

Sygn. akt II C 376/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Ż. I. (1)

przeciwko Gminie Ł.

o ustalenie, że powódka jest najemcą lokalu ewentualnie o ustalenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu

1. ustala, że Ż. I. (1) jest najemcą lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł.;

2. zasądza na rzecz Ż. I. (1) od Gminy Ł. kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 376/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 maja 2015 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Ż. I. (1), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o ustalenie, iż Ż. I. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., alternatywnie o ustalenie, że Ż. I. (1) w dniu 1 października 2014 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł.. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż najemcą lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) był C. K. (1), który w dniu 7 listopada 1996 roku zawarł umowę najmu na czas nieoznaczony. Kolejna umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta 1 maja 1999 roku przez C. K. (1) już po zawarciu związku małżeńskiego z powódką. C. K. (1) i powódka wielokrotnie wspólnie występowali do pozwanego z wnioskiem o przeprowadzenie remontu lokalu czy umożliwienie im wykupu lokalu. Fakt stałego zamieszkiwania w tym lokalu przez powódkę i jej syna był znany pozwanemu, który wystawił zaświadczenie to potwierdzające oraz naliczał opłaty eksploatacyjną za trzy osoby. Powódka wielokrotnie wyjeżdżała w odwiedziny do rodziny na Łotwę oraz do Wielkiej Brytanii, gdzie mieszka jej syn i wnuczka. Niejednokrotnie podczas tych wyjazdów towarzyszył jej mąż C. K. (1). Powódka nie wyjeżdżała jednak z zamiarem zmiany miejsca zamieszkania. Centrum życiowe powódki stanowił lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Powódka nie posiada innego mieszkania w Polsce ani na Łotwie. Po śmierci męża, powódka zwróciła się do pozwanego z wnioskiem o oddanie w najem przedmiotowego lokalu. Pozwany stwierdził brak podstaw do uznania wstąpienia przez powódkę w stosunek najmu lokalu i oddalił jej wniosek.

Pełnomocnik powódki jako podstawę żądania wskazał art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, obowiązujący w chwili nawiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. i zawarcia związku małżeńskiego przez powódkę i C. K. (2). Podkreślił, iż powódka z mocy prawa jest stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zawartej przez jej męża.

Uzasadniając powództwo ewentualne, pełnomocnik powódki wskazał, iż w zaistniałym stanie faktycznym spełnione zostały przesłanki wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego sformułowane w art. 691 § 1 i 2 k.c.

(pozew k.2-10, pełnomocnictwo k.11)

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu. Zaprzeczył twierdzeniom powódki, jakoby zamieszkiwała w spornym lokalu w chwili śmierci najemcy. Wskazał, iż umowa najmu lokalu z dnia 1 maja 1999 roku stanowi jedynie uaktualnienie umowy najmu z dnia 7 listopada 1996 roku z uwagi na zmianę nazwy zakładu budżetowego działającego w imieniu Gminy Ł.. W ocenie pozwanego, umowa ta nie tworzy nowego stosunku najmu a jedynie aktualizuje już istniejący. Pełnomocnik pozwanego podniósł, iż zgodnie z oświadczeniami mieszkańców nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., powódka nie przebywała i nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Wskazał, że powódka podjęła pracę w W. Brytanii, a jej wizyty w Polsce były okazjonalne i krótkotrwałe. Przed śmiercią najemcy powódka nie zamieszkiwała na stałe w przedmiotowym lokalu, nie prowadziła z najemcą wspólnego gospodarstwa domowego. W ocenie pozwanego, sposób korzystania powódki z lokalu nie miał przymiotu stałego, co przesądza o niespełnieniu przez powódkę przesłanki wstąpienia w stosunek najmu. Dodatkowo pozwany wskazał, iż na podstawie zewnętrznych znamion ustalić należy brak spełnienia przesłanki woli zamieszkiwania przez powódkę w tym lokalu. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że powódka nie była wraz z C. K. (1) najemcą lokalu, gdyż w świetle art.7 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych przesłankę wspólności najmu stanowiło zajmowanie lokalu przez obojga małżonków, zaś opuszczenie lokalu przez jedno z małżonków powoduje utratę przymiotu najemcy.

(odpowiedź na pozew k.60-62, pełnomocnictwo k.63)

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2015 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy k.82)

Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 roku pełnomocnik powódki popierał powództwo, z tym że sprecyzował, że żądanie pozwu ustalenia wstąpienia przez powódkę w stosunek najmu ma charakter ewentualny na wypadek, gdyby Sąd nie podzielił stanowiska powódki, że jest najemcą lokalu. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa. Oświadczył, iż doszło do zmiany organizacyjnej w zakresie jednostek budżetowych i Gminę Ł. obecnie reprezentuje Zarząd Lokali Miejskich.

(protokół rozprawy k.101-102)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 roku k.127 i k.135, nagranie 00:04:35-00:10:01, 01:49:50-01:53:57)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ż. I. (1) i C. K. (1) poznali się na Łotwie na początku lat 90-tych XX wieku. Ż. I. (1) wraz z synem z pierwszego małżeństwa D. I. (1) przeprowadzili się do Polski.

W dniu 22 sierpnia 1998 roku w Ł. C. K. (1) i Ż. I. (1) zawarli związek małżeński.

(dowód: kserokopia odpisu zupełnego aktu małżeństwa k.17-18, kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa k.19, zeznania świadka D. I. (2) k.83-84, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.134-135, nagranie 01:34:36-01:49:40)

W dniu 5 listopada 1996 roku C. K. (1) otrzymał skierowanie do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w Ł., składający się z jednej izby o powierzchni mieszkalnej (...) m² wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną.

(dowód: skierowanie nr (...) k.12)

W dniu 7 listopada 1996 roku pomiędzy Gminą Ł. – ZGM Ł. a C. K. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Opłaty dodatkowe (za dostawę zimnej wody, odbiór ścieków, nieczystości stałych) były naliczane za jedną osobę.

(dowód: umowa najmu k.13-16)

W dniu 1 maja 1999 roku Gmina Ł. Administracja (...) Ł. (...) zawarła z C. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Zaliczki pobierane za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, abonament za wodomierz, wywóz nieczystości stałych, w lokalu numer (...) przy ulicy (...) były naliczane za trzy osoby.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k.20-24, aneks k.31, powiadomienie k.32)

W dniu 30 października 2009 roku Administracja (...) Ł. (...) wystawiła zaświadczenie, w którym wskazano, iż Ż. I. (1) wraz z synem D. I. (1) przebywają w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. od roku 1999 roku.

(dowód: zaświadczenie k.29)

Ż. I. (1) posiadała mieszkanie na Łotwie, w R.. Mieszkanie to sprzedała, aby uzyskać środki finansowe na rozbudowę lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(dowód: zeznania świadka D. I. (2) k.83-84, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.134-135)

Ż. I. (1) była zameldowana na pobyt czasowy pod adresem ul. (...) lokal (...) w Ł. od 15 stycznia 2004 roku do 13 stycznia 2010 roku.

Od dnia 13 stycznia 2010 roku Ż. I. (1) zameldowana jest pod tym adresem na pobyt stały.

(dowód: zaświadczenie o poprzednich adresach k.30)

Pismem z dnia 13 kwietnia 2009 roku Ż. I. (1) zwróciła się do zarządu Administracji (...) z prośbą o sprawdzenie stanu ścian zewnętrznych budynku przy ulicy (...) w Ł. z uwagi na pojawienie się wilgoci i zagrzybienie ścian w lokalu numer (...).

(dowód: pismo k.33)

Pismem złożonym w dniu 12 listopada 2009 roku C. K. (1) zwrócił się do Administracji (...) Ł. (...) o możliwość wykupu mieszkania przy ulicy (...) w Ł., wskazując iż lokal numer (...) zamieszkuje wraz z żoną i synem od 1998 roku.

(dowód: podanie k.34)

Ż. I. (1) wyjechała do Wielkiej Brytanii w sierpniu 2014 roku, aby odwiedzić syna i wnuczkę oraz wykonać badania lekarskie.

Na początku września 2014 roku C. K. (1) zaprzestał kontaktów telefonicznych z żoną przebywającą wówczas w Wielkiej Brytanii. Od kilku dni nie był widywany przez sąsiadów.

Z mieszkania numer (...) przy ulicy (...) przez otwarte okno zaczął wydobywać się nieprzyjemny zapach. Zaniepokojeni sąsiedzi wezwali Policję. Po przybyciu na miejsce funkcjonariusze Policji znaleźli w mieszkaniu ciało mężczyzny w zaawansowanym stanie rozkładu.

Powódkę poinformowano telefonicznie o śmierci męża.

Postanowieniem z dnia 6 października 2014 roku umorzono śledztwo w sprawie nieumyślnego spowodowania śmierci C. K. (1), wobec stwierdzenia, że czynu nie popełniono.

(dowód: zeznania świadka P. B. k.102-103, zeznania świadka P. D. k.104-105, zeznania świadka J. K. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.128-129, nagranie 00:12:09-00:36:22, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.134-135, nagranie 01:34:36-01:49:40, postanowienie o umorzeniu śledztwa k.27-28 w załączonych aktach 2 Ds. 1848/14)

C. K. (1) zmarł 1 października 2014 roku w Ł..

(dowód: kserokopia skróconego odpisu aktu zgonu k.37)

Po ślubie z C. K. (1) Ż. I. (1) nadal zamieszkiwała w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Zamieszkała w tym lokalu w 1997 roku. W lokalu tym powódka miała wszystkie swoje rzeczy.

D. I. (1) do czasu ukończenia studiów na Uniwersytecie (...) mieszkał wraz z matką Ż. I. (1) i ojczymem C. K. (1) w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Po zakończeniu edukacji w 2009 roku wyjechał do pracy w Wielkiej Brytanii. W (...) urodziła się wnuczka powódki. Po narodzinach wnuczki Ż. I. (1) zaczęła wyjeżdżać do Anglii, aby pomagać synowi i synowej w opiece nad ich córką. Ż. I. (1) wraz z mężem C. K. (1) odwiedzali syna powódki D. I. (1) w Anglii. Wyjazdy powódki do Wielkiej Brytanii trwały od kilku tygodni do trzech miesięcy. Miały miejsce kilka razy w roku. W okresie kiedy zmarł C. K. (1), powódka przebywała w Anglii z wizytą u syna. Celem tej wizyty były odwiedziny wnuczki i syna oraz wykonanie badań kontrolnych po zabiegu operacyjnym wycięcia guza tarczycy, przeprowadzonym w Anglii w 2013 roku. Każdorazowo podczas tych podróży Ż. I. (1) miała ze sobą torbę podróżną i bagaż podręczny do samolotu. Resztę swoich rzeczy pozostawiała w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Zamiarem Ż. I. (1) nie było przeprowadzenie się na stałe do Anglii. Powódka nie szukała tam pracy.

W okresie małżeństwa z C. K. (1) Ż. I. (1) sporadycznie wyjeżdżała na Łotwę - jedynie gdy zachodziła potrzeba wymiany dokumentów lub z powodów rodzinnych np. na pogrzeb ojca w 2010 roku. Wyjazdy te trwały średnio tydzień lub dwa tygodnie. Odbywały się raz na kilka lat.

(dowód: zeznania świadków: D. I. (2) k.83-84, I. C. k.105-106, A. C. k.106-107, J. K. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.128-129, nagranie 00:12:09-00:36:22, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.134-135, nagranie 01:34:36-01:49:40)

Ż. I. (1) wyjeżdżając do Anglii nigdy nie miała zamiaru pozostać tam na stałe. W lokalu przy ul. (...) w Ł. pozostawiała swoje rzeczy osobiste, w tym książki i pamiątki rodzinne przywiezione z Łotwy.

Ż. I. (1) nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym, poza mieszkaniem numer (...) w Ł. przy ulicy (...).

Gdy I. C. odwiedzała powódkę przychodziła do lokalu numer (...) w Ł. przy ulicy (...) w Ł..

(dowód: zeznania świadków: D. I. (2) k.83-84, I. C. k.105-106, A. C. k.106-107, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.134-135, nagranie 01:34:36-01:49:40)

Obecnie Ż. I. (1) nie zamieszkuje w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł., z powodu złego stanu technicznego lokalu i konieczności przeprowadzenia w nim generalnego remontu.

(dowód: zeznania świadka J. K. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.128-129, nagranie 00:12:09-00:36:22, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2017 roku k.134-135, nagranie 01:34:36-01:49:40, fotografie – koperta k.125)

W dniu 7 października 2014 roku Ż. I. (1) wystąpiła z wnioskiem o oddanie w najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

(dowód: wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego k.38-42)

Pismem z dnia 11 grudnia 2014 roku Gmina Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. odmówiła uznania, iż Ż. I. (1) wstąpiła w prawa najmu lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...), z uwagi na niespełnienie przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili śmierci najemcy. Pomimo wniosku powódki o zmianę stanowiska w sprawie, decyzja odmowna została podtrzymana.

(dowód: pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 11 grudnia 2014 roku k. 44, wniosek k.25-28, pismo Urzędu Miasta Ł. z dnia 15 stycznia 2015 roku k.43)

Pismem z dnia 7 listopada 2014 roku Gmina Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. poinformowała powódkę, iż w wyniku zmiany ilości osób przebywających w lokalu numer (...) przy ulicy (...), od listopada 2014 roku zmianie uległa wysokość opłat eksploatacyjnych, które będą naliczane z uwzględnieniem trzech osób.

(dowód: pismo k.45)

Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 20 stycznia 2016 roku utworzono z dniem 1 kwietnia 2016 roku jednostkę budżetową Gminy Ł. - Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Ł. jako następcę prawnego m.in. Administracji Zasobów Komunalnych Ł., przejmującego należności i zobowiązania tejże jednostki według stanu na dzień 31 marca 2016 roku.

(dowód: uchwała nr (...) Rady Miejskiej w Ł. z dnia 20 stycznia 2016 roku k.100, statut k.100-100 v.)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci zeznań świadków, przesłuchania powódki, a także złożonych do akt sprawy dokumentów oraz ich kserokopii.

Ustalając stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, Sąd w przeważającej części nie uwzględnił zeznań świadków P. B. (k.102-103) i P. D. (k.103-105), gdyż jak wynika z ich zeznań nie posiadają oni wiedzy na temat zamieszkiwania bądź niezamieszkiwania powódki w spornym lokalu. Świadkowie przyznali, iż wykonując czynności służbowe podczas interwencji Policji w tym lokalu w związku ze śmiercią C. K. (1), z uwagi na utrudnione warunki, skupili się na czynnościach związanych ze zgonem mężczyzny, którego ciało znajdowało się w lokalu w stanie znacznego rozkładu, nie dokonywali zaś dogłębnych oględzin stanu mieszkania.

Sąd pominął także zeznania świadka H. G. (k.129-130). Świadek wskazała, że nie ma kontaktu z powódką, gdyż nie utrzymuje w ogóle kontaktów z mieszkańcami nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Przyznała, iż nie ma wiedzy w przedmiocie zamieszkiwania przez powódkę w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. w chwili śmierci C. K. (1).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała dokumentacja fotograficzna zamieszczona na płycie CD (koperta k.52), z której nie wynika okoliczność zamieszkiwania powódki w lokalu.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka J. S. (k.130-131). Świadek wskazywała, iż nie ma wiedzy, aby w lokalu numer (...) przy ul. (...) oprócz C. K. (1) ktoś zamieszkiwał oraz że powódka przebywała w tym lokalu jedynie sporadycznie. Zeznania świadka, iż pobyt powódki w lokalu był jedynie sporadyczny przez cały czas, zaś pobytu stałego powódki w lokalu nie było, pozostają w sprzeczności

z treścią zaświadczenia zamieszczonego na karcie k.29, wystawionego przez świadka, w którym J. S. wskazała, że Ż. I. (1) wraz z synem D. I. (1) przebywają w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. od roku 1999 roku. Wiarygodność zeznań świadka podważa także okoliczność, iż opłaty za lokal zgodnie z umową z dnia 1 maja 1999 roku naliczane były za trzy osoby. Ponadto, zeznania świadka, iż powódka nie zamieszkiwała w lokalu pozostają w sprzeczności z zeznaniami innych świadków. Dodatkowo wskazać należy, iż świadek zaprzeczyła, aby przed śmiercią C. K. (1) zgłaszano pojawienie się wilgoci w spornym lokalu, co pozostaje w sprzeczności z treścią pisma powódki (k.33) kierowanego do pozwanego. W ocenie Sądu, powyższa okoliczność świadczy o tym, iż choć świadek J. S. administruje nieruchomością przy ul. (...) w Ł. od 13 lat, nie zna stanu faktycznego nieruchomości. Natomiast, wskazywana przez świadka J. S. okoliczność, iż aktualnie w lokalu nikt nie mieszka pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd odmówił także wiarygodności zeznaniom świadka K. C. (k.131-133). Świadek zeznała, iż o zamieszkiwaniu przez powódkę w spornym lokalu nikt z administracji budynku nie wiedział, a informację o zawarciu przez powódkę związku małżeńskiego z najemcą C. K. (1) powzięto dopiero po jego śmierci. Zeznania świadka nie znajdują pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym oraz świadczą o braku znajomości stanu nieruchomości przez stronę pozwaną. Świadek przyznała, iż z przeprowadzonego przez nią, wśród mieszkańców nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., wywiadu środowiskowego wynika, iż powódka prowadziła wspólne gospodarstwo domowe z C. K. (1). Z drugiej strony, świadek wskazała, iż opłaty eksploatacyjne w mieszkaniu naliczane były od jednej osoby, co pozostaje w sprzeczności ze złożonymi do akt sprawy dokumentami pochodzącymi od Gminy Ł.. Z umowy o najem lokalu z dnia 1 maja 1999 roku (k.20-24), aneksu do umowy (k.31) oraz powiadomienia o zmianie wysokości opłat (k.32) wyraźnie wynika, że opłaty za zużycie wody, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości stałych były naliczane za trzy osoby. Ponadto, w treści wniosku z 2009 roku o wykup spornego lokalu kierowanego do pozwanego, C. K. (1) wskazywał, iż lokal zajmuje wspólnie z żoną oraz synem od 1998 roku. W świetle wskazanych okoliczności, twierdzenia o braku wiedzy pozwanego o zamieszkiwaniu w tym lokalu przez powódkę jawią się jako niewiarygodne. Zwłaszcza, że świadek wskazała, że nigdy nie była wewnątrz spornego lokalu.

Dodatkowo, dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, wskazać należy, iż jak wynika z zeznań świadka K. C., to świadek przeprowadzała wywiad środowiskowy na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w celu ustalenia zamieszkiwania powódki w lokalu numer (...), zaś wyniki wywiadu nie były jednoznaczne. Z jednej strony wskazywały, iż powódka prowadziła z C. K. (1) wspólne gospodarstwo domowe, a z drugiej iż nie przebywała w lokalu cały czas. Natomiast, z niewyjaśnionych w toku postępowania przyczyn, na wniosku powódki o oddanie w najem spornego lokalu mieszkalnego, adnotację (k.41) o sporadycznym przebywaniu powódki w tym lokalu sporządziła i podpisała J. S..

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Aktualnie Ż. I. (2) posiada obywatelstwo polskie. Powódka pochodzi z Łotwy. Wcześniej posiadała kartę stałego pobytu w Polsce. W tej sytuacji, wobec występowania w niniejszej sprawie elementu zagranicznego, na wstępie podkreślenia wymaga okoliczność, iż przedmiotowa sprawa podlegała jurysdykcji krajowej Sądu polskiego. Albowiem, zgodnie z treścią art. 1103 k.p.c. sprawy rozpoznawane w procesie należą do jurysdykcji krajowej, jeżeli pozwany ma miejsce zamieszkania lub miejsce zwykłego pobytu albo siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej. Zaś, pozwana Gmina Ł. ma siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

W niniejszej sprawie, powódka Ż. I. (1) wносиła o ustalenie, że przysługuje jej prawo najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Ewentualnie wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy C. K. (1).

Pozwana Gmina Ł. nie uznała powództwa ani w zakresie roszczenia głównego ani ewentualnego, wносиła o jego oddalenie. Kwestionowała wspólne, stałe zamieszkiwanie powódki z mężem przed jego śmiercią.

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 istnienia prawa najmu lokalu mieszkalnego lub wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.

Powódka wykazała, że posiada interes prawny w ustaleniu, że przysługuje jej prawo najmu spornego lokalu mieszkalnego, gdyż pozwany poinformował powódkę o braku podstaw do wydania pozytywnej decyzji ustalającej jej tytuł prawny do spornego lokalu.

Zasadność powództwa w zakresie żądania głównego podlega badaniu na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zawarcia umowy najmu lokalu. Orzeczenie w tym przedmiocie ma charakter deklaracyjny.

Zgodnie z art.7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, nabycie prawa najmu lokalu następuje z mocy prawa, z chwilą zawarcia przez jednego małżonka umowy najmu lokalu, pod warunkiem wspólnego zajmowania lokalu przez małżonków. Wyrok Sądu w tych sytuacjach stanowi jedynie potwierdzenie tego faktu.

W przedmiotowej sprawie, nie znajduje zastosowania przepis art. 680¹ § 1 k.c., zgodnie z którym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Albowiem, powódka i C. K. (1) zawarli związek małżeński w dniu 22 sierpnia 1998 roku, a do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego doszło w dniu 7 listopada 1996 roku, czyli przed zawarciem małżeństwa, a także przed wejściem w życie powołanego przepisu. Natomiast, umowa zawarta przez C. K. (1) i Gminę Ł. w dniu 1 maja 1999 roku nie stanowiła nowej umowy najmu, gdyż wcześniejsza umowa nie wygasła ani nie została wypowiedziana, lecz jedynie aktualizację wcześniejszej umowy z uwagi na zmiany organizacyjne jednostek budżetowych Gminy Ł..

Dlatego też, dla oceny stosunków prawnych w zakresie powstania prawa najmu spornego lokalu mieszkalnego, należy zastosować przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 1998 roku, Nr 120, poz.787). Zgodnie art. 7 wskazanej ustawy małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 marca 2000 roku (II CKN 922/98, opubl. LEX nr 936485) konieczną przesłanką wspólności prawa najmu małżonków jest okoliczność ich wspólnego zamieszkiwania, zajmowania lokalu przez oboje małżonków. W konsekwencji, sam fakt zawarcia małżeństwa nie wystarczy do uznania małżonka za najemcę, jeżeli małżonek ten zamieszkuje oddzielnie. Zarówno prawo cywilne, jak i rodzinne dopuszcza odrębne miejsca zamieszkania małżonków i fakt zawarcia związku małżeńskiego nie wprowadza sam przez się zmian w ich sytuacji mieszkaniowej. Dopiero wola wspólnego zamieszkania daje współmałżonkowi uprawnienia wynikające z ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych co do możliwości stania się współnajemcą.

W okolicznościach przewidzianych w przepisie art.7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oboje małżonkowie są równouprawnionymi najemcami (wspólnajemcami) lokalu mieszkalnego, w oderwaniu od przepisów o wspólności ustawowej, a więc niezależnie od obowiązującego ich ustroju majątkowego, tzn. nie tylko wtedy, gdy obowiązuje ich wspólność ustawowa lub umowna, lecz także w razie rozdzielności majątkowej (por. m.in. J. Pietrzykowski, w: Kodeks rodzinny i opiekuńczy..., s. 193; Z. Radwański: Najem mieszkań i grupa rodzinna, w: Studia

z prawa zobowiązań, Poznań 1979, s. 282; J. St. Piątowski, w: System prawa rodzinnego i opiekuńczego, Ossolineum 1985, s. 339 oraz podaną przez tych autorów literaturę).

Na gruncie powołanego przepisu o przymocie obojga małżonków jako najemców (wspólnajemców) nie decyduje treść umowy najmu, lecz wyłącznie wspólne zajmowanie przez nich lokalu mieszkalnego, tzn. wspólne zamieszkiwanie w tym lokalu. Reguła ta obowiązuje zarówno wtedy, gdy małżonkowie zamieszkali w lokalu jednocześnie, jak i wtedy, gdy jedno z nich zamieszkało w lokalu, którego najemcą było dotychczas tylko drugie z nich, dopiero po zawarciu małżeństwa.

Dopiero ustanie wspólnego zamieszkania na skutek tego, że jedno z małżonków opuściło wspólnie zajmowany lokal mieszkalny, a opuszczenie ma cechy trwałości, powoduje utratę przez niego statusu współnajemcy (por. Z. Radwański: Najem mieszkań..., s. 274).

W przedmiotowej sprawie, stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) został nawiązany przed zawarciem przez C. K. (1) małżeństwa z powódką. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2003 roku (IV CKN 1842/00) wskazał, iż skoro wspólne zamieszkanie małżonków, z których jeden pozostaje formalnie w stosunku najmu, sprawia, że najem ten rozciąga się na oboje małżonków, to ma to miejsce także w razie wspólnego zamieszkania małżonków w lokalu najętym przez jednego z nich jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego. Wówczas, na skutek zawarcia małżeństwa i dalszego wspólnego zamieszkiwania małżonków, oboje małżonkowie stają się współnajemcami tego lokalu.

Mając na uwadze powyższ, podnoszona przez pozwanego okoliczność, iż umowa najmu lokalu została zawarta przez najemcę – C. K. (1) przed zawarciem związku małżeńskiego z powódką nie wyłączała możliwości uzyskania przez Ż. I. (1) przymiotu współnajemcy spornego lokalu.

W przedmiotowej sprawie, spór skoncentrował się wokół przesłanki wspólnego zamieszkiwania przez powódkę wraz z mężem C. K. (1) od momentu zawarcia małżeństwa do w chwili jego śmierci.

Przepis art. 7 ust 1 powołanej ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych odnosi się do wspólnego zajmowania lokalu w znaczeniu stałego zamieszkiwania w określonym lokalu. Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, tj. miejsce, w którym skupia się jej życie osobiste i działalność życiowa (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1976 r., I CR 926/75, OSP 1977, z. 11-12, poz. 193, z komentarzem W. C., (...) 1977, poz. 29; wyrok Sądu Najwyższego z 13 lutego 1976 r., I CR 930/75, OSNC 1977, nr 1, poz. 5; wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., III CRN 61/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; orzeczenie Sądu Najwyższego z 28 października 1980 r., III CRN 230/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1981 r., III CRN 314/80, OSN 1981, nr 6, poz. 119; wyrok Sądu Najwyższego z 20 marca 1981 r., III CRN 30/81, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 1984 r., I CR 309/84, OSN 1985, nr 6, poz. 113, z komentarzem A. M., (...) 1985, poz. 47; orzeczenie Sądu Najwyższego z 17 października 1997 r., I CKN 90/97, niepubl.; orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, niepubl.).

Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych jest wspólne zamieszkiwanie małżonków, a więc określony stan faktyczny, a nie stan prawny wynikający z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu (orzeczenie Sądu Najwyższego z 29 września 1998 oku., II CKN 910/97, niepubl.).

W niniejszej sprawie, powódka stale zamieszkiwała w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz z mężem C. K. (1) od 1997 roku. Lokal ten stanowił jej centrum życiowe, miejsce w którym przechowywała swoje rzeczy, do którego wracała z wyjazdów do rodziny na Łotwę czy do syna pracującego w Anglii. Okoliczność ta została wykazana przez zeznania świadków oraz przesłuchanie powódki. Dodatkowo z przedłożonych dokumentów, których prawdziwości strona pozwana nie kwestionowała wynika, iż powódka od 1999 roku mieszkała w tym lokalu wraz z synem D. I. (1). Zaświadczenie w tym zakresie zostało wystawione przez pracownika pozwanego. Ponadto, na uwagę zasługuje, iż w

chwili zawierania przez C. K. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 maja 1999 roku, stanowiącej aktualizację poprzedniej umowy najmu, ustalone przez pozwanego zaliczki z tytułu opłat eksploatacyjnych (za zimną wodę, wywóz śmieci, odprowadzanie ścieków) uwzględniały okoliczność zamieszkiwania w tym lokalu trzech osób.

Pozwany nie udowodnił, aby powódka definitywnie opuściła sporny lokal i w rezultacie utraciła status jego współnajemcy, gdyż zamierzała podjąć pracę za granicą i tam zamieszkać.

Natomiast, jak wskazuje się w orzecznictwie, dopiero ustanie wspólnego zamieszkania małżonków na skutek tego, że jedno z małżonków definitywnie opuściło wspólnie zajmowany lokal i opuszczenie to ma cechy trwałości, powoduje utratę przez takiego małżonka statusu najemcy (tak między innymi Naczelny Sąd Administracyjny w Katowicach z dnia 24 maja 2012 roku, (...) SA/Ka 1937/00, LEX nr 1693424, Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 kwietnia 2001 roku, (...) SA (...), (...), Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 1998 roku, II CKU 46/98, LEX nr 35040).

Wprawdzie, ze zgromadzonego materiału dowodowego, w tym zeznań świadków wynika, że powódka wielokrotnie wyjeżdżała za granicę na okresy od jednego tygodnia do trzech miesięcy, jednak każdorazowo były to wyjazdy podyktowane względami rodzinnymi (odwiedzenie bliskich na Łotwie, pomoc synowi w opiece nad wnuczką) lub zdrowotnymi (operacja, badania kontrolne), bądź urzędowymi (konieczność wymiany dokumentów przed uzyskaniem obywatelstwa polskiego). Żaden ze świadków nie wskazał, iż powódka nosiła się z zamiarem zmiany miejsca zamieszkania i wyprowadzenia się do Wielkiej Brytanii czy też powrotu na Łotwę. Ponadto, jak wynika z przesłuchania powódki i zeznań świadka D. I. (2), powódka w Wielkiej Brytanii poszukiwała pomocy lekarskiej, której odmówiono jej w Polsce. W Wielkiej Brytanii powódka przeszła zabieg operacyjny wycięcia guza tarczycy. Wyjazdy za granicę były uzasadnione koniecznością poddania się operacji, a w późniejszym okresie odbycia badań kontrolnych.

Wskazać także należy, iż sam zamiar podjęcia przez powódkę pracy dorywczej za granicą nie przesądza o zmianie dotychczasowego miejsca zamieszkania i przekierowania swojego centrum spraw życiowych w nowe miejsce. Syn powódki przyznał, iż podczas ostatniego pobytu matki w Wielkiej Brytanii przed śmiercią C. K. (1) namawiał ją do podjęcia prac dorywczych, jednakże powódka ostatecznie za granicą nie pracowała.

Podkreślić należy, iż powódka wyjeżdżając za granicę zabierała ze sobą wyłącznie najpotrzebniejsze rzeczy, mieszczące się w torbie podróżnej i podręcznym bagażu. Wszystkie rzeczy osobiste powódki, w tym książki i pamiątki rodzinne, wciąż pozostawały w lokalu numer (...) przy ulicy (...).

Powódka pochodzi z Łotwy. Syn powódki wraz z rodziną mieszka w Wielkiej Brytanii. W tym stanie rzeczy, okoliczność, iż powódka często podróżuje za granicę nie jest niczym nadzwyczajnym i nie może być traktowana jako chęć zmiany swego dotychczasowego miejsca zamieszkania. Z każdej podróży powódka wracała do lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł., co w ocenie Sądu jednoznacznie przesądza, iż to miejsce stanowi dla powódki centrum jej interesów życiowych.

Natomiast, jak wskazano powyżej okoliczność, iż do 2010 roku powódka była zameldowana w lokalu jedynie na pobyt czasowy, pozostaje bez znaczenia dla oceny charakteru jej zamieszkiwania w lokalu. Albowiem, zameldowanie jest instytucją prawa administracyjnego, a nie cywilnego i zostało stworzone przede wszystkim dla potrzeb ewidencjonowania ludności i często nie pokrywa się z pojęciem miejsca zamieszkania na gruncie prawa cywilnego.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu, Ż. I. (1) na skutek zawarcia małżeństwa i stałego zamieszkiwania z najemcą – C. K. (1) w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) aż do chwili jego śmierci, na podstawie art.7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych stała się najemcą spornego lokalu i była nim do 1 października 2014 roku.

W tej sytuacji, Sąd uwzględnił powództwo w zakresie żądania głównego i ustalił, iż powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Pełnomocnik powódki sformułował żądanie pozwu w sposób ewentualny. W razie nie uwzględnienia przez Sąd pierwotnego żądania o ustalenie, iż powódce przysługuje prawo najmu przedmiotowego lokalu, wniósł o ustalenie wstąpienia powódki w stosunek najmu tego lokalu po zmarłym mężu C. K. (1).

Skoro Sąd uwzględnił żądanie główne, brak było podstaw do orzekania o żądaniu ewentualnym zgłoszonym na wypadek nie uwzględnienia pierwszego z żądań (tak Henryk Pietrkowski „Zarys metodyki pracy sędziego w sprawach cywilnych.” Warszawa 2005 rok). Zwłaszcza, że zgodnie z art. 691 § 5 k.c., przepisy art. 691 § 1-4 k.c. , normujące wstąpienie w stosunek najmu, obowiązujące w dacie śmierci C. K. (1), nie mają zastosowania w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.). A zatem, nie znajdują zastosowania do powódki.

Strona pozwana przegrała w całości proces. A zatem, zgodnie z art.98 k.p.c., obowiązana jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu. Na zasądzone od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu złożyła się od opłata od pozwu wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie adwokata w kwocie 60 zł (ustalone zgodnie z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, tj. z dnia 25 lutego 2013 roku, Dz.U. z 2013 r. poz. 461).