

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	stażysta Krzysztof Kłak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 maja 2022 roku w S.

sprawy z powództwa R. P. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

- ustala, że powód R. P. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy, tj. swojej matki T. P., zmarłej w dniu 28 lutego 2020 roku;
- zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powoda R. P. (1) kwotę 1.117 zł (tysiąc sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 1103/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 stycznia 2021 r. powód R. P. (1) reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wystąpił przeciwko pozwanemu oznaczonemu jako „Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. z siedzibą w S.” o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) po śmierci dotychczasowego najemcy, tj. swojej matki T. P..

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, że dnia 16 maja 2006 r. (...) spółka z o.o. w S. zawarła z T. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w S.. Kolejno 7 maja 2019 r. do ww. umowy pomiędzy wynajmującym Towarzystwem Budownictw (...) spółką z o.o. z siedzibą w S., a T. P. podpisany został aneks. Mieszkanie służyło zaspokajaniu potrzeby mieszkaniowych T. P., ale również powoda i jego brata W. P.. Powód wskazał, że w mieszkaniu zamieszkiwał od dnia zawarcia umowy najmu do śmierci swojej mamy T. P.. Powód wskazał, że od 16 lat to wyłącznie on utrzymuje przedmiotowy lokal. Spłacił również zadłużenie ciężące na lokalu. Kwota zadłużenia była tak znaczna, że powód zdecydował się na podjęcie pracy za granicą, bo tylko uzyskanie wyższego wynagrodzenia w Niemczech, gwarantowało możliwość spłaty zadłużenia i utrzymywania lokalu na bieżąco. Wiązało się to również z koniecznością uzyskania dla T. P. stałej opieki osób trzecich- z uwagi na stan zdrowia ostatnie lata życia T. P. była osobą leżącą (7 chorowała jako osoba leżąca). Do śmierci T. P. powód pracował w takim systemie, by nie więcej jak dwa

tygodnie pracować za granicą i przyjeżdżać na okresy jedno, dwutygodniowe do Polski, by opiekować się matką. Wraz z pogarszaniem się stanu zdrowia T. P. powód ograniczył wyjazdy służbowe, by zajmować się mamą. A zatem, w chwili śmierci T. P. powód był osobą najbliższą, stale zamieszkującą najemcą, nigdy nie zmienił swojego centrum życiowego, którym stale jest S.. Powód, przebywając za granicą za każdym razem pomieszkiwał u znajomych, a z uwagi na system pracy w istocie okresy te spędza w ośrodku, gdzie zajmuje się opieką nad osobami starszymi). Powód w Niemczech nie posiada zameldowania, nie wynajmuje mieszkania czy domu. Wyjazdy powoda wiążą się wyłącznie z wykonywaniem pracy zarobkowej i po zakończeniu powrotem do domu. Powód wskazał, że 28 lutego 2020 r. T. P. zmarła, natomiast powód będący jej synem, w związku z tym, że zamieszkiwał z matką w ww. lokalu, aż do chwili jej śmierci, wystąpił do pozwanej celem potwierdzenia wstąpienia przez niego w prawa najmu przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na ww. pismo powoda z dnia 28 lipca 2020 r. pozwana wskazała, że brak jest postaw do pozytywnego rozpatrzenia prośby, albowiem powód nie spełnia przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą aż do chwili jego śmierci. W konsekwencji, pozwana wezwała powoda do opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 14 sierpnia 2020 r. Powód w piśmie z dnia 14 sierpnia 2020 r. zakwestionował stwierdzenia pozwanej. Oświadczeniem z dnia 22 września powód wezwał pozwaną do złożenia pisemnego oświadczenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), po śmierci dotychczasowego najemcy, tj. matki, wskazując, że jego centrum życiowe skoncentrowane było w S., od 16 lat utrzymuje przedmiotowe mieszkanie, a okresowe wyjazdy za granicę nie wpływają na zmianę jego centrum życiowego. Pozwana nie ustosunkowała się do powyższego wezwania.

Pozwany (...) spółka z o.o. z siedzibą w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew wniósł o odrzucenie skierowanego przeciwko niemu pozwu, z ostrożności zaś o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. wskazało, że prowadzi działalność gospodarczą polegającą - między innymi- na zarządzie nieruchomościami, ich wynajmie i renowacji i jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy – S. Centrum w S., Wydział XIII Gospodarczy. W dniu 4 stycznia 2021 r. nastąpiło połączenie na podstawie art.492 §1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w drodze przeniesienia całego majątku (łączenie przez przejęcie) spółki (...) spółka z o.o. (spółka przejmująca) i spółki Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. (spółka przejmowana). Pozwany wskazał, że pozew został sporządzony w dniu 19 stycznia 2021r., natomiast pozwany 13 stycznia 2021 r. został wykreślony z rejestru przedsiębiorców. W związku z powyższym, pozew powinien być skierowany przeciwko (...) Towarzystwu Budownictwa (...), jako spółce przejmującej.

Odnosząc się do treści pozwu, pozwany wskazał, że powód nie zamieszkiwał stale w lokalu nr (...) przy ul. (...) w S., lecz w Niemczech, i w związku z powyższym nie wstąpił w stosunek najmu, co potwierdził przeprowadzony w ww. miejscu wywiad środowiskowy. Pozwany podkreślił, że w oświadczeniu o rodzajach dochodów z dnia 10 marca 2020 r. powód nie wskazał, że otrzymuje dochody z zagranicy.

W piśmie z dnia 25 czerwca 2021 r. powód R. P. (1) z uwagi na przekształcenia po stronie pozwanej, oznaczył jako pozwanego (...) spółkę z o.o. z siedzibą w S..

Pozwany (...) spółka z o.o. z siedzibą w S. w piśmie z 3 listopada 2021 r. wniósł o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2021 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu Szczecin- Centrum w Szczecinie jako sądowi miejscowo i rzeczowo właściwemu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

16 maja 2006 r. (...) spółka z o.o. w S. zawarło z T. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S., o łącznej powierzchni użytkowej 58,61 m². Uprawnienie do zamieszkiwania w ww. lokalu, oprócz T. P. uzyskali ponadto powód R. P. (1) oraz W. P. (synowie najemczyń).

Kolejno, 7 maja 2019 r. do ww. umowy najmu pomiędzy wynajmującym Towarzystwem Budownictw (...) spółką z o.o. z siedzibą w S., a T. P. podpisany został aneks.

Niesporne, a nadto:

-umowa najmu z 16.05.2006 r.k.9-10;

-aneks z 07.05.2019 r. k. 12;

-zawiadomienie o wysokości opłat k.13.

Powód R. P. (1) od dnia zawarcia umowy najmu wspólnie z matką zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...). W ww. lokalu zamieszkiwał ponadto brat powoda- W. P., obecnie już nieżyjący, a ponadto, w późniejszym czasie do lokalu wprowadził się również brat powoda J. G., który w przedmiotowym lokalu zamieszkuje do chwili obecnej.

Powód R. P. (1) od najmłodszych lat wspomagał swoją rodzinę, w szczególności matkę, finansowo, podejmując się rozmaitych prac, w celu uzyskania środków na utrzymanie siebie oraz wsparcie dla rodziny.

Matka powoda T. P. była osobą nieporadną życiowo, następnie ciężko zachorowała i wymagała pomocy innych osób w codziennym funkcjonowaniu. Aby zapewnić matce opiekę i pozyskać środki na utrzymanie zarówno siebie, jak i matki oraz opłacenie jej opiekunki, powód podjął pracę w Niemczech jako opiekun osób starszych.

Powód pracował w takim systemie, aby przez ok. dwa tygodnie pracować za granicą a następnie przyjeżdżać na okresy jedno, dwutygodniowe do Polski, by opiekować się matką. Wraz z pogarszaniem się stanu zdrowia T. P. powód ograniczył wyjazdy służbowe, by zajmować się mamą.

Powód R. P. (2) nigdy na stałe nie wyprowadził się do Niemiec, nie wynajmował tam żadnego mieszkania i poza pracą zawodową nic go z tym krajem nie łączyło.

Centrum życiowe powoda cały czas stanowił lokal mieszkalny położony w S. ul. (...). W tym lokalu powód zawsze miał swoje rzeczy, przedmioty osobiste i z tym lokalem powód wiązał i wiąże swoją przyszłość.

Dowód:

-zeznania świadka D. I. k. 112;

-zeznania świadka J. M. k. 113;

-zeznania świadka E. G. k. 113;

-zeznania świadka M. M. k. 129;

-zeznania świadka J. G. k. 129;

-przesłuchanie powoda R. P. (1) k. 130

T. P. zmarła 28 lutego 2020 r.

Niesporne, a nadto:

-odpis skrócony aktu zgonu k. 15

Powód, po śmierci matki wystąpił do pozwanej celem potwierdzenia wstąpienia przez niego w prawa najmu przedmiotowego lokalu.

Poprzednik prawny pozwanej - Towarzystwo Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. przeprowadziło po śmierci T. P. postępowanie wyjaśniające, w związku ze złożeniem przez powoda wniosku o uregulowanie stanu prawnego lokalu położonego w S. przy ul. (...). W toku postępowania ustalono, że powód R. P. (1) nie zamieszkiwał wraz z matką T. P. do czasu jej śmierci, lecz na stałe zamieszkuje na terenie Niemiec. Sąsiedzi nie chcieli się wypowiadać na temat osób zamieszkujących lokal przy ul. (...) lub wskazywali, że ich nie znają.

Powyższe mogło wynikać z faktu, że powód R. P. (1), od wiele lat zamieszkujący przedmiotowy lokal i znany sąsiadom, posługuje się imieniem (...) i tak też jest nazywany przez rodzinę, znajomych, sąsiadów. Z tych też względów, rozpytani sąsiedzi mogli wskazać, że nie znają takiej osoby jak (...).

W dniu 28 lipca 2020 r. poprzednik prawny pozwanej Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. wezwał powoda do opróżnienia i wydania lokalu położonego przy ul. (...) w S., wskazując, że brak jest postaw do pozytywnego rozpatrzenia prośby, albowiem powód nie spełnia przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą, aż do chwili jego śmierci.

W odpowiedzi na powyższe w piśmie z dnia 14 sierpnia 2020 r. powód wskazał, że spełnia przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci T. P., albowiem jego centrum życiowe skoncentrowane było w S., od 16 lat utrzymuje przedmiotowe mieszkanie, a okresowe wyjazdy za granicę nie wpływają na zmianę jego centrum życiowego.

Pismem z dnia 19 sierpnia 2020 r. poprzednik prawny pozwanej Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. poinformował powoda, że informacje uzyskane z wywiadu środowiskowego oraz złożone przez powoda oświadczenia dowodzą, że powód nie wypełnia przesłanki stałego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2020 r. poprzednik prawny pozwanej poinformował powoda, że obciążył go należnościami za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w S. i będzie powoda obciążał nimi comiesięcznie, aż do czasu przekazania wolnego lokalu.

Pismem z dnia 22 września 2020 r. powód wezwał pozwaną do złożenia pisemnego oświadczenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), po śmierci dotychczasowego najemcy, tj. matki, wskazując, że jego centrum życiowe skoncentrowane było w S., od 16 lat utrzymuje przedmiotowe mieszkanie, a okresowe wyjazdy za granicę nie wpływają na zmianę jego centrum życiowego.

Pozwana nie ustosunkowała się do powyższego wezwania.

Niesporne, a nadto:

-pismo powoda z 14.08.2020 r. k. 16;

-pismo Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w (...)08.2020 r. k. 18

-wezwanie do złożenia pisemnego oświadczenia z 22.09.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 19-20.

-pismo Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w (...)06.2020 r. k. 56;

-pismo z 30.06.2020 r. k. 57;

-pismo Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w (...)07.2020 r. k. 58;

-pismo (...) z 15.07.2020 r.

-pismo Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w (...).07.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 60-61

-pismo Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w (...).08.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 62-63

-oświadczenie k. 64

Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. z siedzibą w S. prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na zarządzaniu nieruchomościami, ich wynajmie i renowacji.

W dniu 4 stycznia 2021 r. nastąpiło połączenie na podstawie art.492 §1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w drodze przeniesienia całego majątku (łączenie przez przejęcie) spółki (...) spółka z o.o. (spółka przejmująca) i spółki Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. (spółka przejmowana).

Niesporne, a nadto:

-odpisy z KRS k. 33-55

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo R. P. (1) przeciwko pozwanemu, ostatecznie oznaczonemu prawidłowo jako (...) spółkę z o.o. z siedzibą w S. o ustalenie, że powód R. P. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) po śmierci dotychczasowego najemcy, tj. swojej matki T. P., okazało się uzasadnione i jako takie zostało uwzględnione.

Podstawą prawną powództwa był przepis art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 k.c.

Stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Zgodnie z art. 691 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 zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą (§1). Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§2). W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§3).

W analizowanej sprawie niespornym było, że powód R. P. (1) jest synem zmarłej najemczynie T. P., co oznacza, że spełniona została pierwsza z dwóch przesłanek umożliwiających wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej. Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do rozstrzygnięcia kwestii, czy powód R. P. (1) w chwili śmierci T. P., tj. 28 lutego 2020 r., był osobą najbliższą, stale zamieszkującą najemcą.

Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego dały pozytywny wynik w tym zakresie, co zadecydowało o uwzględnieniu powództwa.

Podkreślić trzeba z całą stanowczością, że z punktu widzenia art. 691 k.c. znaczenie ma stan rzeczy istniejący w dacie śmierci najemcy, to znaczy ta data wyznacza kierunek badania spełnienia przesłanek, od których wystąpienia uzależnione jest wstąpienie w stosunek najmu, to z mocy prawa na podstawie art. 691 k.c.

Osoba uprawniona na podstawie art. 691 k.c. może żądać ustalenia na drodze procesu cywilnego, że wstąpiła w stosunek najmu, ma bowiem interes prawny w potwierdzeniu stanu prawnego wynikłego ze śmierci najemcy (por. uchwała SN z dnia 21 marca 1977 r., III CZP 19/77, OSNCP 1977, nr 10, poz. 178, z głosami M. Piekarskiego, OSPiKA 1978, z. 11, poz. 196, A. Marcinkowskiego, NP 1979, nr 5, s. 128, oraz z komentarzem J. Grabowskiego, Funkcjonowanie

administracji w świetle orzecznictwa 1980, t. 6, s. 122, a także z omówieniem Z. Radwańskiego i J. Panowicz-Lipskiej, Przegląd orzecznictwa, NP 1979, nr 6, s. 96, oraz W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1978, z. 12, s. 121, i uchwała SN z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 35, które zachowują aktualność).

Wyrok Sądu ma w tym przypadku charakter deklaratoryjny i polega na stwierdzeniu istnienia prawa. Osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c. wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2). Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna w uchwale z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997/4 poz. 35, OSP 1997/5 poz. 94, Prokuratura i Prawo - dodatek 1997/3 poz. 35, Wokanda 1996/12 str. 10 „powód, który wniosł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k., powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.”

Istotną kwestią wstępną przy orzekaniu w przedmiotowej sprawie było zatem rozważenie czy powód ma interes prawny w ustaleniu prawa najmu, którego się domaga.

Interes rozumieć należy jako "potrzebę", interes prawny zaś jako potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. Jeżeli z prawa przedmiotowego nie wynika, że ma on potrzebę ustalenia, wyrok ustalający jest zbyteczny. Wydanie wyroku ustalającego ma sens wtedy, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem stosunku prawnego lub powstała wątpliwość co do jego istnienia. Interes prawny musi istnieć obiektywnie, aby uzasadniać żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Jego istnienia jednak nie można traktować jako jedynej przesłanki decydującej o uwzględnieniu powództwa o ustalenie. Jest on warunkiem umożliwiającym dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego.

Analiza powyższego przepisu prowadzi do wniosku, iż materialną podstawą ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest interes prawny powoda w ich ustaleniu. Ustalenie to może nastąpić jednak tylko wtedy, gdy stwierdzony stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10.12.1996 r. I Acr 677/96, Prawo Gospodarcze z 1997 r. Nr 7, s. 56).

W niniejszej sprawie niespornym jest, iż powód posiada interes prawny w ustaleniu, iż wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy, bowiem właściciel mieszkania pozwana Gmina M. S. kwestionuje to prawo (por. uchwałę SN z 21 marca 1977 r., III CZP 9/77, OSNC 1977, nr 10, poz. 178 i z 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 35). Nadto pismem z dnia 29 stycznia 2019 r. pozwana wezwała powoda do wydania lokalu mieszkalnego, po uprzednim stwierdzeniu, że powód nie należy do kategorii osób określonych w art. 691 k.c. Osoba uprawniona na podstawie art. 691 k.c. może żądać ustalenia na drodze procesu cywilnego, że wstąpiła w stosunek najmu, ma bowiem interes prawny w potwierdzeniu stanu prawnego wynikłego ze śmierci najemcy (por. uchwała SN z dnia 21 marca 1977 r., III CZP 19/77, OSNC 1977, nr 10, poz. 178, z glosami M. Piekarskiego, OSPiKA 1978, z. 11, poz. 196, A. Marcinkowskiego, NP 1979, nr 5, s. 128, oraz z komentarzem J. Grabowskiego, Funkcjonowanie administracji w świetle orzecznictwa 1980, t. 6, s. 122, a także z omówieniem Z. Radwańskiego i J. Panowicz-Lipskiej, Przegląd orzecznictwa, NP 1979, nr 6, s. 96, oraz W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1978, z. 12, s. 121, i uchwała SN z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 35, które zachowują aktualność).

Sąd orzekający uznał, że powód R. P. (1) ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego – tu istnienia umowy najmu pomiędzy powodem, a pozwanym (...) spółką z o.o. z siedzibą w S.. Interes prawny powoda wynika z jego potrzeby ochrony prawnej wobec kwestionowania przez pozwaną prawa zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w S., czego przejawem było pismo pozwanej z dnia 28 lipca 2020 r., którym poprzednik prawny pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. wezwał powoda do opróżnienia i wydania lokalu położonego przy ul. (...) w S., wskazując, że brak jest postaw do pozytywnego rozpatrzenia prośby, albowiem powód nie spełnia przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą, aż do chwili jego śmierci.

Warunki konieczne do wstąpienia w prawa zmarłego najemcy określone są w powołanym przepisie art. 691 k.c., który wymaga od osoby żądającej ustalenia wstąpienia w stosunek najmu spełnienia przesłanki podmiotowej – określonego

stosunku łączącego najemcę z osobą ubiegającą się o wstąpienie w stosunek najmu oraz stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci.

Należy podkreślić, iż zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, która zamieszkuje w nim z wolą stałego pobytu. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 k.c., należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy. Oznacza to ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (por. Wyroki Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80, Legalis 22015, z 17 października 1997 r., sygn. akt I CKN 90/97 oraz z 3 lutego 2000 r., sygn. akt I CKN 40/99, Legalis 503384). Co również istotne, przesłanka co do stałego zamieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania (por. Wyroki Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1981 r., sygn. akt III CRN 314/80, Legalis 22440 oraz z 2 marca 1999 r., sygn. akt I CKN 1031/97, Legalis 312968), w tym sensie, że nie realizuje swych potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu mieszkalnym.

Powód zdaniem Sądu spełnił wymagania konieczne do ustalenia wstąpienia przez niego w stosunek najmu po zmarłej T. P..

Najemca T. P. zmarła w dniu 28 lutego 2020 r., zatem powód winien spełniać warunki do wstąpienia w stosunek najmu obowiązujące w tej dacie.

Warunki konieczne do wstąpienia w prawa zmarłego najemcy określone są w powołanym przepisie art. 691 k.c., który wymaga od osoby żądającej ustalenia wstąpienia w stosunek najmu spełnienia przesłanki podmiotowej – określonego stosunku łączącego najemcę z osobą ubiegającą się o wstąpienie w stosunek najmu oraz stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci.

Zdaniem Sądu, powód spełnił przesłankę stałego zamieszkiwania ze zmarłym najemcą w lokalu mieszkalnym do chwili śmierci najemcy. Okoliczność ta wynikała z zeznań świadków i przesłuchania samego powoda. Wszyscy przesłuchani świadkowie i sam powód wskazywali, że powód R. P. (1) od wielu lat zamieszkiwał w spornym lokalu wspólnie z matką T. P., wspierał ją finansowo, utrzymywał wspólne gospodarstwo domowe, spłacał zadłużenie związane z utrzymaniem przedmiotowego lokalu, opiekował się schorowaną matką w końcowym etapie jej życia, finansował tą opieką. Aby zapewnić matce opiekę i pozyskać środki na utrzymanie zarówno siebie, jak i matki oraz opłacenie jej opiekunki, powód podjął pracę w Niemczech jako opiekun osób starszych.

Powód pracował w takim systemie, aby przez ok. dwa tygodnie pracować za granicą a następnie przyjeżdżać na okresy jedno, dwutygodniowe do Polski, by opiekować się matką. Wraz z pogarszaniem się stanu zdrowia T. P. powód ograniczył wyjazdy służbowe, by zajmować się mamą.

Powód nigdy na stałe nie wyprowadził się do Niemiec, nie wynajmował tam żadnego mieszkania i poza pracą zawodową nic go z tym krajem nie łączyło.

Centrum życiowe powoda cały czas stanowił lokal mieszkalny położony w S. ul. (...). W tym lokalu powód zawsze miał swoje rzeczy, przedmioty osobiste i z tym lokalem powód wiązał i wiąże swoją przyszłość.

Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do tego, że lokal przy ul. (...) w S. był domem powoda, a jego wyjazdy za granicę były wyjazdami jedynie w celu zarobkowym, aby pomóc w utrzymaniu schorowanej matce, zapewnić jej opiekę, móc pokryć koszty utrzymania mieszkania.

Sąd miał na względzie ugruntowany w orzecznictwie pogląd, że czasowe- uzasadnione określonymi przyczynami – przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania (por. wyrok SN z 20.06.2001 r., I CKN 1179/98, LEX nr 110589).

W ocenie Sądu orzekającego, mając na względzie przedstawione powyżej stanowisko Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w całości podziela, w ustalonym stanie faktycznym zamieszkiwanie powoda R. P. (1) przy ul. (...) w S. należy uznać za stałe zamieszkiwanie w rozumieniu art. 691 k.c. w przedmiotowym mieszkaniu, albowiem lokal ten stanowił jego centrum życiowe. W spornym lokalu mieszkalnym i szerzej w S., koncentrowało się życie osobiste powoda, albowiem:

-powód do pracy zarobkowej za granicę wyjeżdżał jedynie okresowo, np. na 2 tygodnie, a następnie wracał do Polski i wówczas zamieszkiwał wraz z matką- zmarłą najemczynią T. P. w lokalu przy ul. (...) w S.;

-powód nigdy nie mieszkał w żadnym innym mieszkaniu w S., nie wynajmował takiego mieszkania, zatem zawsze jego życie koncentrowało się w spornym lokalu przy ul. (...) w S.;

-powód nigdy nie wynajmował żadnego mieszkania w Niemczech, zatem nie można uznać, że wiązał swoją przyszłość z tym krajem, że w tym kraju ogniskowały się jego sprawy prywatne, że lokal położony w Niemczech stanowił centrum życiowe powoda;

-czasowy, okresowy pobyt powoda w Niemczech wiązał się jedynie z celami zarobkowymi, powód nigdy nie zamierzał zamieszkać w Niemczech na stałe;

-lokal przy ul. (...) w S. zawsze stanowił i stanowi jego centrum życiowe i był zawsze jedynym miejscem zamieszkania powoda.

Podkreślenia wymaga, że zamieszkiwanie z najemcą do chwili śmierci kształtują dwa czynniki: zewnętrzny, sprowadzający się do faktycznego zajmowania wspólnego lokalu z najemcą i wewnętrzny, polegający na zamiarze i woli wspólnego mieszkania.

Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego – vide dokumenty, zeznania świadków, przesłuchanie pozwanego – i ocena tych środków dowodowych, dokonana na podstawie zasad doświadczenia życiowego i logiki, wskazuje, że centrum życiowe powoda od wielu lat znajduje się w Polsce, w szczególności w S. przy ul. (...) albowiem powód zamieszkuje w tym lokalu od bardzo dawna i nigdy na dłużej nie zamieszkiwał w innym lokalu, nigdy też nie opuścił spornego lokalu z zamiarem wyprowadzenia się z niego na stałe.

Pozwana nie zdołała w niniejszym procesie wykazać (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.) żadnych okoliczności, które pozwoliłyby ustalić, że powód nie zamieszkiwał ze zmarłą najemczynią do chwili jej śmierci.

Poprzednik prawny pozwanej - Towarzystwo Budownictwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w S. przeprowadziło po śmierci T. P. postępowanie wyjaśniające, w związku ze złożeniem przez powoda wniosku o uregulowanie stanu prawnego lokalu położonego w S. przy ul. (...). W toku postępowania ustalono, że powód R. P. (1) nie zamieszkiwał wraz z matką T. P. do czasu jej śmierci, lecz na stałe zamieszkuje na terenie Niemiec. Sąsiedzi nie chcieli się wypowiadać na temat osób zamieszkujących lokal przy ul. (...) lub wskazywali, że ich nie znają.

Powyższe mogło wynikać z faktu, że powód R. P. (1), od wiele lat zamieszkujący przedmiotowy lokal i znany sąsiadom, posługuje się imieniem (...) i tak też jest nazywany przez rodzinę, znajomych, sąsiadów. Z tych też względów, rozpytani sąsiedzi mogli wskazać, że nie znają takiej osoby jak (...).

Z tego powodu, wyników postępowania wyjaśniającego przeprowadzonego przez poprzednika prawnego pozwanej nie można uznać za miarodajne do rozstrzygnięcia kwestii stałego wspólnego zamieszkiwania z najemcą.

Powyższe rozważania wskazują, że w niniejszej sprawie zostały spełnione wszelkie przesłanki konieczne do uwzględnienia powództwa.

Stąd też, Sąd w punkcie I wyroku ustalił, że powód R. P. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy, tj. swojej matki T. P., zmarłej w dniu 28 lutego 2020 roku;

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie poczyniono w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, których wiarygodności i mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała. Podstawą ustaleń faktycznych stały się także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków D. I., J. M., E. G., M. M., J. G. oraz powoda R. P. (1) które w kluczowych kwestiach, takich jak wspólne zamieszkiwanie powoda z najemczynią, stosunek pokrewieństwa powoda i najemczyni, jedynie okresowe i związane wyłącznie z pracą zarobkową wyjazdy za granicę, były ze sobą spójne, a zatem zostały przez Sąd uznane w całości za wiarygodne.

W punkcie II wyroku orzeczono w przedmiocie zwrotu kosztów procesu na zasadzie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powodowi R. P. (1), jako stronie wygrywającej proces w całości, pozwany winien zwrócić poniesione przez niego koszty procesu. Na koszty procesu poniesione przez powoda składało się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w osobie adwokata w wysokości 900 zł obliczone na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, mając na względzie wartość przedmiotu sporu określoną w treści pozwu oraz uiszczona przez powoda stała opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, obliczona na podstawie art.27 pkt 12 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.

W związku z powyższym, Sąd w pkt 2 wyroku zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powoda R. P. (1) kwotę 1.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem art. 98 k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty (art. 98 § 11 k.p.c.).