

UZASADNIENIE

E. R. wniosła o ustalenie wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w O. z dniem 26 maja 2012 r. Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, że najemcą lokalu przy ul. (...) w O. była zmarła w styczniu 2012 r. teściowa powódki – Z. R.. W dalszej kolejności powódka wskazała, że zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu od 1976 r. wraz z mężem i synami. Po śmierci teściowej powódka wystąpiła z wnioskiem do Urzędu Miasta O. o zawarcie z nią umowy najmu tegoż lokalu, które nie zostało uwzględnione. Powódka podała, że spłaca zadłużenie wynikające z zaległości obciążających Z. R. z tytułu najmu lokalu. Zdaniem powódki pozostaje ona w gronie osób nabywających spadek po Z. R., a więc wynajmującej, a krewnymi zmarłej Z. R. byli jej syn i wnuki. Natomiast powódka należy do grona spadkobierców po J. R. – synu Z. R.. Powódka dodała, że sprawowała bezpośrednią opiekę nad zmarłą Z. R.. Wszystko to miało zdaniem powódki przemawiać za zasadnością roszczenia opartego o treść art. 691 § 1 k.c.

Pozwany Gmina O. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Kwestionowano powództwo co do zasady, argumentując że powódka nie należy do grona osób najbliższych wymienionych w art. 691 § 1 k.c., a nadto że w dacie śmierci Z. R. nie istniał stosunek najmu łączący zmarłą z Gminą O..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. R. zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w O. nieprzerwanie od 1976 r. W lokalu tym zamieszkiwała wspólnie z teściową Z. R., swoim mężem i dziećmi.

dowód:

bezsporne, a nadto

- oświadczenia k. 23-25,

- przesłuchanie powódki E. R. – e-protokół rozprawy z dnia 28 maja 2018 r. – 00:02:11-00:02:51, k. 67;

Z. R. – teściowa powódki - jako najemca i Gmina O. jako wynajmujący zawarli w dniu 1 stycznia 1980 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). W umowie w § 3 wskazano na ponoszone przez najemcę koszty, w tym czynsz i inne opłaty z tytułu najmu lokalu. Nie wskazano wówczas osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą.

dowód:

- umowa najmu k. 20-22;

W dniu 11 czerwca 2004 r. Gmina O. wypowiedziała Z. R. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...) zawartą w dniu 1 stycznia 1980 r. z uwagi na zaległości czynszowe. Wypowiedzenie zostało poprzedzone wezwaniem do zapłaty tychże zaległości.

dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu k. 51-54;

W styczniu 2012 r. zmarła Z. R. – tj. najemca lokalu - teściowa E. R..

dowód:

- okoliczność bezsporna

W 2012 r. E. R. wystąpiła do Urzędu Miasta O. z wnioskiem o najem zajmowanego bezumownie lokalu położonego w O. przy ul. (...). W odpowiedzi na wniosek Gmina O. uzależniła nawiązanie z E. R. stosunku najmu przedmiotowego lokalu, od spłaty zobowiązań czynszowych. Dotychczas należności te nie zostały spłacone.

dowód:

- wniosek o najem lokalu k. 57-58,
- przesłuchanie powódki E. R. – e-protokół rozprawy z dnia 28 maja 2018 r. – 00:02:11-00:02:51, k. 67;

Miejski Zarząd (...) w O. pismem z dnia 31 września 2015 r. wezwał E. R. do przekazania lokalu przy ul. (...) w O..

dowód:

- wezwanie do wydania lokalu k. 55-56.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powódka E. R. dochodziła ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego w O. przy ul. (...) w miejsce byłego najemcy Z. R..

Bezspornym w sprawie pozostawało, że powódka zajmuje aktualnie sporny lokal, jak i to, że mieszka w nim w okresie podawanym w pozwie. Nadto niekwestionowane przez strony pozostawał fakt, że stosunek najmu ww. lokalu został wypowiedziany Z. R. w 2004 r., jak i poza sporem pozostawało, że Z. R. zmarła w 2012 r. Dodatkowo żadna ze stron nie kwestionowała, że Z. R. była teściową powódki.

Kwestią należącą do Sądu pozostawało ustalenie, czy w okolicznościach niniejszej sprawy powódka wstąpiła w stosunek najmu tegoż lokalu po swojej teściowej Z. R. z dniem 26 maja 2012 r.

Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie o niekwestionowane przez strony dowody z dokumentów i przesłuchanie powódki E. R..

Kluczowa dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje treść art. 691 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Na tle ustalonego w sprawie stanu faktycznego stwierdzić należało, że niespełnione zostały przesłanki wskazanego przepisu pozwalającego na ustalenie, że powódka E. R. wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że niespełniona została pierwsza przesłanka, która musiała zostać spełniona przez E. R., aby w ogóle rozważać, czy ma ona prawo ubiegać się o wstąpienie w stosunek najmu. Przesłanką tą jest zaliczenie powódki do grona osób wskazanych wprost w przepisie. Wskazany przepis enumeratywnie wylicza osoby uprawnione do dochodzenia ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. W żadnym razie nie można uznać, że powódka, jako synowa zmarłej Z. R. pozostawała dla niej jakąkolwiek z osób wymienioną w katalogu z art. 691 § 1 k.c. Wobec tego uznać należało, że powódka nie była osobą bliską dla zmarłej Z. R. w rozumieniu przepisów. W szczególności zaś powódka nie była wobec swej teściowej osobą pozostającą we wspólnym pożyciu. O tym bowiem można mówić dopiero wówczas, gdy dwie osoby pozostają w takich relacjach, jak małżonkowie (III CZP 99/09); chodzi więc o więź uczuciową, fizyczną i gospodarczą (Komentarz do Kodeksu cywilnego; Jacek Gudowski, WKP 2017).

W dalszej kolejności uznać należy, że o bezzasadności powództwa świadczy również niespełniona przesłanka istnienia umowy najmu w chwili śmierci Z. R.. Brak podstaw do dochodzenia ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, z uwagi

na to, że stosunek ten w dacie śmierci Z. R. nie istniał już od 8 lat. W efekcie powódka nie mogła wstąpić z mocy prawa w stosunek prawny, który wiele lat wcześniej uległ rozwiązaniu.

Wskazać też należy, iż wyrokiem Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 10 marca 2017r. (IX C 137/16) nakazano E. R. opróżnienie i opuszczenie ww lokalu, a orzeczenie to jest prawomocne (wyrok Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 18 kwietnia 2018r. (II Ca 68/18).

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pkt II sentencji wyroku Sąd nie obciążył powoda E. R. kosztami procesu na rzecz pozwanego Gminy O., stosując w tym zakresie art. 102 k.p.c. E. R. jako osoba przegrywająca proces powinna ponosić koszty na rzecz pozwanego (art. 98 § 1 k.p.c.), ale w jej sytuacji majątkowej, przy uwzględnieniu podeszłego wieku powoda i przedmiotu niniejszego postępowania, Sąd uznał, że zachodzi szczególnie uzasadnionych wypadek wskazany w art. 102 k.p.c. uzasadniający nieobciążanie powoda kosztami na rzecz strony przeciwnej.