

Sygn. akt IV Ca 342/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy wS. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrozna

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2015 r. wS.

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M. (1) i S. M. (2)

przeciwko Gminie M. L.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego  
w L. z dnia 31 marca 2015r., sygn. akt I C 891/14

oddala apelację.

**Sygn. akt IV Ca 342/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do Sądu Rejonowego w L.S. M. (1) i S. M. (2) wnieśli o ustalenie, że wstąpili w stosunek najmu lokalu położonego w L. ulicy (...) po swojej matce, G. M., zmarłej w dniu 20 maja 2014r.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż w tym lokalu są zameldowani od dnia 18 lutego 1960 roku na pobyt stały. Najemcą tego lokalu był ich ojciec, H. M., a po jego śmierci matka, G. M.. Powodowie podali również, iż z powodu braku pracy wyjechali do Niemiec, a do L. przyjeżdżali bardzo często celem sprawowania opieki nad schorowaną matką.

Gmina L. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie obu powództw uzasadniając swoje stanowisko tym, że w jej ocenie powodowie nie spełniają przesłanek określonych w art. 691 kodeksu cywilnego, gdyż nie mieszkali na stałe z matką.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2015r. Sąd Rejonowy w L. oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej Gminy kwoty po 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy uznał, że choć powodowie należą do kręgu osób wskazanych w art. 691 kodeksu cywilnego, uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce, to jednak nie spełniają drugiego niezbędnego warunku wstąpienia w stosunek najmu tj. tego, że stale zamieszkiwali ze zmarłą matką w sporny lokalu w momencie jej śmierci.

Z takim rozstrzygnięciem Sądu I instancji nie zgodzili się obaj powodowie wnosząc apelację, w której zaskarżając wyrok w całości podnieśli zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 691 § 2 k.c. w zakresie

treści pojęcia „stałego zamieszkiwania z najemcą”. Wskazując na powyższy zarzut wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez ustalenie, że powodowie wstąpili w stosunek najmu lokalu położonego w L. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy G. M. zmarłej dnia 20 maja 2014r.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powodów jako pozbawiona podstaw nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią obecnie obowiązującego art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadziła postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy jako sąd II instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, nie zmienił również ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, apelujący nie podnieśli także zarzutów dotyczących tych ustaleń wobec czego uzasadnienie Sądu II instancji może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Zgodnie z treścią art. 691 k.c. tylko ustalenie, że powodowie, jako synowie najemcy, stałe zamieszkujący z najemcą aż do jej śmierci w przedmiotowym lokalu, uprawniałoby ich do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej.

Zważyć przede wszystkim należy, że sporną w niniejszej sprawie kwestię „stałego zamieszkiwania” nie należy rozstrzygać jedynie w kontekście zameldowania danej osoby (na tę okoliczność powołują się powodowie w pierwszym zdaniu uzasadnienia pozwu). Okoliczność ta bowiem może być rozstrzygana jedynie uzupełniająco, sama przez się nie określa jednak, gdzie znajduje się miejsce stałego zamieszkiwania danej osoby. Pamiętać bowiem należy, że akt zameldowania ma charakter administracyjny i sam w sobie nie przesądza jeszcze o uprawnieniach cywilnoprawnych.

Okoliczności „stałego zamieszkiwania” nie rozstrzyga również jedynie powołanie się na art. 25 k.c. Przepis ten bowiem określa miejsce zamieszkania przez pryzmat miejscowości, w której dana osoba przebywa z zamiarem stałego pobytu. „Stałe zamieszkanie” należy zatem ustalić na podstawie wszystkich okoliczności sprawy wyjawionych w oparciu o dostarczone przez strony dowody. Jednocześnie należy w tej mierze mieć na uwadze, że stałe mieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.10.1980r., III CRN 230/80, M. Prawn. 1994/9/273). W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy przedstawiony Sądowi Rejonowemu przez strony postępowania słusznie doprowadził ten sąd do wniosku, że powodowie nie zamieszkiwali na stałe z matką w momencie jej śmierci.

W przedmiotowej sprawie w sposób pewny ustalone zostało, że powodowie od wielu lat pracują w Niemczech, tam mieszkają w wynajętych mieszkaniach, tam też mieszkają (mieszkały) ich rodziny (żony, dzieci – które ukończyły niemieckie szkoły). Przeprowadzone postępowanie dowiodło zatem, że powodowie mieszkanie matki w L. traktowali w sposób posiłkowy, zatrzymując się w nim w okresie urlopów oraz w razie sprawowania opieki nad starszą matką. To, że przebywali w nim wiele razy w roku, przyjmowali w nim znajomych, nawet, że mieli w nim swoje rzeczy osobiste, nie oznacza, że stałe, z najemcą, w mieszkaniu tym zamieszkiwali. Nie można bowiem w tej sytuacji uznać, że powodowie poza L. przebywali jedynie czasowo, skoro w Niemczech od wielu lat koncentrowało się ich życie zawodowe i rodzinne.

Warto w tym miejscu przytoczyć także tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15.01.1981r., III CRN 314/80, OSNC 1981/6/119, z której wynika, że przesłanka co do stałego mieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych.

Materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie nie pozwala przyjąć, iż wystąpiły w niej, i to łącznie, obie przesłanki wstąpienia przez powodów w stosunek najmu po zmarłym najemcy zgodnie z treścią art. 691 § 2 k.c. słusznie zatem Sąd I instancji oddalił żądanie powodów wstąpienia w stosunku najmu po zmarłej matce.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powodów jako bezzasadną należało oddalić.