

Sygn. akt I C 181/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2012 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Łukasz Zawadzki;

Protokolant: Aneta Sitnik;

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2012 roku w Kędzierzynie – Koźlu;

na rozprawie;

sprawy z powództwa A. K.;

przeciwko Gminie K.;

o nawiązanie umowy najmu;

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki A. K. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 181/12

UZASADNIENIE

A. K. żądała nakazania Gminie K. nawiązania umowy najmu – w miejsce dotychczasowego najemcy tj. E. K. - lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...), należącego do mieszkaniowego zasobu pozwanej.

Powódka wywodziła, że jej babcia – E. K. – pozostawała z Gminą K. w stosunku najmu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny w K. przy ul. (...). A. K. powoływała się na fakt swego wieloletniego zamieszkiwania tamże, a także zameldowania już od 30 listopada 1998 roku. Od roku 2000 – wskazano w pozwie – powódka mieszkała w w/w lokalu razem z babcią i swoją córką A. P., przy czym przez cały okres wspólnego zamieszkiwania A. K. i E. K. prowadziły wspólne gospodarstwo domowe. Powódka twierdziła, że roztaczała nad babcią opiekę (myła ją, przewijała, zmieniała opatrunki), jednakże w godzinach pracy A. E. K. korzystała ze świadczeń opieki środowiskowej i pielęgniarstwa środowiskowej. Po śmierci najemcy lokalu przy ul. (...) w K. – wywiedzono w pozwie – pozwana – odmówiła nawiązania umowy najmu z A. K..

W odpowiedzi na pozew Gmina K. domagała się oddalenia roszczeń A. K. oraz przyznania kosztów postępowania w sprawie.

Pozwana wskazała, że jej procesowa przeciwniczka nie spełniła wszystkich rygorów, wyznaczonych treścią § 8 ust. 5 uchwały Rady Miasta K. z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Op. z 2008 roku Nr 82, poz. 2020 ze zm.), a mianowicie – nie mieszkała ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 10 lat. W toku postępowania weryfikacyjnego – argumentowała Gmina K. – ustalono to, tzn. fakt prowadzenia przez E. K. jednoosobowego gospodarstwa domowego do daty jej zgonu, w oparciu o pisemne wyjaśnienie samej A. K., jak i informacje Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K..

Finalnie strony pozostały przy swoich stanowiskach, zaprezentowanych w pismach procesowych.

W sprawie ustalono następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z dnia 25 kwietnia 1997 roku Gmina K. wynajęła E. K. lokal mieszkalny przy ul. (...) w K..

Dowód: odpis umowy najmu z dnia 25 kwietnia 1997 roku (k. 6 – 8); wyjaśnienia powódki A. K. (k. 75 – 77);

W lokalu przy ul. (...) w K. zameldowana była od dnia 30 listopada 1998 roku wnuczka E. A. K.. Ta ostatnia zamieszkiwała tamże z babcią do roku 2000, gdy urodziła córkę A.. Wówczas A. K. – nie radząc sobie z samodzielną opieką nad dzieckiem i jednocześnie nad schorowaną E. K. - wyprowadziła się od babci i przebywała m.in. u rodziców, wspomagających ją w opiece nad córką, przy ul. (...) w K., a także u swego partnera T. B.. A. K. przebywała u E. K. w godzinach rannych i wieczornych, a także w dni wolne oraz w święta i wówczas wspomagała babcię w czynnościach higieny osobistej, przyrządzania posiłków itp. E. K. była objęta pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w formie usług opiekuńczych od dnia 2 marca 2009 roku do dnia 26 lipca 2011 roku tj. do daty śmierci. Prowadziła ona do swej śmierci jednoosobowe gospodarstwo domowe i nie zamieszkiwała do momentu zgonu z wnuczką A. K. w lokalu przy ul. (...) w K..

Dowód: odpis karty dowodu osobistego (k. 9); kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu z dnia 27 lipca 2011 roku o nr. (...) (k. 10); odpis pisma zatytułowanego „Wyjaśnienie dotyczące mojego miejsca zamieszkania” z dnia 26 października 2011 roku (k. 18 – 20); częściowo zeznania świadka B. Z. (k. 65); zeznania świadka I. P. (k. 66); częściowo zeznania świadka K. M. (k. 66 – 67); częściowo zeznania świadka P. S. (k. 67 – 68); zeznania świadka D. J. (k. 74 – 75); częściowo wyjaśnienia powódki A. K. (k. 75 – 77);

Gmina K. odmówiła - po rozpoznaniu stosownego wniosku - nawiązania z A. K. umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K..

Dowód: odpis wniosku z dnia 3 sierpnia 2011 roku (k. 11 – 17); odpis pisma Gminy K. z dnia 26 października 2011 roku (k. 21); odpis zawiadomienia o wysokości opłat (k. 22); odpis pisma Gminy K. z dnia 8 grudnia 2011 roku (k. 23); odpis pisma Gminy K. z dnia 19 września 2011 roku (k. 45).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne w sprawie, poddanej ocenie Sądu Rejonowego, zostały poczynione na podstawie dokumentów urzędowych (art. 244 § 1 kpc), dokumentów prywatnych (art. 245 kpc), zeznań świadków (art. 258 kpc) oraz częściowo – w oparciu o wyjaśnienia powódki (art. 299 kpc w zw. z art. 302 § 1 kpc). Jakkolwiek do akt sprawy w/w dokumenty przedłożono w odpisach (art. 129 § 2 kpc), to ich prawdziwość, ani autentyczność nie była kwestionowana (art. 252 kpc i art. 253 kpc).

Część okoliczności faktycznych miała w bieżącej sprawie charakter bezsporny (art. 229 kpc i art. 230 kpc). Konkluzja ta dotyczy zawarcia przez E. K. – jako najemcą – z Gminą K. – tj. wynajmującym – umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) (a nie nr (...)) – jak w § 1 pkt.1. umowy najmu z dnia 25 kwietnia 1997 roku na k. 6; por. oświadczenie powódki na rozprawie w dniu 23 sierpnia 2012 roku – k. 74); a nadto - faktu czasowego zamieszkiwania przez A. K. wespół z babcią w tymże lokalu – tj. aż do chwili narodzin córki powódki A. P. w roku 2000 i wreszcie – odmownej decyzji Gminy K. w przedmiocie wniosku A. K. – po śmierci E. K. - o nawiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K..

Oś sporu wyznaczały odmienne stanowiska stron w przedmiocie ich twierdzeń o zamieszkiwaniu przez powódkę z jej babcią w w/w lokalu do chwili śmierci tej ostatniej przez okres 10 lat. Spełnienie przez A. K. pozostałych rygorów z § 8 ust. 5 uchwały nr XXIV/294/04 Rady Miasta K. z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad

wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz. Woj. Op. z 2008 roku Nr 82, poz. 2020 i z 2009 roku Nr 4, poz. 57) było bezsporne.

Strona powodowa opierała swoje roszczenie na treści § 8 ust. 5 uchwały nr XXIV/294/04 Rady Miasta K. z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz. Woj. Op. z 2008 roku Nr 82, poz. 2020 i z 2009 roku Nr 4, poz. 57), który stanowi, iż na pisemny wniosek osoby, zamieszkałej w lokalu, którego najemca zmarł, a która nie wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa, nawiązuje się umowę najmu tego lokalu, jeżeli osoba ta jest rodzicem albo pełnoletnim bratem, siostrą lub wnukiem zmarłego najemcy, nie posiada ona lub jej małżonek tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci przez co najmniej 10 lat oraz spełnia określone w uchwale warunki do wynajęcia lokalu mieszkalnego.

Wskazać in inito należy, iż wykluczone było sięgnięcie do treści art. 691 § 1 kc. Wedle jego treści 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.

Strona powodowa kwestionowała przedprocesową postawę Gminy K., która odmowę nawiązania umowy najmu z A. K. uzasadniała niespełnieniem rygorów, wyznaczonych w/w przepisami prawa miejscowego. Nie negowano przy tym wywodów, zaprezentowanych w odpowiedzi na pozew, gdzie pozwana również odwoływała się do § 8 ust. 5 uchwały nr XXIV/294/04 Rady Miasta K. z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz. Woj. Op. z 2008 roku Nr 82, poz. 2020 i z 2009 roku Nr 4, poz. 57). Ponadto – żądanie oparte na tej normie prawa sprowadza się do domagania się nawiązania umowy najmu. Tak zresztą zredagowano treść pozwu – po myśli art. 187 § 1 pkt. 1) kpc. Tymczasem art. 691 § 1 kc stanowi bazę dla wejścia w stosunek najmu z mocy samego prawa, a zatem roszczenie procesowe w tym wypadku oparte jest na art. 189 kpc. Co więcej – wnuk zmarłego najemcy lokalu mieszkalnego nie należy do kręgu osób, wymienionych w art. 691 § 1 kc, a faktyczne wspólne pożycie oznacza więź łączącą osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie – z czym Sąd nie miał do czynienia w badanej sprawie (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 26/02; OSNC z 2003 roku nr 2, poz. 20 oraz z dnia 20 listopada 2009 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 99/09; OSNC z 2010 roku nr 5, poz. 74).

Zdaniem Sądu Rejonowego wyjaśnieniom A. K. (art. 3 kpc) można dać wiarę jedynie w takim zakresie, w jakim nie stoją one w opozycji wobec faktów o charakterze bezspornym. Nie sposób bowiem pominąć oczywistych sprzeczności, zachodzących pomiędzy werbalną relacją powódki, złożoną w toku rozprawy w dniu 23 sierpnia 2012 roku, a opisem zdarzeń – prawnie relewantnych – zaprezentowanych przez nią w pisemnych, spontanicznych „wyjaśnieniach dotyczących mojego miejsca zamieszkania” – k. 18 – 20. W pierwszym wypadku A. K. utrzymywała, że jej wyprowadzka z mieszkania przy ul. (...) w K. miała charakter doraźny i nietrwały, a spowodowana była krótkotrwałą potrzebą uzyskania pomocy od rodziców w opiece nad córką A. P.; ponadto powódka wywodziła, iż u swego partnera T. B. przebywała jedynie nocami i to ledwie przez okres dwóch tygodni, a kolizję z informacjami, zawartymi w w/w dokumencie „wyjaśnień ...” tłumaczyła konsekwentnym utrzymywaniem się w czasie jego opracowania przy nieprawdziwych oświadczeniach, jakie podała w toku postępowania o przyznanie babci świadczeń z opieki społecznej.

Retoryka tej treści nie zasługuje na aprobatę. Po pierwsze dlatego, że fakt prowadzenia jednoosobowego gospodarstwa domowego przez E. K. przez niemalże dwuipółletni okres czasu, poprzedzający jej zgon, zaświadcza pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. z dnia 19 września 2011 roku (k. 45). Ponadto – należy przyjąć, iż skoro babci powódki przyznane zostało świadczenie z opieki społecznej w postaci usług opiekuńczych w miejscu zamieszkania (art. 36 pkt. 2) lit. l) ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o opiece społecznej - Dz.U. z 2009 roku Nr 175, poz. 1362 ze zm.), to – zgodnie z domniemaniem z art. 7 Konstytucji (organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa) – prawidłowo ustalono warunki, od spełnienia których ustawodawca uzależnia prawo do świadczeń z opieki społecznej (rodzinny wywiad środowiskowy – art. 107 § 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o opiece społecznej - Dz.U. z 2009 roku Nr 175, poz. 1362 ze zm. oraz dochody – art. 8 ust. 1 pkt. 1) tejże ustawy). Innymi słowy – domniemanie

działania przez organy władzy publicznej w granicach i na podstawie prawa - ustanowione przez przywołany art. 7 Konstytucji nie zostało w toku bieżącego postępowania wzruszone. W efekcie miało ono dla Sądu meriti charakter wiążący (art. 234 kpc).

Po drugie – fakt samotnego zamieszkiwania przez E. K. w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w K. do chwili jej śmierci potwierdziła słuchana w charakterze świadka D. J.. Wykonywała ona usługi opiekuńcze w stosunku do babci powódki przez ostatnie lata, poprzedzające zgon tej pierwszej. Jakkolwiek w ciągu dnia przebywała w w/w lokalu zaledwie przez godzinę, to jednak miało to miejsce codziennie i przez stosunkowo długi odcinek temporalny. Z zasad doświadczenia życiowego (art. 233 § 1 kpc) wynika, że w toku swobodnych rozmów uzyskalaby ona wiedzę od E. K. o wspólnym jej zamieszkiwaniu z wnuczką, spostrzegłaby i zakonotowała charakterystyczne przedmioty i zjawiska, świadczące o stałym zamieszkiwaniu w lokalu młodej kobiety (co z natury rzeczy musiałoby kontrastować z atrybutami właściwymi sędziwemu przeciw najemcy) – jak choćby odzież, kosmetyki, miejsce do spania – także dla dziecka (art. 228 § 1 kpc). Niczego takiego jednak D. J. nie spostrzegła, a co więcej – nawet subiektywnie odniosła wrażenie, iż jej podopieczna zamieszkuje sama, będąc jedynie wspomagana przez A. K..

Podobnie zeznawała sąsiadka E. I. P.. Stanowczo wskazała, iż A. K. jedynie odwiedzała swoją babcię, a nie zamieszkiwała wraz z nią stale. Konkluzji tej nie przeczy fakt wielogodzinnej nieobecności w/w świadka w ciągu dnia w miejscu zamieszkania z uwagi na zatrudnienie w innym mieście (tj. w C.), albowiem I. P. na niedługo przed śmiercią odwiedziła E. K. i także – jak D. J. – nie zauważyła elementów garderoby, bądź sprzętów właściwych młodej osobie.

D. J. i I. P. to świadkowie obcy powódce i sobie nawzajem, nie pozostający z A. K. w żadnym sporze lub konflikcie, co potencjalnie, hipotetycznie mogłoby rzutować na ocenę ich wiarygodności; wywodzą się przy tym z różnych środowisk zawodowych. Tymczasem ich zeznania są spójne i wzajemnie się weryfikują.

Zdaniem Sądu I instancji zeznaniom K. M., P. S. i B. Z. należy dać wiarę w takim zakresie, w jakim nie kolidują one z ustaleniami, które zostały uznane za bezsporne.

Wskazać należy, iż twierdzenia B. Z., jakoby A. K. zlokalizowała w mieszkaniu przy ul. (...) w K. swoje rzeczy osobiste w sposób widoczny dla odwiedzających stoi w opozycji do wyjaśnień samej powódki twierdzącej, że elementy garderoby ma poukładane (w domyśle – w sposób niewidoczny dla osób postronnych), a nadto – wozi je w samochodzie ze względu na charakter pracy. Znamienne, że osobno urządzonego miejsca do spania A. K. i jej córki nie zauważyła przez okres kilku lat opiekunka z ramienia opieki społecznej, podczas gdy rzekomo spostrzegła to B. Z.. Świadek ten zresztą nie był wtajemniczony w organizację życia E. K., skoro nie wiedział, iż ta ostatnia korzystała ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. i nie zdawał sobie sprawy z faktu czasowej wyprowadzki powódki do mieszkania jej partnera życiowego.

Podobne uwagi należy odnieść do zeznań K. M.. Jakkolwiek widywała ona A. K. udającą się rano do pracy i przybywającą po południu do mieszkania przy ul. (...) w K., to jednak nie sposób nie skonstatować, iż nie mogła znać realiów i detali organizacji dnia E. K., albowiem w ostatnim okresie życia (kluczowym z punktu widzenia przywołanych przepisów prawa miejscowego) – z uwagi na dolegliwości chorobowe - nie wychodziła samodzielnie na spacer. Tymczasem to tylko w taki sposób K. M. uzyskiwała wiedzę o relacjach E. K. z wnuczką. O znikomej wiedzy świadka świadczy i to, że nie wiedział on o wyprowadzce powódki do rodziców, czy też do partnera życiowego.

Z tożsamyh powodów Sąd Rejonowy zakwestionował zeznania P. S., jako że jej kontakty z A. K. miały charakter nawet nie sporadyczny, ale incydentalny, zaś jej wiedza o finalnym okresie życia E. K. oparta była na zaledwie jednej krótkiej wizycie w lokalu przy ul. (...) w K., która miała miejsce w 2011 roku.

Powyższe względy przemawiają za koniecznością przyjęcia, iż to w piśmie z dnia 26 października 2011 roku A. K. przywołała prawdziwy przebieg zdarzeń, dotyczących okresu jej zamieszkiwania z E. K., w czasie poprzedzającym zgon tej ostatniej. Jako węzłowe wydarzenie, rzutujące na konieczność przyjęcia, iż kobiety te nie prowadziły wspólnego gospodarstwa domowego i przestały unisono zamieszkiwać, należy traktować narodziny córki powódki w roku 2000. Jakkolwiek A. K. utrzymywała kontakt z babcią, wspomagała ją i pielęgnowała, to czyniła to w święta i dni wolne;

ponadto odwiedzała E. K. rano i wieczorem. Ośrodek życiowy umiejscowiła jednak w mieszkaniu rodziców, albowiem zapewnili oni A. K. opiekę nad córką. Powódka w swej decyzji motywowana była również dążeniem do odizolowania dziecka od agresywnych i nietypowych – wskutek choroby - zachowań E. K.. W rezultacie nie ziściła się kluczowa przesłanka z § 8 ust. 5 uchwały nr XXIV/294/04 Rady Miasta K. z dnia 26 sierpnia 2004 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz.Urz. Woj. Op. z 2008 roku Nr 82, poz. 2020 i z 2009 roku Nr 4, poz. 57) – tj. powódka nie zamieszkiwała stale z E. K. do chwili jej śmierci.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zapadło na podstawie art. 102 kpc. Przepis ten stanowi, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Fakt samotnego wychowywania dziecka przez powódkę i jej stosunkowo niskie dochody uzasadniają w tym zakresie procesową decyzję Sądu I instancji.

Biorąc pod rozwagę poczynione ustalenia faktyczne, treść przywołanych przepisów prawa oraz przeprowadzone rozważania należało orzec jak w tenorze sentencji.