

**Sygn. akt I C 2028/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 7 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

**w składzie następującym :**

Przewodnicząca SSR Stanisława Pilińska

Protokolant st. prot. sąd. M. J.

po rozpoznaniu w dniu 25.VIII.2016r.

sprawy z powództwa D. O.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z o.o.

w S. i Miastu S.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1/ ustala iż powód D. O. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z pozwanym Miastem S. w miejsce najemcy L. O. zmarłego 25.XII.2014r. ;

2/ zasądza od pozwanego Miasta S. na rzecz powoda D. O. 817,00 zł / osiemset siedemnaście złotych / tytułem zwrotu kosztów procesu;

3/ powództwo oddala wobec pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółce z o.o. w S. ;

4/ zasądza od powoda D. O. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S. 600,00 zł / sześćset złotych tytułem zwrotu kosztów procesu ;

**Sygn. akt I C 2028/15**

## UZASADNIENIE

Powód D. O. wniósł pozew przeciwko pozwanemu Przedsiębiorstwu (...) spółce z o.o. z siedzibą w S. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i zasądzenie kosztów procesu.

W toku procesu modyfikował pozwanego i ostatecznie wskazał jako pozwanym Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w S. oraz Miasto S..

Postanowieniem z dnia 3.06.2016 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Miasto S..

**Pozwany Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w S.** wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu . Podniósł zarzut braku legitymacji procesowej biernej . Przedmiotowy lokal mieszkalny nie jest jego własnością ale Miasta S. , wchodzi w skład gminnego zasobu mieszkaniowego a pozwany jedynie zarządza nim na podstawie umowy o zarządzanie i administrowanie.

**Pozwany Miasto S.** wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu . Wskazał iż nie zostały spełnione wszystkie przesłanki, od których uzależnione jest wstąpienie w stosunek

najmu po zmarłym rodzicu powoda. Fakt nie zamieszkiwania powoda z przedmiotowym lokalem został ustalony na podstawie wywiadu przeprowadzonego z sąsiadami przez administratora nieruchomości, którzy nie potwierdzili jednoznacznie że powód faktycznie stale zamieszkiwał w tym lokalu przez okres wymagany do wstąpienia w stosunek najmu. Ponadto wezwanie do zapłaty z 10.X.2014r. odebrała inna osoba aniżeli powód, co świadczy o tym iż powód nie zamieszkiwał stale z najemcą lokalu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), na podstawie nakazu kwaterunkowego nr 947 z 22.X.1951r. został L. O., ojciec powoda, który zmarł 25.XII.2014r.

/ dowód: nakaz kwaterunkowy k. 10, odpis skrócony aktu zgonu k. 11 /.

Pismem z dnia 4.06.2001 r. Urząd Miejski w S. nie wyraził zgody na bezpłatne używanie w/w lokalu przez syna D. O. tj. powoda. Jednocześnie poinformował iż może wyrazić zgodę na bezpłatne używanie lokalu przez powoda na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia zgody na okresy następne.

/ dowód: pismo k. 44 v /.

Powód został zameldowany na pobyt stały w tym lokalu (...).IV.2003r.

/ dowód: poświadczenie zameldowania k. 12 /.

Pismem z 13.III.2015r. (...) spółka z o.o. w S. odmówił powodowi zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu z powodem, bowiem wywiad i oświadczenia złożone przez mieszkańców budynku w obecności administratora nie potwierdzają jednoznacznie że powód zamieszkiwał stale z ojcem w chwili jego śmierci.

/ dowód: pismo k. 14 /.

Powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od chwili urodzenia z rodzicami do 20 roku życia. Kiedy ożenił się, wyprowadził się do innego lokalu w którym zamieszkiwał z żoną. Po rozwodzie powrócił do tego lokalu i zamieszkał w nim, został zameldowany 8.IV.2003r. i od tej daty mieszka w tym lokalu w sposób stały. Powód od lat pracuje za granicą w hotelu, z tym że nie pracuje w sposób stały, wyjeżdża do pracy gdy otrzyma telefon. Gdy przyjeżdżał do kraju przebywał w tym mieszkaniu wspólnie z ojcem, przy czym zajmował jeden z pokoi a drugi pokój zajmował jego ojciec. Kiedy powód przyjeżdżał z zagranicy to mieszkał z ojcem, w tym czasie robił zakupy, prowadził gospodarstwo domowe, opiekował się ojcem. Podczas nieobecności powoda na 2-3 miesiące przed śmiercią jego ojca, powód wynajął do opieki nad ojcem starszą osobę, która zajmowała się higieną, kupowała leki, gotowała obiady i przygotowywała ojca powoda do snu. Odwiedzali również ojca powoda podczas nieobecności powoda, sąsiedzi.

/ dowód: zeznania świadków św. A. M. k. 111 – 112, S. R. k. 112, R. G. k. 112 – 113, J. K. k. 113, A. T. k. 113 – 114, wyjaśnienia powoda k. 114 – 115 /.

Kiedy powód złożył wniosek o wstąpienie w stosunek najmu lokalu przedmiotowego, administrator budynku rozmawiała z dwiema sąsiadkami, mieszkającymi w tym samym budynku. Były to W. R. (1) która oświadczyła na piśmie iż powód przebywał w mieszkaniu ojca ale nie była w stanie stwierdzić czy stale mieszkał z ojcem. Na tej podstawie inspektor ds. mieszkaniowych A. C. rozmawiała ponownie z W. R. i z inną sąsiadką, odpowiedziały to samo tzn. że powód przychodził do ojca ale nie były w stanie stwierdzić czy stale z nim mieszkał. Na tej podstawie sporządziła notatkę służbową i w oparciu o te ustalenia pozwany odmówił powodowi wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

/ dowód: oświadczenie k. 46 v i notatka służbowa k. 47, zeznania św. A. C. k. 111 – 112, pismo k. 15 /.

**Sąd zważył co następuje:**

powództwo jest zasadne odnośnie pozwanego Miasto S. .

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują m. in. dzieci najemcy lokalu . Przy czym wstępują w stosunek najmu jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego Miasto S. , bowiem ustalenia negatywne co do zamieszkiwania z ojcem przez powoda poczynił na podstawie oświadczenia sąsiadki i notatki służbowej , nie zawniósł jednak pozwany aby w charakterze świadków sąsiadki składającej oświadczenie i sąsiadki z którą rozmawiała inspektor ds. mieszkaniowych.

Niejasne są też zeznania A. C. która zeznała że rozmawiała z sąsiadką która złożyła oświadczenie na piśmie . Z rozmowy z drugą sąsiadką, której nazwiska nie podała, sporządziła notatkę służbową . I choć powołała się na jeszcze inną osobę która złożyła oświadczenie na piśmie , w aktach brak oświadczenia jeszcze innej osoby, załączone zostało oświadczenie tylko W. R. . Należy też stwierdzić że jednym ze świadków , który mieszka w bezpośrednim sąsiedztwie powoda bo na tej samej kondygnacji, jest S. R. , mąż W. R. (1) która złożyła oświadczenie na piśmie . S. R. , w sposób nie budzący wątpliwości zeznał odnośnie zamieszkiwania powoda razem z ojcem mówiąc „ trudno nie zauważyć jak się mieszka drzwi w drzwi” . Potwierdził że powód mieszkał z ojcem do chwili jego śmierci , wiedział że powód pracuje za granicą i gdy wraca z zagranicy to mieszka z ojcem , opiekował się nim, spał w tym mieszkaniu i kiedy powód przyjeżdżał z zagranicy to widywał go w różnych porach dnia zarówno rano jak i wieczorem . Podczas nieobecności powoda syn świadka czasami dokonywał zakupu produktów żywnościowych .

Podobnie inni świadkowie : **A. M.** potwierdziła że kiedy powód wracał z zagranicy to zawsze przyjeżdżał do mieszkania ojca i z nim mieszkał , prowadził dom , robił zakupy i również świadek widywała powoda rano , „ jak się idzie po chleb „ i kiedy wracał z zagranicy to widywała go wieczorem ; **R. G.** , który wprawdzie mieszka naprzeciwko bloku w którym znajduje się przedmiotowy lokal , to jednak ze swojego okna czasami widział powoda w oknie jego mieszkania czy jak wracał z zakupami. W przeciwieństwie do pozostałych świadków tenże świadek nie tylko widywał powoda dość często i to zarówno rano , jak w południe czy po południu , ale też bywał w tym mieszkaniu , odwiedzał ojca powoda , który często dzwonił do niego i go zapraszał . Ojciec powoda prosił też świadka, gdy obaj stali w swoich oknach , aby kupić gazetę wtedy gdy nie było powoda w domu. Wiedział że powód pracuje za granicą , kiedy powód wracał do kraju , to widywał go na ulicy, na podwórku , rozmawiał z nim . Kiedy przebywał w tym mieszkaniu to widział że powód miał tam swoje miejsce , widział jego rzeczy osobiste , jego ubrania wiszące w przedpokoju i jego łóżko; **J. K.** przywoził powoda z lotniska kiedy wracał do kraju i zawsze podwoził powoda do mieszkania ojca. Zeznał że powód miał partnerkę która mieszkała gdzie indziej i być może powód do niej zachodził , niemniej zawsze przywoził go do mieszkania ojca; **A. T. (2)** odwiedzał ojca powoda korzystając z jego porad ale też i na prośbę samego powoda odwiedzał jego ojca aby sprawdzić czy ojciec czego nie potrzebuje , wówczas powód dzwonił do świadka prosząc o to kiedy był za granicą. Świadek zeznał że powód na pewno mieszkał w tym mieszkaniu z ojcem w sposób stały , poza tym odwiedzał nie tylko ojca powoda ale też i powoda .

Miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość , w której ta osoba przebywa z zamiarem stałego pobytu / art. 25 kc /.

Obie te przesłanki w przypadku powoda wystąpiły , potwierdziły to zeznania zawniósłowanych przez powoda świadków . Potwierdzili oni fakt zamieszkiwania powoda razem z ojcem do chwili jego śmierci, natomiast z poświadczenia zameldowania wynika że powód był zameldowany w przedmiotowym mieszkaniu od 2003r.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało ustalić iż powód wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z Miastem S. , skoro zaistniały przesłanki wynikające z art. 691 kc.

Powód pozwał pierwotnie Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o. o. w S. , powołując się na korespondencję tego pozwanego , prowadzoną z powodem. Powód był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika , który powinien posiadać wiedzę

iż (...) spółka z o.o. w S. jest jedynie zarządcą lokali należących do pozwanego Miasta S. i administruje nimi w imieniu Miasta S. . Fakt ten jest powszechnie znany , wobec tego pełnomocnikowi powoda powinien być również znany .

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108§ , 98 i 99 kpc oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.IX.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych .../t. j. Dz.U. 2013r., poz. 490 /.

Pozwany Miasto S. proces przegrał, wobec tego należało obciążyć go kosztami procesu w całości.

Powód wskazał obu pozwanych , przy czym po wskazaniu prawidłowo pozwanego Miasta S. , nie cofnął roszczenia wobec (...) spółki z o.o. w S. , wobec tego należy powoda w przypadku tego pozwanego potraktować jako stronę przegrywającą spór i obciążyć kosztami procesu.