

Sygn. akt I C 1245/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 r. w G.

sprawy z **powództwa A. K.**

**przeciwko Gminie G.**

**o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa**

1. ustala, że powódka A. K. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy M. W. (1) zmarłego dnia 14.02.2016 r.;
2. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powódki kwotę 577,00 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1245/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 sierpnia 2016 roku, skierowanym przeciwko Gminie G., powódka A. K., wniosła o ustalenie, że na podstawie art. 691 § 1 i § 2 k.c. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), w miejsce dotychczasowego najemcy M. W. (1). Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że jest córką zmarłego w dniu 14 lutego 2016 roku M. W. (2), który był najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 listopada 1998 roku. Powódka zamieszkała w tym lokalu w 2014 roku albowiem jej ojciec wymagał pomocy i opieki ze względu na podeszły wiek oraz zły stan zdrowia (cierpiał m.in. na schorzenia kardiologiczne). Powódka wskazała, iż mieszkała ze swym ojcem – najemcą lokalu, aż do dnia jego śmierci i mieszka w przedmiotowym lokalu nadal. Powódka podała, iż wystąpiła do Zarządu (...) w G. z wnioskiem o stwierdzenie, iż wstąpiła w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy, a jej ojca M. W. (1). Pozwana nie kwestionując faktu, iż M. W. (1) był najemcą lokalu, z którym przed śmiercią stale zamieszkiwała powódka, odmówił jej prawa do lokalu mieszkalnego wobec posiadania przez męża powódki J. K. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...). W związku z tym powódka podniosła, iż przepisy art. 691 § 1 i § 2 nie uzależniają uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu od braku możliwości zaspokojenia przez osobę uprawnioną potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Nadto, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi odrębny majątek męża powódki, z którym pozostaje ona od kilku lat w separacji faktycznej.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina G., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zarzuciła, że powództwo nie znajduje oparcia w obowiązującym stanie prawnym oraz w obowiązujących na terenie Gminy G. przepisów aktów prawa miejscowego, tj. Uchwały Rady Miasta G. nr (...) z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. W myśl bowiem rozdziału 8 § 18 ust. 3 ww. uchwały w przypadku zgonu dotychczasowego najemcy wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu z małżonkiem nie będącym współnajemcą lokalu, dziećmi dotychczasowego najemcy i jego współmałżonką, innymi osobami wobec których zmarły był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz z osobą, z którą pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu pod warunkiem, że osoby te spełniają następujące przesłanki: są na stałe zameldowane i stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili śmierci, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, dokonują spłaty zadłużenia podstawowego z tytułu zajmowania lokalu, odsetek oraz kosztów procesu sądowego. Pozwana podniosła, iż powódka posiada tytuł prawny do lokalu przy ulicy (...) w G., a nadto, iż przez okres małżeństwa z J. K. (1) zamieszkiwała wspólnie z mężem w tym lokalu mieszkalnym, gdzie były zaspokajanie potrzeby ich rodziny. Pozwana kwestionuje również, iż zamieszkiwanie przez powódkę z ojcem miało charakter stały w rozumieniu art. 691 § 2 oraz rozdział 8 § 18 ust 3 ww. Uchwały Rady Miasta G., albowiem doraźna opieka nad chorym ojcem, połączona z noclegami nie świadczy o zaspokajaniu potrzeb lokalowych w lokalu mieszkalnym zmarłego najemcy.

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

Właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) jest Gmina G.. W dniu 1 listopada 1998 roku między Gminą G. i M. W. (1) doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), oznaczonej numerem (...). Najem zawarto na czas nieokreślony.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu k. 7-7v/

M. W. (1) zmarł 14 lutego 2016 roku.

/dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 8/

A. K. mieszkała w przedmiotowym lokalu przed zawarciem związku małżeńskiego z J. K. (1) w 2008 roku. Następnie zamieszkała wraz z mężem w lokalu położonym w Z. przy ulicy (...), z którego ostatecznie wyprowadziła się w 2012 roku. Opuszczając ten lokal zabrała swoje rzeczy osobiste, zaś J. K. (1) wymienił zamki w drzwiach. A. K. nie jest widywana przez sąsiadów mieszkających przy ulicy (...) w Z., - nie odwozi córki z przedszkola do lokalu numer (...). Prawo własności do lokalu numer (...) położonego w Z. przy ulicy (...) J. K. (1) nabył przed zawarciem związku małżeńskiego z A. K..

W 2013 roku A. K. wraz ze swoją córką M. K. zamieszkała ze swoim ojcem M. W. (1) w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w G., gdzie była zameldowana. Zajmowała się ojcem w czasie choroby, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe – M. W. (1) opłacał czynsz, A. K. dokładała się do wyżywienia. W lokalu mieszkalnym numer (...) znajdują się rzeczy osobiste A. K. i tam znajduje się jej centrum życiowe. A. K. jest dobrze znana sąsiadom zamieszkującym przy ulicy (...). Była widywana przez nich w pobliżu lokalu numer (...) o różnych porach dnia. Sąsiedzi widują także córkę A. K. na placu zabaw i boisku. J. K. (1) z przedmiotowego lokalu odbiera córkę M. na cotygodniowe spotkania z nią.

A. K. nie jest właścicielką żadnego lokalu mieszkalnego.

/dowody: odpis skrócony aktu urodzenia k. 9, zeznania powódki A. K. k. 48v-49, zeznania świadka J. K. (1) k.52, zeznania świadka Ł. D. k.39v, zeznania J. K. (2) k. 39v-40, zeznania świadka H. S. k.40, zeznania świadka K. B. k. 48, zeznania świadka K. Z. k.48v/

Gmina G. odmówiła uznania wstąpienia A. K. w stosunek najmu po zmarłym M. W. (1), wskazując, iż wobec posiadania przez J. K. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jej potrzeby są zaspokojone. A. K. odwołała się od powyższej decyzji.

/dowód: pismo z dn. 14.06.2016 r. (k.10), pismo z dn. 27.06.2016 r. (k.11)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym częściowo jako okoliczności bezsporne, a w pozostałym zakresie w oparciu o dokumenty, jak też zeznania świadków oraz powódki. Sąd uznał wskazany powyżej materiał dowodowy za w pełni wiarygodny.

przydał moc dowodu zeznaniom powoda oraz świadków Ł. D., J. K. (2), H. S., K. B., K. Z. oraz J. K. (1) w całości. W ocenie Sądu, zeznania te nie budziły wątpliwości, były wiarygodne i korespondowały ze sobą nawzajem.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes ten powód jest zobowiązany wykazać i jeśli tego nie uczyni, powództwo jego winno być uznane za niezasadne i jako takie oddalone. Pojęcie interesu prawnego jest interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz od tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 roku, sygn. akt II CK 387/02). Istnienie interesu prawnego po stronie powoda jest warunkiem sine qua non uwzględnienia powództwa.

Należy podkreślić, iż powództwo formułowane na podstawie materialnoprawnego przepisu art. 189 k.p.c. ma na celu ustalenie stosunku prawnego lub prawa.

W konsekwencji, jako niezbędną przesłankę dla uwzględnienia roszczenia jest istnienie niepewności co do tego stosunku prawnego lub prawa.

A. K. domagała się w pozwie ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy M. W. (1). Proces niniejszy był jej zatem niezbędny, w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej. Gmina G. informowała bowiem powódę, że jej służby wystąpią do niej z żądaniem wydania zajmowanego przez niego lokalu. W świetle powyższych wskazań należało stwierdzić, że przesłanki procesowe warunkujące możliwość realizacji roszczenia wynikającego z przepisu art. 189 k.p.c. zostały w niniejszym procesie spełnione.

Stosownie do treści przepisu art. 691 § 1 i 2 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, przy czym wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, iż powódka A. K. mieszkała wraz z ojcem M. W. (2) w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w G. przy ulicy (...) do chwili jego śmierci, co potwierdzały zeznania świadków. Z materiału dowodowego wynikało, iż powódka wprowadziła się do swojego ojca z uwagi na jego podeszły wiek, pogarszający się jego stan zdrowia, a także ze względu na własne problemy małżeńskie. Powódka zajmowała się ojcem w czasie choroby, opiekowała się nim. W lokalu mieszkalnym numer (...) powódka zlokalizowała swoje centrum życiowe – tam ma swoje rzeczy osobiste, wraz z nią zamieszkuje jej córka. Była widywana w pobliżu lokalu o różnych porach dnia. Powódka była dobrze znana sąsiadom zamieszkującym przy ulicy (...), sąsiedzi deklarowali, iż

pobyt powódki w lokalu mieszkalnym numer (...) miał charakter stały. Nadto, na ten adres sama pozwana kierowała do powódki swoje pisma.

Wszystkie te zachowania powódki wskazywały, że lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) był przez nią traktowany jako miejsce centralizacji jej życia, z tym miejscem wiązał swoje zamieszkiwanie.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej o posiadaniu przez powódkę tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G., - w ocenie Sądu był od bezzasadny albowiem lokal ten stanowił własność męża powódki. J. K. (1) nabył ten lokal przed zawarciem związku małżeńskiego z A. K., wobec tego nie wchodził w skład ich majątku wspólnego. Nadto, jak zeznał J. K. (1) pozostawał z A. K. w separacji faktycznej od 2012 roku. Po opuszczeniu przez nią lokalu przy ulicy (...) w Z. wymienił on zamki w drzwiach. W lokalu tym nie znajdowały się również jej rzeczy osobiste.

Sąd uwzględnił zatem powództwo w całości, uznając, że powódce A. K. przysługuje skuteczne względem pozwanej uprawnienie do władania lokalem, wynikające ze wstąpienia przez nią w stosunek najmu spornego lokalu z mocy prawa, w oparciu o przepis art. 691 § 1 k.c., z chwilą śmierci jej ojca M. W. (2).

O kosztach procesu orzeczono na mocy przepisu art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 360,00 zł, które zostało ustalone w oparciu o przepis § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800)

SSR Grzegorz Korfanty