

Sygn.akt. II C 825/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR H. S.

Protokolant sekr. sąd. E. M.

Po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w Łodzi

Na rozprawie

Sprawy z powództwa U. R.

Przeciwko Gminie Ł. Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.

O ustalenie

1. ustala, że U. R. z dniem 10 listopada 2013 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy S. S.;
2. zasądza od Gminy Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz U. R. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 825/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 sierpnia 2015 roku, skierowanym przeciwko Gminie M. Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., powódka U. R. wniosła o ustalenie wstąpienia dniem 09 listopada 2013 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż główną najemczynią lokalu numer (...) była matka powódki S. S., z którą do jej śmierci zamieszkiwała powódka. Wcześniej razem zamieszkiwały w wynajmowanym lokalu. Matka powódki z uwagi na zły stan zdrowia wymagała stałej, całodobowej opieki, którą zapewniała U. R.. Dodatkowo częste hospitalizacje wymagały sprawowania opieki nad matką również w warunkach szpitalnych. Powódka zajmowała się wszystkimi sprawami związanymi z lokalem. Po śmierci matki powódka wystąpiła do pozwanego w celu potwierdzenia statusu najemcy. Pozwany na podstawie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego nie był w stanie w sposób jednoznaczny potwierdzić faktu wspólnego stałego zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu z matką do chwili jej śmierci, a po wystąpieniu przez powódkę o dokonanie autokontroli i weryfikacji zajętego stanowiska ostatecznie odstąpił od rozstrzygnięcia sprawy do czasu zapadnięcia prawomocnego wyroku sądu. Lokal stanowi jedynie miejsce zamieszkania powódki, w którym jest również zameldowana. Powódka nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do innego mieszkania. Powódka jest osobą schorowaną i ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności.

(pozew k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że w jego ocenie nie została spełniona przez pozwaną przesłanka stałego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez powódkę wraz z najemcą do chwili jego śmierci. Pozwany dwukrotnie przeprowadził wywiady środowiskowe, które nie potwierdziły faktu zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. W ocenie pozwanego powódka nie przebywała w lokalu na stałe ani nie uzewnętrzniała zamiaru stałego w nim pobytu. Powódka nie wykazała również, aby lokal stanowił jej centrum interesów życiowych. Zdaniem pozwanego powódka przebywała w lokalu jedynie w celu sprawowania opieki nad chorą matką, nie koncentrowała w tym lokalu pozostałych aspektów życia. Załatwianie spraw dotyczących lokalu stanowią jedynie pomoc dotychczasowemu najemcy w załatwianiu spraw, których z uwagi na wiek i chorobę najemca nie mógł prowadzić samodzielnie. W ocenie pozwanego bez znaczenia jest również okoliczność, że pozwana jest zameldowana w lokalu, bowiem samo zameldowanie nie daje ani nie potwierdza tytułu prawnego do lokalu i okoliczności ewentualnego w nim zamieszkiwania.

(odpowiedź na pozew k. 41-43)

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Główną najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł., przy ulicy (...) była S. S., matka powódki, która zmarła w dniu 09 listopada 2013 roku. Matka powódki nabyła prawo do lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z pozwanym w dniu 16 września 2013 roku.

(umowa najmu k. 8-12, odpisy aktów stanu cywilnego k. 16-17)

Powódka najpierw mieszkała sama na ulicy (...). Matka powódki zaczęła wymagać coraz większej opieki. Powódka najpierw zamieszkała z matką w wynajmowanym lokalu mieszkalnym numer (...) w Ł., przy ulicy (...), znajdującym się na (...) piętrze prywatnej kamienicy. W mieszkaniu były piece węglowe. Do tego lokalu powódka zabrała wszystkie swoje meble, rzeczy osobiste, rzeczy codziennego użytku. Powódka sprzątała, gotowała, robiła zakupy wspólnie z matką. Około 3 lata przed śmiercią S. S. przestała samodzielnie chodzić. Złożyła wniosek o zamianę lokali. We wrześniu 2013 roku powódka zamieszkała z matką w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł., przy ulicy (...). Matka powódki była osobą przewlekłe chorą, w ostatnich miesiącach leżącą, która wymagała opieki całodobowej, karmienia, mycia, zmiany pampersów. Do domu powódka zamówiła dla matki specjalne łóżko. Matka powódki często przebywała w szpitalach. W domu i w szpitalach (...) opiekowała się powódka. (oświadczenia k. 28-31, zeznania świadków: W. K. k. 63-64, M. K. k. 64, W. W. (1) vel W. k. 64, K. K. k. 65, zeznania powódki k. 68)

S. S. i U. R. zostały zameldowane na pobyt stały w lokalu numer (...) położonym w Ł., przy ulicy (...) od dnia 23 października 2013 roku. (potwierdzenia zameldowania k. 13 i k. 14)

Powódka prowadziła sprawy związane z lokalem mieszkalnym numer (...), kontaktowała się z Administratorem, dokonywała opłat za lokal.

(zaświadczenia k. 15, k. 23)

Lokal numer (...) przy ulicy (...) stanowił centrum życiowe powódki, w którym miała wszystkie swoje rzeczy. Powódka nie posiadała żadnego innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. (zeznania świadków: W. K. k. 63-64, W. W. (1) vel W. k. 64, K. C. k. 66-67, zeznania powódki k. 68)

Powódka była skryta, nie utrzymywała kontaktów z sąsiadami. Po śmierci mamy, nie było jej słychać ani widać, czasami gdzieś się przewinęła do sklepu w swojej czerni. (zeznania świadka K. K. k. 65)

Po śmierci matki powódka złożyła do Urzędu Miasta Ł. wniosek o uregulowanie stanu prawnego lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Pozwany przeprowadził wywiad środowiskowy, na podstawie którego nie dało się w

sposób jednoznaczny potwierdzić faktu wspólnego stałego zamieszkiwania powódki z matką w lokalu numer (...) w chwili jej śmierci. Z tego powodu pismem z dnia 12 lutego 2014 roku pozwany odmówił uznania, że powódka wstąpiła w prawa najmu lokalu numer (...).

(pismo powoda k. 18)

W piśmie z dnia 27 marca 2014 roku pełnomocnik powódki zwrócił się do pozwanego o zastosowanie trybu samokontroli i po ponownym przeanalizowaniu sprawy o uznanie, że powódka wstąpiła w prawa najmu lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

(pismo pełnomocnika powódki k. 19-21)

W piśmie z dnia 30 maja 2014 roku pozwany odmówił ponownego rozpatrzenia sprawy argumentując, że w marcu 2014 roku powódka wystąpiła do Komisji (...) i (...) z prośbą o przyznanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) jednocześnie skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego, wobec czego pozwany odstąpił od procedowania na Komisję (...) i (...) wniosku powódki do czasu zapadnięcia prawomocnego wyroku.

(pismo pozwanego k. 22)

Powódka ma 59 lat. Ma orzeczony do 28 lutego 2017 roku umiarkowany stopień niepełnosprawności.(orzeczenie k. 24-25)

Uchwałą (...)Rady Miejskiej w Ł. z dnia 20 stycznia 2016 roku w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Zarząd Lokali Miejskich i nadanie jej statutu utworzono z dniem 01 kwietnia 2016 roku jednostkę budżetową Zarząd Lokali Miejskich powstałą z połączenia jednostek budżetowych: Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł..

(uchwała ze statutem k. 58-59)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, wśród nich dokumentów, które nie budziły żadnych zastrzeżeń ani wątpliwości, co do ich wiarygodności, zeznań świadków i zeznań powódki.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki, co do faktu zamieszkiwania w lokalu wraz z matką i po jej śmierci. Jej zeznania są spójne z zeznaniami świadków: W. K., M. K., W. W. (1) vel W., K. K., K. C., którzy potwierdzili fakt zamieszkiwania przez powódkę w spornym lokalu. Są to osoby obce dla powódki, zaś Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wiarygodności.

Świadek Z. C. nie była pewna od kiedy powódka mieszka w lokalu, w którym nigdy nie była, jednak zeznała, że powódka mówiła jej, że zamieszkuje razem z matką.

Świadek H. S. zaprzeczył, jakoby powódka zamieszkiwała w lokalu wraz z matką jednakże swoje twierdzenia oparł na domniemaniu, że w lokalu był spokój, z czego wysnuł wniosek że matka powódki mieszka sama.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

W niniejszej sprawie powódka wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po zmarłej głównej najemczyni S. S..

Normy polskiego prawa cywilnego, poza kilkoma wyjątkami, w zasadzie nie dają podstawy do konstruowania żądania w postaci ustalenia stosunku prawnego lub prawa. Taką normą ogólną, mającą w swej podstawowej treści sens

materialnoprawny, choć umieszczoną w kodeksie postępowania cywilnego, jest art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle powołanego przepisu, interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje bądź nie istnieje. Drugą przesłanką merytoryczną takiego powództwa jest wykazanie przez powoda prawdziwości jego twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje czy też nie istnieje.

Powszechnie przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy z obiektywnego punktu widzenia istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, która może zostać usunięta na skutek wydania wyroku przez sąd.

Przykładem powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. jest powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Orzeczenie w tym przedmiocie ma charakter deklaracyjny – wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, z chwilą zgonu najemcy; wyrok Sądu w tych sytuacjach stanowi jedynie potwierdzenie tego faktu. Zasadność powództwa podlega badaniu na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zgonu najemcy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 05.07.2002 r., sygn. akt III CZP 36/02, publ. OSNC z 2003 r., Nr 4, poz. 45).

Stosownie do treści art. 691 § 1 k.c., 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. Zgodnie z § 2 art. 691 k.c., osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3 art.691 k.c.). Przytoczonych przepisów nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.).

W doktrynie i orzecznictwie powszechnie reprezentowany jest pogląd, że powód, który wnosi o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., a więc wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu (wynikający z art. 691 k.c.), czy też nie i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997 rok, nr 4, poz.35).

Powszechnie przyjmuje się, iż żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu jako roszczenie procesowe nie ulega przedawnieniu (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2002 roku, (...) 527/00, OSNC 2002 rok, nr 12, poz.159).

Katalog uprawnionych wskazany w przepisie art. 691 k.c. jest zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne, nie dające możliwości dalszej interpretacji; nie jest możliwa wykładnia rozszerzająca w tym zakresie. Przesłanką pozytywną zastosowania powołanej regulacji jest także stale zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Pojęcie „stałego zamieszkiwania” zostało sprecyzowane w judykaturze jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak wyrok SN z dnia 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80, publ. Monitor Prawniczy z 1994 r., Nr 9, poz. 273). Wiąże się to z wymogiem, aby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania (wyrok SN z dnia 15 stycznia 1981 r., sygn. akt III CRN 314/80, publ. OSNC z 1981 r., z. 6, poz. 119).W myśl powołanego przepisu, nie są wymagane obecnie żadne inne warunki, w szczególności konieczność sprawowania opieki nad najemcą, czy zameldowania w lokalu.

W niniejszej sprawie wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu zostały spełnione.

Nie kwestionowanym było, że U. R. jest córką S. S.. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że powódka zamieszkała w lokalu numer (...) wraz z matką od czasu otrzymania przez S. S. prawa najmu lokalu 16 września 2013 roku. Do lokalu tego przeprowadziła się wraz z matką i wszystkimi swoimi rzeczami z mieszkania, które wcześniej wspólnie wynajmowały w prywatnej kamienicy. Powódka opiekowała się matką, która w ostatnim okresie życia była osobą leżącą wymagającą stałej opieki. Lokal stanowi centrum życiowe powódki, w którym ma wszystkie swoje rzeczy i przebywa z zamiarem stałego pobytu. Powódka nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. ustalił, iż U. R. z dniem 10 listopada 2013 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy S. S..

Podstawę orzeczenia o kosztach stanowi art. 98 § 1 k.p.c., statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Powódka w całości ostała się ze swoim roszczeniem, dlatego też pozwany – jako strona przegrywająca – obowiązany był do zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej na które składały się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.