mieszkaniu, a raczej na przejaw pomocy schorowanemu ojcu.

W związku z powyższym powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany przegrał proces w całości, zatem był zobowiązany do zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej tj. kwoty 900 zł. Na kwotę tę składało się wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności:

1) art. 328 § 2 k.p.c., które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a polegające na sporządzeniu wadliwego uzasadnienia, pozbawionego istotnych elementów wynikających z dyspozycji w/w przepisu, co powoduje, że niemożliwa jest instancyjna kontrola i analiza przyczyn wydania zaskarżonego orzeczenia, w szczególności brak przedstawienia przyczyn, dla których Sąd odmówił dowodowi z przesłuchania M. T. waloru wiarygodności, także sprzeczność twierdzeń wskazanych w uzasadnieniu z treścią zeznań świadków powoda,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i dokonanie oceny dowodów w sposób jednostronny i wybiórczy, poprzez przyjęcie, że:

- powód nie spełnił wszystkich przesłanek umożliwiających mu wstąpienie w stosunek najmu lokalu, w sytuacji kiedy zeznania J. P., H. P. i M. T., zeznania powoda oraz szereg dokumentów wskazuje na fakt zamieszkiwania przez powoda do śmierci E. S. (1) w mieszkaniu na ul. (...) w Ł. oraz na fakt, że przedmiotowe mieszkanie było jedynym mieszkaniem dostępnym dla powoda w chwili śmierci najemcy i traktował je, za zgodą zmarłego najemcy, jako centrum swoich spraw życiowych od 1999r.,

- powód spędzał większość czasu na terenie byłych zakładów (...), gdzie prowadził działalność, kiedy w/w działalność została zlikwidowana w maju 2015r., w związku z czym przyjął, że całość interesów życiowych powoda nie koncentrowała się w lokalu przy ul. (...), w sytuacji kiedy powód wskazał, że od zamknięcia firmy w maju 2015 r. mieszkanie przy ul. (...) pozostawało jego jedynym miejscem zamieszkania, w którym koncentrowały się jego interesy życiowe.

Powołując się na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę skarżonego wyroku poprzez ustalenie, że R. S. wstąpił z mocy stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł. z dniem 21 maja 2017r., ewentualnie uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji i zlecenie Sądowi przesłuchanie H. P. na okoliczności wskazane w piśmie złożonym na rozprawie z dnia 13 listopada 2018r oraz przeprowadzenie dowodu ze zdjęć okazanych na rozprawie z dnia 13 listopada 2018r. na okoliczność ustalenia faktu, że R. S. zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Apelujący wniósł także o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne wg norm prawem przepisanych

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne:

R. S. widziany był parę razy na przełomie 2016/2017 r. przez M. T. na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Chodził do ojca, robił dla niego zakupy, opiekował się ojcem. Widywany był przez M. T. po południu, a także około 10-11.

(dowód: zeznania świadka M. T. k. 80 – 80v. znacznik czasowy 00:03:10- 00:08:01)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy przypomnieć, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę z urzędu nieważność postępowania.

Granice apelacji wyznaczone są przede wszystkim wskazanym w apelacji zakresem zaskarżenia. Oznacza to, że sąd odwoławczy nie może rozpoznać sprawy i orzec w zakresie niezaskarżonej części wyroku (postanowienia co do istoty sprawy w postępowaniu nieprocesowym). Granic apelacji nie wyznaczają natomiast podniesione przez skarżącego zarzuty, ani zgłoszone wnioski, co do kierunku rozstrzygnięcia, w tym znaczeniu, że sąd odwoławczy nie jest nimi bezwzględnie związany. Sam skarżący również nie jest nimi związany i w toku postępowania odwoławczego może przytaczać nowe zarzuty i zmieniać wnioski apelacyjne, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC 2000/10/193). Zarzuty apelacji, podobnie jak jej wnioski, podlegają tylko rozważeniu przez sąd drugiej instancji. Zastrzec przy tym trzeba, że zarzuty naruszenia prawa procesowego są dla tego sądu wiążące, a zatem sąd nie ma obowiązku badania wszelkich możliwych uchybień procesowych sądu pierwszej instancji, poza wskazanymi w apelacji i poza tymi, które winien brać pod uwagę z urzędu. Zarzutami naruszenia prawa materialnego sąd odwoławczy nie jest natomiast związany, zaś jego obowiązkiem jest zawsze rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o właściwe dla niej przepisy prawa materialnego. Jeżeli zatem sąd ten dostrzeże naruszenie przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego, to winien tę okoliczność uwzględnić rozstrzygając sprawę w granicach zaskarżenia, nawet jeśli tego rodzaju uchybienie nie było przedmiotem zarzutu apelacji (por. uchwałę Sądu Najwyższego skł. 7 sędziów, z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, zasada prawna, OSNC 2008/6/55).

W rozpoznawanej sprawie apelujący zarzucił w swojej apelacji naruszenie przepisów prawa procesowego.

Odnosząc się do zarzutu powoda naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że byłby on skuteczny wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176). Na gruncie rozpatrywanej sprawy skarżący nie przywołał jednak żadnych argumentów, skutecznie podważających dokonaną ocenę materiału dowodowego przez Sąd pierwszej instancji. Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność,

decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie.

W kontekście powyższych rozważań stwierdzić należy, że w rozpoznawanej sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, znajdujących oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, wyznaczonej dyspozycją art. 233 k.p.c.. Ocenę tę Sąd Okręgowy w pełni aprobuje, zaś ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy przyjmuje za własne.

Ocena materiału dowodowego przeprowadzona przez Sąd Rejonowy jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi błędami ustaleniami Sądu.

Sąd Rejonowy trafnie w ramach poczynionych ustaleń faktycznych oparł się na zeznaniach świadków będących bezpośrednimi sąsiadami zmarłego E. S. (1). Jako osoby zamieszkujące na posesji położonej w Ł. przy ul. (...) posiadały wiedzę, kto zamieszkiwał wspólnie z najemcą E. S. (1) w dacie jego zgonu w lokalu mieszkalnym nr (...). Wskazali, że zamieszkiwał tam jego wnuk P. S. wraz z rodziną, stanowczo przecząc, co do zamieszkiwania powoda. Zeznania świadków K. S. (1), B. H., M. H., E. S. (3) posiadają walor wiarygodności, jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, jako spójne i logiczne, a także zważywszy na fakt, że osoby te nie są spokrewnione z żadną ze stron i nie miały interesu w tym, aby zeznawać na niekorzyść powoda. Zaskarżone orzeczenie zostało zatem oparte na bezstronnych, obiektywnych źródłach dowodowych.

W tej sytuacji twierdzenia powoda o zamieszkiwaniu przez niego do śmierci E. S. (1) w mieszkaniu na ul. (...) w Ł., jako jedynym mieszkaniu dostępnym dla powoda w chwili śmierci najemcy i będącym za zgodą zmarłego najemcy centrum jego spraw życiowych od 1999r., a w szczególności od zamknięcia firmy w maju 2015 r., stanowią tylko nieudowodnione stanowisko apelującego powoda, bowiem pozostają w sprzeczności z uznanymi za wiarygodne zeznaniami wyżej wskazanych świadków.

Nietrafnie także okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który według apelującego, sprowadza się do sporządzenia przez Sąd pierwszej instancji wadliwego uzasadnienia, pozbawionego istotnych elementów wynikających z dyspozycji w/w przepisu, co powoduje, że niemożliwa jest instancyjna kontrola i analiza przyczyn wydania zaskarżonego orzeczenia. Apelujący wskazał, że nie przedstawiono w uzasadnieniu przyczyn, dla których Sąd odmówił dowodowi z przesłuchania M. T. waloru wiarygodności, także sprzeczność twierdzeń wskazanych w uzasadnieniu z treścią zeznań świadków powoda.

Naruszenie przepisu z art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji, tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli apelacyjnej. Tylko bowiem wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy.

W niniejszej sprawie sytuacja taka jednakże nie zachodzi. Sąd Okręgowy nie dostrzegł bowiem uchybień w procedowaniu Sądu I instancji, uzasadniających zarzut naruszenia powołanego przepisu. Wprawdzie Sąd Okręgowy nie odniósł się wprost do przeprowadzonego dowodu z zeznań świadka M. T., niemniej takie uchybienie nie ma wpływu na wynik sprawy. Sąd wskazał bowiem, że poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Zawarte w uzasadnieniu rozważania pozwalają w pełni zrekonstruować tok rozumowania Sądu Rejonowego, a zatem eksponowane przez apelującego rzekome niedostatki uzasadnienia, nie mogły skutkować wzruszeniem zaskarżonego orzeczenia z tego powodu. Zauważyć należy, że poczynione uzupełniająco przez Sąd Okręgowy w oparciu o zeznania świadka M. T. ustalenia faktyczne nie prowadzą do odmiennych wniosków od wniosków Sądu pierwszej instancji w zakresie braku spełnienia przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Świadek wskazała jedynie, że widziała powoda parę razy na przełomie 2016/2017 r. na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Odwołując się do rozmów z powodem zeznała, że powód chodził do ojca, robił dla niego zakupy, opiekował się ojcem, widywany był także w godzinach przed południem. Świadek jednocześnie zeznała,

że nie rozmawiała z powodem o jego sytuacji. Z treści zeznań M. T., wbrew twierdzeniom apelującego, nie wynika, że powód stale zamieszkiwał z ojcem do jego śmierci, a co najwyżej doraźnie udzielał pomocy i opieki.

Zasadnie Sąd Rejonowy nie uwzględnił twierdzeń powoda, że fakt opłacania telewizji, czy pojawiania się tam, był dowodem na zamieszkiwanie w lokalu. Udzielanie przez stronę pomocy w codziennych sprawach życiowych poprzedniemu najemcy, z uwagi na łączące ją z nim pokrewieństwo i w związku z tym przebywanie w zajmowanym przez niego lokalu, a nawet fakt zameldowania w nim, nie przesądza o tym, że strona w lokalu tym stale zamieszkiwała i by tam znajdowało się centrum jej spraw życiowych, rodzinnych i majątkowych. W tym miejscu należy wskazać, że Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80, że nie będzie stanowić stałego zamieszkiwania pobyt osoby bliskiej w celu doraźnej pomocy najemcy mieszkania.

Reasumując, wbrew zarzutom apelującego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do uznania, że zostały spełnione przez R. S. przesłanki do wstąpienia przez niego, na podstawie art. 691 k.c., w stosunek najmu po zmarłym ojcu E. S. (1).

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