

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 marca 2014 r. powód I. G. wniósł o ustalenie, iż wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul.(...) oznaczonego nr 13 składającego się z jednego pokoju, kuchni i przynależności o łącznej powierzchni 33,05 m² – w miejsce zmarłego najemcy – matki powoda D. G. – od dnia 10 marca 2012 r. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że mieszkał w przedmiotowym lokalu od urodzenia i mieszka w nim nieprzerwanie nadal, gdyż lokal stanowi dla powoda jedyne centrum życiowe. Najemcą lokalu była D. G. – matka powoda, która zmarła 9 marca 2012 r. (pozew, k. 2)

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 22 stycznia 2015 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości, w związku z brakiem legitymacji procesowej m. st. W. po stronie pozwanej. Jednocześnie pozwany wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż pomimo tego, że powód spełnia wymogi wystarczające dla skutecznego wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu to w związku ze stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości tj. faktem, że stanowi ona własność osób prywatnych, a Zakład (...) jedynie przedmiotową nieruchomością administruje, Urząd D. W. m.st. W. nie jest organem władnym do zawierania nowych umów najmu lokalu w tejże nieruchomości. Wskazano, iż Miasto S. W. nie może być stroną w niniejszym postępowaniu, z uwagi na brak legitymacji biernej w toczącym się postępowaniu tj. nie posiadanie przymiotu właściciela ani władającego przedmiotową nieruchomością (odpowiedź na pozew, k. 38-40).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

I. G. zamieszkiwał w W. w lokalu nr (...) przy ul. (...) od urodzenia wraz z matką. D. G. - matka powoda pozostawała do chwili śmierci najemcą przedmiotowego lokalu. Matka powoda zmarła w 9 marca 2012 r. Lokal przy ul. (...) stanowi centrum spraw życiowych powoda. Jest to jego jedyne i stałe miejsce zamieszkania. Powód opłaca czynsz najmu na rzecz Miasta S. W..

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu D. G. - k. 3, zeznania M. Ł. -k. 44-45, zeznania K. W. - k. 45).

W odpowiedzi na wystąpienie powoda w sprawie regulacji tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...) po śmierci najemcy D. G., pismem z dnia 1 lutego 2013 r. Urząd Miasta Stołecznego W., Wydział Zasobów Lokalowych dla D. W. poinformował I. G., iż z uwagi na stan prawny budynku przy ul. (...) – własność prywatna – pomimo administrowania przez Zakład (...), Urząd D. W. m. st. W. nie jest organem władnym do zawierania nowych umów najmu (dowód: odpowiedź Urzędu Miasta Stołecznego W. z dnia 1 lutego 2013 r. - k. 42).

Powyższy stan faktyczny w przeważającej mierze był niesporny między stronami procesu, a ponadto znajdował potwierdzenie w niezaprzeczonych przez pozwanego twierdzeniach powoda, korespondujących z dołączoną do pozwu dokumentacją.

Powyżej opisany stan faktyczny Sąd ustalił również w oparciu o zeznania świadków: M. Ł. i K. W., które były spójne i logiczne i jako takim Sąd dał im wiarę.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powód domagał się ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...), po zmarłej 9 marca 2012 r. najemczyni w/w lokalu – matce powoda D. G..

Powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu jest rodzajem powództwa opartego na przepisie art. 189 kpc. Warunkiem dopuszczalności takiego powództwa jest stwierdzenie, że powód wykazał interes prawny w żądaniu ustalenia. Dopiero stwierdzenie istnienia takiego interesu pozwala na badanie roszczenia pod względem jego zasadności. Powód powinien, zatem wykazać, że zaistniała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak A. Doliwa w: Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2003 r., str. 105, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC z 1997 4., nr 4, poz. 35).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie interes prawny powoda w żądaniu ustalenia jest niewątpliwy. W niniejszym postępowaniu I. G. wskazał, że pozwany kwestionuje uprawnienie powoda do zajmowania przedmiotowego lokalu i odmówił zawarcia z nim umowy najmu.

Wprawdzie w odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że nie kwestionował uprawnień powoda do przedmiotowego lokalu, jednak równocześnie odmówił zawarcia z nim umowy najmu, co oznaczało de facto zakwestionowanie tego prawa.

Tym samym mamy do czynienia z sytuacją, w której doszło do wątpliwości, czy powodowi przysługuje przymiot najemcy. W takim wypadku, w ocenie Sądu interes prawny I. G. w żądaniu ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu jest oczywisty i wyraża się w usunięciu niepewności stanu prawnego.

Instytucję wstąpienia w stosunek najmu lokalu reguluje przepis art. 691 k.c. W tym stanie faktycznym przed ustaleniem, czy zostały spełnione określone w art.691 k.c. przesłanki wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu, tj. czy I. G. zamieszkiwał wspólnie z D. G. w lokalu w chwili jej śmierci, konieczne jest rozstrzygnięcie czy pozwanemu przysługuje legitymacja bierna w niniejszej sprawie, a więc czy to Miasto S. W., nie będące właścicielem nieruchomości, powinno zostać pozwane w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Pełnomocnik pozwanego wskazywał, iż Miasto S. W. działając przez Zakład (...) jedynie przedmiotową nieruchomością administruje, Urząd D. W. m.st. W. nie jest organem władnym do zawierania nowych umów najmu lokalu w tejże nieruchomości. W toku postępowania wskazywano, iż Miasto S. W. nie może być stroną w niniejszym postępowaniu, z uwagi na brak legitymacji biernej w toczącym się postępowaniu tj. nie posiadanie przymiotu właściciela ani władającego przedmiotową nieruchomością.

W ocenie Sądu wskazać należy, że ze względu na to, że najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne, przyjmuje się, że wynajmujący nie musi być właścicielem lokalu (J. L. w "System Prawa Prywatnego, t. 8, s. 11, wyd. 2004; SN z dnia 14 kwietnia 1961 roku III CR 806/60, OSN 1962 Nr 3 poz. 101, tak też Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 336/05). Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 14 kwietnia 1961 roku wydanym w sprawie o sygn. III CR 806/60 wskazał, że zasadniczo na ważność umowy nie wpływa z tych samych powodów brak uprawnień wynajmującego do przedmiotu najmu - wystarczy, że strona ta może faktycznie zapewnić najemcy realizację jego uprawnień, tzn. oddać rzecz do używania w uzgodnionym okresie trwania najmu. W orzeczeniu tym wskazano również, że nie jest konieczne, aby wynajmujący był właścicielem rzeczy wynajętej, nie ma bowiem wątpliwości, że i użytkownikowi przysługuje prawo wynajmowania. Zresztą, gdyby tak nie było, wszelki podnajem, chociażby dozwolony, musiałby być nieważny. Spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu nie stoi na przeszkodzie fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem przedmiotu najmu, a jedynie sprawuje zarząd. Wynajmując lokal mieszkalny może, więc osoba, której przysługuje do tego lokalu jakieś prawo, np. użytkownika, wieczystego użytkownika lub nawet najmu (w przypadku podnajmu). Stosunek najmu powstanie także wtedy, gdy wynajmującemu nie przysługuje żadne prawo do lokalu oddanego najemcy. Jeżeli niewłaściciel spełnił swe świadczenia, najemca nie może się uchylić od wzajemnego świadczenia - wynikającego z umowy - na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu. Tak samo najemca nie może się uchylić od odpowiedzialności za szkodę, jaką wyrządził w przedmiocie najmu. Ze względu na uprawnienia wynajmującego, najemca obowiązany jest zawiadomić go, jeżeli osoba trzecia dochodzi przeciwko niemu (najemcy) roszczeń dotyczących rzeczy najętej (art. 665 k.c.). Wobec powyższego wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia swych roszczeń na podstawie łączącego go z najemcą

stosunku umownego, a nie na podstawie prawa własności (por. orzeczenie SN z 14 kwietnia 1961 r., sygnatura akt III CR 806/60, OSN 1962, III, poz. 101).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że Miasto S. W., jako sprawujące zarząd nad przedmiotową nieruchomością posiada legitymację bierną w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Sąd Najwyższy w orzecznictwie wielokrotnie stwierdzał uprawnienia niewłaściciela do dochodzenia roszczeń z tytułu umowy najmu, skoro, więc zarządca jest traktowany jak właściciel posiadający legitymację czynną, przyjmując należy, iż posiada również legitymację bierną do występowania w procesie. Reasumując, spełnieniu świadczenia wynikającego z umowy najmu nie stoi na przeszkodzie fakt, że wynajmujący nie jest właścicielem przedmiotu najmu, a jedynie sprawuje zarząd. Sąd Rejonowy podziela ten pogląd wskazując jednocześnie, że z chwilą przekazania przedmiotowej nieruchomości jej właścicielom staną się oni stronami umowy najmu.

Przechodząc do dalszych rozważań podnieść należy, że warunkiem ustalenia zasadności powództwa było w niniejszej sprawie stwierdzenie, czy powód spełnił warunki sformułowane w ustawie, określające, kto i w jakich okolicznościach wstępuje w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

Instytucja wstąpienia w stosunek najmu, polega na tym, że z chwilą śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, osoby spełniające określone kryteria wstępują z mocy prawa w dotychczasowy stosunek najmu, łączący zmarłego z wynajmującym. Uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu wynika wyłącznie z przepisu ustawy i zostało przyznane podmiotowi niebędącemu dotychczas stroną stosunku najmu, ale pozostającemu w określonym stosunku prawnorodzinnym lub faktycznym ze zmarłym najemcą. Realizacja tego uprawnienia następuje z mocy prawa, co oznacza, że celem wstąpienia w stosunek najmu osoba uprawniona nie musi podejmować żadnych czynności (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 listopada 2003 r., III CZP 77/03, Prok. i Pr., z 2004 r., nr 5, poz. 41).

Istnienie najmu w chwili otwarcia spadku pomiędzy zmarłym najemcą a wynajmującym stanowi, zatem jedną z podstawowych przesłanek skuteczności żądania ustalenia wstąpienia w ten stosunek, co jak wyżej wyjaśniono, należy uznać za kwestię bezsporną.

D. G. zmarła w dniu 9 marca 2012 r., a zatem do oceny czy powód wstąpił w stosunek najmu stosować należy obowiązujący w tej dacie – i w chwili orzekania przepis art. 691 kc (por. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 05 lipca 2002 r., III CZP 36/02, OSNC z 2003 4., nr 4, poz. 45). W § 1 tego przepisu wskazany jest krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Nie ulega wątpliwości, że powód jako dziecko najemcy w tym kręgu się znajduje.

W § 2 art. 691 kc ustawodawca jako warunek ustalenia wstąpienia w stosunek najmu wskazał stałe zamieszkiwanie z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci.

Przesłanka stałego zamieszkiwania jest spełniona wówczas, gdy lokal mieszkalny zajmowany wspólnie przez najemcę i daną osobę stanowi dla niej centrum spraw życiowych. Nawet okresowe przebywanie w innym miejscu nie oznacza, że zamieszkiwanie z najemcą ustało. Osoba taka nie musi być nawet zameldowana w lokalu zajmowanym przez najemcę, nie ma bowiem decydującego znaczenia stan wynikający z decyzji administracyjnej o zameldowaniu (tak J. Panowicz – Lipska w: System Prawa Prywatnego, tom 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa pod red. J. Panowicz – Lipskiej, Wydawnictwo C.H.BECK, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2004, str. 92, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 2001 r., I CKN 1179/98, niepublikowany, w wyroku z dnia 28 października 1980 r., III CRN 230/80, M. Prawn. z 1994 r., nr 9, str. 273).

Przez stałe zamieszkiwanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 kc, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 maja 1980 r., III CRN 61/80, M. Prawn. z 1994, nr 9, str. 273).

Zdaniem Sądu powód wykazał spełnienie tej przesłanki. Przeprowadzone w sprawie dowody z zeznań świadków nie pozostawiają wątpliwości, co do tego, że powód stałe zamieszkuje od urodzenia w lokalu nr (...) przy ul. (...).

Stałe zamieszkiwanie miało też miejsce do śmierci najemcy D. G.. Uznane za wiarygodne zeznania świadków przesłuchanych w postępowaniu potwierdzają ten fakt.

Fakt zamieszkiwania przez powoda wraz z najemcą do chwili śmierci najemcy został, zatem wykazany opisanymi powyżej dowodami, których strona pozwana nie zakwestionowała ani nie podważyła.

Wobec ustalenia, że w dacie 9 marca 2012 r. D. G. wiązała z pozwanym umowa najmu, powód zaś spełnił wszystkie warunki określone w art. 691 k.c., uprawniające do wstąpienia w stosunek najmu, w punkcie I wyroku Sąd ustalił, związany w tym zakresie żądaniem pozwu, że powód od dnia 10 marca 2012 r. związany był z pozwanym umową najmu przedmiotowego lokalu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzoną z tego tytułu kwotę złożyły się opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.