

Sygn. akt I C 97/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca : S.S.R. Kinga Grzegorzcyk

Protokolant : st. sekr. sąd. Monika Miller

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa H. T.

przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że H. T. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce J. S. zmarłego w dniu 14 listopada 2016 roku,
2. zasądza od Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich na rzecz H. T. kwotę 457 (czterysta pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 97/17

UZASADNIENIE

W dniu 1 lutego 2017 r. H. T. wystąpiła przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich z pozwem o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) po zmarłym w dniu 14 listopada 2016 r. J. S. oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik powódki wskazał, że najemcą przedmiotowego lokalu był J. S., z którym powódka pozostawała w nieformalnym związku i z którym zamieszkiwała w spornym lokalu.

[pozew k.2-5]

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej Gminy podniósł, że powódka posiada inne mieszkanie, które nabyła wraz ze swoim mężem na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, w związku z czym ustalenie wstąpienia przez powódkę w stosunek najmu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

[odpowiedź na pozew k.21–22]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcą lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), od 16 sierpnia 2011 r. był J. S., który zmarł w dniu 14 listopada 2016 r.

[okoliczność bezsporna]

H. T. wyprowadziła się od swojego męża A. T. w 2001 r. Była już wtedy związana z J. S., który był wdowcem. Prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, pozostawali w konkubinacie. Najpierw zamieszkiwali w bloku przy ul. (...) w Ł.. Później przeprowadzili się na ul. (...), następnie na ul. (...), aż wreszcie zamieszkali wspólnie w lokalu przy ul. (...). Wspólnie uiszczali opłaty za to mieszkanie. Powódka wraz ze swoim partnerem życiowym – J. S. odwiedzała swoich synów. Również jej synowie odwiedzali ją w lokalach, w których zamieszkiwała z J. S.. Oboje tworzyli szczęśliwy związek, akceptowany przez dzieci. Powódka nadal zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...). Taki adres podaje w urzędach. Nadal uiszcza na bieżąco wszystkie opłaty związane ze spornym lokalem.

[dowód: zeznania świadków J. T. 00:07:16-00:15:04, D. T. 00:15:04-00:19:54 i K. F. 00:19:54-00:24:48, zeznania powódki 00:25:53-00:38:41 CD k.48]

Pismem datowanym 1 grudnia 2016 r., a zatem po śmierci J. S., powódka zgłosiła Gminie wstąpienie w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, informując, że w lokalu tym zamieszkiwała na stałe wraz z J. S., z którym pozostawała od kilkunastu lat we wspólnym pożyciu. Jednocześnie powódka złożyła wniosek o oddanie jej w najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

[dowód: pismo k.12, wniosek k.13 i 38-39]

Pismem z dnia 12 stycznia 2017 r. Zarząd Lokali Miejskich poinformował powódkę, że brak jest możliwości przyznania jej tytułu prawnego do spornego lokalu. W uzasadnieniu pisma wskazano, że w trakcie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego okazało się, że powódka posiada tytuł prawny do lokalu nr (...) w Ł. przy ul. (...), a zatem nie spełnia przewidzianej prawem miejscowym przesłanki do zawarcia z nią umowy najmu. Sprawa została rozpatrzona na podstawie Uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012.

[dowód: pismo k.14]

Aktem notarialnym z dnia 27 września 2011 r. powódka wraz z mężem A. T. nabyła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

[dowód: akt notarialny k.26-30, wypis z KW k.31-37]

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie powódki skonstruowane jest w oparciu o art. 189 k.p.c., tzn. jest powództwem o ustalenie. Powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), albowiem strona pozwana kwestionuje jej prawo do zamieszkiwania w tym lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy tego lokalu – konkubenta powódki.

Orzeczenie w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. O ile zachodzą przesłanki wymienione w art. 691 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu nadanym art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 71/2001, poz. 733 z późn. zm.), osoba pozostała w mieszkaniu z mocy samego prawa wstępuje w stosunek najmu lokalu z chwilą śmierci dotychczasowego najemcy, a orzeczenie Sądu jedynie potwierdza ten fakt. Tak więc w tego typu sprawie Sąd orzeka w oparciu o przepisy prawa obowiązującego w chwili śmierci najemcy, nawet gdyby utraciły one następnie swą moc wskutek ich uchylecia bądź zastąpienia przez inne przepisy.

W rozpoznawanej sprawie powódka wystąpiła z żądaniem ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci swego konkubenta J. S., który zmarł 14 listopada 2016 r., a więc już pod rządą cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, która weszła w życie 10 lipca 2001 r. Przepisem prawa materialnego jest więc art. 691 k.c. w nowym brzmieniu. Przepis ten enumeratywnie określa krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Zgodnie z tym przepisem 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, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W rozpoznawanej sprawie strona pozwana nie kwestionowała, że powódka od kilkunastu lat pozostawała w konkubinacie z J. S., a zatem pozostawała z nim faktycznie we wspólnym pożyciu, oraz że razem zamieszkiwali w lokalu nr (...) przy ul. (...) aż do śmierci J. S.. Zgodnie z art. 691 k.c. powódka wstąpiła zatem z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po swoim zmarłym konkubencie.

Strona pozwana podnosiła, że powódka jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), który nabyła wraz ze swoim mężem na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w związku z czym ustalenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W rozpoznawanej sprawie nie może jednak mieć zastosowania art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Skoro, jak wspomniano wcześniej, po spełnieniu łącznie wszystkich przesłanek przewidzianych w art. 691 k.c. dana osoba wstępuje w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa, przeto w sprawach tego typu nie można stosować art. 5 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił, że H. T. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce J. S. zmarłego w dniu 14 listopada 2016 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała proces w całości, a zatem strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu na rzecz powódki kosztów procesu w kwocie 457 zł, na którą składają się: 200 zł – opłata sądowa od pozwu, 240 zł – koszty zastępstwa procesowego i 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa.