

Sygn. akt: I C 103/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Aleksandra Ciągiewicz – Mišta
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Katarzyna Czichos

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 listopada 2020 r. w O. sprawy

z powództwa Z. S.

przeciwko Gminie O.

o ustalenie

I. Ustala, że powódka Z. S., z mocy prawa w dniu 26.07.2010 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), w miejsce dotychczasowego najemcy J. Ł.,

II. Zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki Z. S. kwotę **487,00 zł** (E.: R. source not found złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę **270,00 zł** tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 103/20

UZASADNIENIE

Pozwem z 20 stycznia 2020 r., Z. S., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się wobec Gminy O. ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), w miejsce zmarłego najemcy tego lokalu – ojca powódki J. Ł., zmarłego 26 lipca 2010 r. Ponadto wniosła o zwrot kosztów postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jej zmarły ojciec J. Ł. był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Podkreśliła, że w chwili śmierci najemcy mieszkała razem z nim we wskazanym lokalu i zamieszkuje tam do dnia dzisiejszego. Dodała, że w lokalu tym była również zameldowana.

Pozwana Gmina O., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania. Zarzuciła, że jedną z koniecznych przesłanek do uwzględnienia żądania powódki jest wykazanie, że między jej zmarłym ojcem a pozwaną istniał stosunek najmu. Zwróciła uwagę, że nie można wstąpić w stosunek najmu, który został rozwiązany przed dniem śmierci osoby, która uprzednio była najemcą. Wyjaśniła, że z uwagi na zadłużenia czynszowe umowa najmu z J. Ł. została mu wypowiedziana pismem z 19 grudnia 2005 r. i rozwiązana z upływem przepisanej terminu. W dacie zgonu J. Ł. nie był już zatem najemcą lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. Ł. od 2 października 1995 r. był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), wchodzącego do mieszkaniowego zasobu Gminy O.. Razem z J. Ł., od 1996 r., mieszkali jego dzieci córka – Z. S. i syn, który po pewnym czasie wyprowadził się. Z. S. i jej ojciec nieprzerwanie mieszkali razem. Kiedy J. Ł. poważnie zachorował, powódka opiekowała się nim.

(dowód: aktualizacja umowy najmu – k. 17-18)

zeznania świadka A. B. – e-protokół

z 26.11.2020 r., 00:03:50 – 00:07:25,

przesłuchanie powódki Z. S. – e-protokół

z 26.11.2020 r., 00:07:40 – 00:14:00)

J. Ł. w związku z kłopotami zdrowotnymi popadł w zadłużenie wobec Gminy z tytułu należności czynszowych za mieszkanie. W związku z nimi Gmina pismem z 7 listopada 2005 r. wezwała go do ostatecznego uregulowania zaległości czynszowych wynoszących 4753,03 zł do 12 grudnia 2005 r., pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Korespondencja z wezwaniem wysłana listem poleconym na adres J. Ł. nie została przez niego odebrana.

J. Ł. nie uregulował zadłużenia w wyznaczonym przez Gminę terminie. Wobec tego Gmina pismem z 19 grudnia 2005 r. wypowiedziała najem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął 31 stycznia 2006 r. Tego listu poleconego J. Ł. również nie odebrał.

(dowody: wezwanie do uregulowania zadłużenia z zpo – k. 23-25,

wypowiedzenie umowy najmu z zpo – k. 19-20)

Po wypowiedzeniu umowy najmu Gmina nie wzywała J. Ł. do wydania zajmowanego lokalu, nie wystąpiła przeciwko niemu z powództwem o opróżnienie lokalu. J. Ł. nadal mieszkał w tym lokalu i uiszczał opłaty czynszowe. Do października 2006 r. zmniejszył zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie do kwoty około 800 zł i przez następnych kilka lat, do śmierci, na bieżąco regulował opłaty wobec Gminy z tego tytułu. Zadłużenie przez kilka następnych lat utrzymywało się na zbliżonym poziomie ok. 600-1000 zł.

26 lipca 2010 r. J. Ł. zmarł.

(dowody: kartoteka finansowa lokalu – k. 47-49,

odpis skrócony aktu zgonu – k. 58,

zeznania świadka A. B. – e-protokół

z 26.11.2020 r., 00:03:50 – 00:07:25,

przesłuchanie powódki Z. S. – e-protokół

z 26.11.2020 r., 00:07:40 – 00:14:00)

Z. S. niezwłocznie poinformowała Gminę o śmierci ojca. Od tego czasu opłaty z tytułu należności za mieszkanie przy ul. (...) były adresowane na nią. Powódka spłaciła zadłużenie ojca wobec Gminy. Sama uiszcza należności czynszowe regularnie i na bieżąco, nie zalega z płatnościami.

Pismem z 25 sierpnia 2010 r. Gmina O. odmówiła Z. S. wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu.

Z. S. jest zameldowana na pobyt stały pod adresem przy ul. (...) w O. nieprzerwanie od 16 października 1996 r. Mieszkanie przy ul. (...) jest jej jedynym centrum życiowym. Z. S. mieszka tam nieprzerwanie do dziś.

Powódka w 1999 r. wyszła za mąż, jednak nie zamieszkała razem z mężem, nadal mieszkała z ojcem. Wkrótce po ślubie rozwiodła się.

(dowód: zaświadczenie o zameldowaniu – k. 60,

odpis skrócony aktu urodzenia powódki – k. 59,

listy transakcji – k. 12-14,

przesłuchanie powódki Z. S. – e-protokół

z 26.11.2020 r., 00:07:40 – 00:14:00,

pismo Gminy O. z 25.08.2010 r. – k. 21)

Gmina O. wezwała Z. S. do wydania mieszkania dopiero w 2018 r., następnie wniosła powództwo o jego wydanie.

(dowód: przesłuchanie powódki Z. S. – e-protokół

z 26.11.2020 r., 00:07:40 – 00:14:00)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony, a także z zeznań świadka A. B. oraz z przesłuchania powódki Z. S.. Sąd nie znalazł powodów do odmowy wiarygodności któregokolwiek z dowodów.

Podstawą prawną roszczenia powódki są art. 691 § 1 i 2 kc. Zgodnie z tymi przepisami, 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. Wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stałe zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Dodać należy, że w związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 kc w stosunek najmu nie dochodzi do wygaśnięcia istniejącego dotychczas stosunku prawnego, a jedynie do jego modyfikacji podmiotowej po stronie najemcy. W konsekwencji między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą [wyrok SO w Gdańsku z 6 października 2011 r., III Ca 718/11].

Jak wynika z powołanego przepisu, wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następuje z mocy prawa po spełnieniu łącznie trzech przesłanek:

- posiadanie przez zmarłego zajmującego lokal statusu najemcy w chwili śmierci,
- przynależność przez dochodzącego roszczenia do kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 kc, oraz
- stałe zamieszkiwanie z najemcą przez dochodzącego roszczenia do chwili śmierci najemcy.

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że wszystkie trzy przesłanki zostały wykazane przez powódkę i jej roszczenie jest zasadne.

Bezsporne między stronami było, że zmarły J. Ł. był ojcem powódki. Materiał dowodowy wykazał również niewątpliwie, że Z. S. od 1995 roku stale zamieszkiwała z J. Ł. do chwili jego śmierci i później; mieszka tam nadal. Co więcej, powódka nie ma innego mieszkania, a lokal przy ul. (...) od lat stanowi jedyne miejsce zamieszkania i centrum jej spraw życiowych. Z. S. jest tam nieprzerwanie zameldowana od 1996 r.

Kwestią sporną między stronami było, czy J. Ł. w chwili śmierci był najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Powódka kwestionowała skuteczność dokonanego przez Gminę wypowiedzenia umowy najmu J. Ł. z uwagi na niezachowanie terminów wymaganych przez przepisy prawa – czas między wezwaniem do zapłaty a terminem zapłaty, a następnie wypowiedzeniem umowy najmu. Terminy te liczyła zgodnie z regułami dotyczącymi pism procesowych, stanowiących o tym, że pismo należy uznać za doręczone w ostatnim możliwym dniu odbioru awizowanej przesyłki. Podkreślić należy, że pisma Gminy O. zawierające wezwanie do zapłaty, a następnie wypowiedzenie umowy najmu, nie mogą być traktowane jak sądowe pisma procesowe. Są to oświadczenia woli, których skuteczność dotarcia do adresata należy oceniać w kontekście art. 61 § 1 kc. Zgodnie z tym przepisem, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Jeśli zatem przesyłka polecona została wysłana na niewątpliwy adres zamieszkania J. Ł., przyjąć należy w braku szczególnych okoliczności (a na takie powódka nie wskazywała), że zapoznał się on z jej treścią wkrótce po jej nadejściu, tj. przy pierwszej próbie doręczenia / w pierwszym dniu awizo [np. wyrok S.Ap. w W. z 10 lutego 2014 r., I ACa 1481/13, system informacji prawnej Lex nr 1439302]. A skoro tak, to zarówno wezwanie do zapłaty, jak i wypowiedzenie umowy najmu oraz jej rozwiązanie nastąpiły z zachowaniem przepisanych terminów i były prawnie skuteczne.

Niezależnie jednak od formalnej skuteczności wypowiedzenia umowy najmu z J. Ł., przyjąć należy, że umowa była kontynuowana poprzez czynności konkludentne. Zwrócić bowiem należy uwagę, że pomimo formalnego wypowiedzenia umowy, obie jej strony w dalszym ciągu realizowały jej postanowienia – wynajmująca Gmina nadal umożliwiała J. Ł. korzystanie z lokalu przez następne lata, do jego śmierci w 2010 r. J. Ł. po wypowiedzeniu umowy nie był wzywany do wydania mieszkania, nie wszczęto przeciwko niemu postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Gmina w żaden sposób nie manifestowała zakończenia umowy i braku uprawnienia J. Ł. do korzystania z lokalu – ani poprzez czynności faktyczne, ani przez podjęcie czynności prawnych. J. Ł. z kolei nadal bez zmian korzystał z lokalu zamieszkując w nim, uiszczał czynsz na zasadach wskazanych w umowie. W kilka miesięcy po wypowiedzeniu umowy spłacił znaczącą część zadłużenia, a bieżące opłaty uiszczał regularnie. Nie przekazał Gminie kluczy do lokalu i w żaden inny sposób nie wyraził swojej woli jego opuszczenia. Powyższe świadczy jednoznacznie o woli obu stron kontynuowania zawartej wcześniej umowy [zob. np. wyrok S.Ap. w G. z 28 września 2017 r., I ACa 1162/16, system informacji prawnej Lex nr 2441530]. W ocenie sądu uznać zatem należało, że umowa najmu z J. Ł. była po jej wypowiedzeniu kontynuowana przez czynności konkludentne, a zatem w chwili śmierci J. Ł. posiadał status najemcy mieszkania przy ul. (...) w O..

Wobec powyższego należało uznać, że zaszły wszystkie przesłanki wymagane art. 691 kc do wstąpienia przez powódkę Z. S. w stosunek najmu po zmarłym najemcy – ojcu J. Ł..

Z powyższych względów powództwo należało uwzględnić.

Na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc, zgodnie z zasadą, że strona przegrywająca zobowiązana jest na żądanie przeciwnika zwrócić mu koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw, tj. koszty procesu, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 487 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą składają się: kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.) oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.