

Sygnatura akt I C 1225/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 12-03-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Marzena Sznajderska

Protokolant:Maja Ruda

po rozpoznaniu w dniu 12-03-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. P.

przeciwko Gminie W.

- o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda S. P.na rzecz strony pozwanej G. W.kwotę 600 złotych kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 1225/12

UZASADNIENIE

Powód S. P.wystąpił z powództwem przeciwko G. W., domagając się ustalenia, iż wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)po poprzednim najemcy M. P. (1), z którą rozwiązano umowę najmu. Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że od marca 1998 roku zamieszkiwał wspólnie z córką M. P. (1), którą ze stroną pozwaną łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu. Umowa najmu została M. P. (1)wypowiedziana. Powód jest zameldowany w lokalu na pobyt stały i czuje się jego prawowitym lokatorem. Na rozprawie w dniu 12 marca 2013 r. pełnomocnik powoda wskazał, że podstawą żądania jest art. 691 § 1 kc.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż wniosek powoda o wstąpienie w stosunek najmu po poprzednim najemcy nie został uwzględniony wobec nie spełnienia przesłanek zawartych w treści uchwały R. M.(...)z dnia 21 kwietnia 2005 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 marca 1998 roku Komornika Sądowy (...)B. G.dokonał eksmisji powoda S. P.z lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...).

dowód: zaświadczenie Komornika Sądowego (...), k. 10

W dniu 29 marca 2006 roku powód został zameldowany na pobyt stały w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) we W..

dowód: potwierdzenie zameldowania powoda na pobyt stały, k. 7

Najemcą lokalu położonego we W.przy ul. (...)na mocy umowy zawartej z pozwaną G.W.dnia 7 marca 1997 roku była M. P. (1). Pismem z dnia 12 stycznia 2009 roku strona powodowa wypowiedziała M. P. (1)umowę najmu z dniem 31

stycznia 2009 roku. Podstawą wypowiedzenia umowy było posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do budynku mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...).

dowód: umowa najmu z 7.03.2007 r., k. 37, 38,

pismo strony pozwanej z 12.01.2009 r., k. 40,

pismo M. P. z 26.01.2009 r., k. 41

Pismem z dnia 27 kwietnia 2009 roku powód zwrócił się do strony pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu. Strona pozwana odmówiła zawarcia z powodem umowy najmu, wobec nie zamieszkiwania przez powoda w lokalu przez okres co najmniej 5 lat nie zostały spełnione wymogi zawarte w treści § 17 pkt 4 uchwały (...)roku R. M.W..

dowód: wniosek powoda z 27.04.2009 r. o wstąpienie w stosunek najmu, k. 42, 43,

pismo strony pozwanej z 30.06.2009 r., k. 46

Przed tutejszym Sądem toczy się pod sygnaturą akt VIII C 1706/12 postępowanie z powództwa G. W.przeciwko M. P. (1), S. P., M. S.i małoletniej N. S.reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego M. S.o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy ul. (...)we W..

dowód: akta SR dla Wrocławia – Śródmieścia sygn. akt. VIII C 1706/12

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie wniesionego w niniejszej sprawie pozwu dotyczyło ustalenia wstąpienia przez powoda w miejsce dotychczasowego najemcy lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Na gruncie obowiązujących przepisów sądowe ustalenie wstąpienia przez osobę zamieszkującą lokal mieszkalny w miejsce dotychczasowego najemcy możliwe jest wyłącznie na podstawie art. 691 k.c. Z treści art. 691 § 1 k.c. wynika, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący najemcą 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Ustawodawca wprowadzając powyższą regulację przesądził, iż aby z mocy samego prawa wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego należy łącznie spełnić wszystkie przesłanki określone w art. 691 k.c. Pierwszą z tych przesłanek jest śmierć najemcy, a następnie konieczność należenia do kręgu osób bliskich (małżonek nie będący najemcą 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) i stałe zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci.

Ponieważ córka powoda – M. P. (1) jest osobą żyjącą nie zaistniały przesłanki do wstąpienia powoda w jej miejsce na mocy art. 691 k.c. Wskazać ponadto należy, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu wypowiedziana została M. P. (1) z dniem 31 stycznia 2009 roku i od tamtej pory zajmuje ona lokal bez tytułu prawnego. Niemożliwe zatem było wstąpienie przez powoda w stosunek najmu skoro stosunek taki nie istniał.

Powód zwrócił się dnia 27 kwietnia 2009 roku do strony pozwanej z wnioskiem o zawarcie z nim umowy najmu spornego lokalu. Strona pozwana odmówiła zawarcia z powodem umowy najmu argumentując swoje stanowisko niespełnieniem przez powoda określonego w treści § 17 pkt 4 uchwały (...)W.wymogu pięcioletniego zamieszkiwania w lokalu. Zasadność odmowy zawarcia z powodem umowy najmu lokalu w oparciu o przepisy prawa miejscowego nie mogła być przedmiotem rozpoznania przez Sąd. Zgodnie bowiem z wyrokiem (...)roku wydanego w sprawie

toczącej się pod sygnaturą akt III CSK 126/11 (LEX nr 1147761) nie jest dopuszczalna kontrola przez sąd powszechny prawidłowości zastosowania prawa materialnego przez organ administracyjny, prowadziłoby to bowiem do badania merytorycznej zasadności decyzji.

Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z kalkulacji powykonawczej remontu lokalu wraz z fakturami, protokołu rozmowy przeprowadzonej w dniu 21 stycznia 2013 roku, wyroku (...)roku wydanego w sprawie toczącej się pod sygnaturą akt I 2 RC 314/96 oraz przesłuchania świadków M. P. (1), M. S.i R. O.jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Dodatkowo przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków skutkowałoby niezasadnym wydłużeniem niniejszego postępowania.

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

Powództwo zostało oddalone w całości, zatem orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Strona pozwana w niniejszej sprawie poniosła koszty w postaci honorarium reprezentującego ją radcy prawnego w kwocie 600 zł (§ 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).