

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 czerwca 2015 roku (data nadania przesyłki polecanej k. 38) powódka J. K. wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) pomiędzy nią a miastem stołecznym W. (pozew k. 1-3).

W uzasadnieniu wskazała, że w przedmiotowym lokalu mieszka wraz z rodziną od 1993 roku. W tamtym okresie w lokalu mieszkali również mąż powódki D. K., z którym zawarła związek małżeński w dniu 11 maja 1985 roku, oraz jego babcia i ojciec. Po śmierci babci i ojca męża D. K. wstąpił w stosunek najmu, co potwierdził Sąd Rejonowy dla W. Ś.w Warszawie wyrokiem z dnia 10 września 2007 roku, sygn. akt VI C 1444/05. W dniu 24 kwietnia 2008 roku m.st. W. zawarło z mężem powódki umowę najmu lokalu.

Powódka podniosła, że obecnie w przedmiotowym lokalu mieszka z córką I. K. i wnukiem A. K. (1). Starsza córka wyprowadziła się, a mąż od kilku lat mieszka za granicą i nie dokłada się do utrzymania rodziny. Wobec trudnej sytuacji majątkowej powódka wniosła o obniżenie czynszu najmu, lecz pozwany odmówił ze względu na brak tytułu prawnego do lokalu. Z powyższej sytuacji wynikać miał interes prawny powódki w ustaleniu stosunku najmu.

Ponadto powódka wskazała, że zarówno w chwili wydania wyroku ustalającego stosunek najmu między pozwanym a jej mężem, jak również w chwili zawarcia umowy najmu, ona i D. K. pozostawali małżeństwem, zaś nawiązanie stosunku najmu miało służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. W tamtym okresie prowadzili wspólne gospodarstwo domowe i wychowywali małoletnie córki. Powyższe okoliczności świadczyły o wypełnieniu przesłanek z art. 680<sup>1</sup> kc.

W odpowiedzi na pozew m.st. W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 59-63).

Uzasadniając stanowisko strona pozwana podniosła, że nawiązanie stosunku najmu zostało dokonane przez F. i A. K. (2) – dziadków D. K.. Następnie, na mocy wyroku z dnia 10 września 2007 roku R. K. (ojciec D.) wstąpił w stosunek najmu z dniem 31 sierpnia 2002 roku w miejsce matki, a D. K. – z dniem 28 sierpnia 2003 roku w miejsce ojca. W związku z tym to nie mąż powódki nawiązał stosunek najmu, a zatem i powódka nie stała się z mocy prawa, na podstawie art. 680<sup>1</sup> kc, najemcą lokalu.

Kolejno pozwany wskazał, że w przypadku wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc, co miało miejsce w przypadku D. K., nie można mówić o tym, iż było to jego świadome działanie mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych założonej rodziny.

Na rozprawach w dniu 25 stycznia 2016 roku (protokół k. 81 - 83) oraz 18 marca 2016 roku (protokół k. 95 – 96) strony konsekwentnie podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

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

W dniu 27 kwietnia 1966 roku F. i A. K. (2) zawarli z Zarządem (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. (umowa k. 65-66).

W dniu 11 maja 1985 roku D. K. i J. K. zawarli związek małżeński (odpis skrócony aktu małżeństwa nr I-677/85 k. 7). J. K. zamieszkała wraz z mężem w lokalu przy ul. (...) w 1993 roku z rodzicami męża, A. i R. K.. A. K. (2) zmarła 31 sierpnia 2002 roku, a R. K. – 28 sierpnia 2003 roku (wyrok z dnia 10 września 2007 roku k. 67). Po ich śmierci w lokalu mieszkali J. K. z mężem i dwiema córkami (zeznania J. K. k. 95-96).

Wyrokiem z dnia 10 września 2007 roku, sygn. akt VI C 1444/05, Sąd Rejonowy dla W. Ś. ustalił, że R. K. wstąpił w stosunek najmu w/w lokalu mieszkalnego w miejsce dotychczasowej najemczynie A. K. (2) z dniem jej śmierci oraz ustalił, że D. K. wstąpił w stosunek najmu w/w lokalu w miejsce dotychczasowego najemcy R. K. z dniem jego śmierci (wyrok k. 67).

W dniu 24 kwietnia 2008 roku miasto stołeczne W. zawarło z D. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na czas nieokreślony (umowa najmu lokalu z załącznikiem k. 70-76).

D. K. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od ok. 10 lat, nie interesuje się nim i nie opłaca czynszu. Obecnie mieszka prawdopodobnie w Wielkiej Brytanii, gdzie założył nową rodzinę. Aktualnie w powyższym lokalu mieszka J. K. z córką I. K. i jej synem A. K. (1), ur. w (...) roku.

J. K. pracuje, zarabia ok. 1.800 złotych brutto. Jej córka nie pracuje i zajmuje się wychowaniem syna, który cierpi na autyzm dziecięcy. Dziecko uczęszcza do przedszkola specjalistycznego, którego koszt wynosi ok. 1.400 złotych miesięcznie. J. i I. K. zalegają z opłatami za mieszkanie (zeznania świadków: H. D. k. 84, I. K. k. 84, powódki J. K. k. 95-96).

W dniu 20 listopada 2014 roku J. K. złożyła wniosek o przyznanie obniżki naliczonego czynszu dla najemców o niskich dochodach oraz wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Decyzją z dnia 15 grudnia 2014 roku Prezydent m.st. W. odmówił przyznania dodatku mieszkaniowego uzasadniając swoją decyzję w ten sposób, że na mocy wyroku z dnia 10 września 2007 roku wyłącznym najemcą lokalu jest D. K., zatem J. K. nie ma tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uprawniającego ją do otrzymania dodatku mieszkaniowego. W analogiczny sposób uzasadniono oświadczenie z dnia 19 grudnia 2014 roku o odmowie przyznania obniżki czynszu (wniosek o przyznanie obniżki naliczonego czynszu k. 17, wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego k. 18, decyzja k. 19, oświadczenie k. 20).

W dniu 18 marca 2015 roku J. K. złożyła do (...) D. M. m.st. W. wniosek o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego pozostałego po opuszczeniu przez najemcę (wniosek k. 21) uzyskując jednak odpowiedź, że w jej przypadku lokal nie został przydzielony w trakcie trwania małżeństwa w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, a jedynie zostało potwierdzone, że doszło do wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w miejsce zmarłego najemcy (pismo k. 23-24). Z powyższych pism J. K. dowiedziała się, iż w ocenie przedstawicieli miasta stołecznego W. zajmuje lokal bez tytułu prawnego (zeznania powódki J. K. k. 95-96).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych do akt przez strony oraz zeznania świadków i powódki. W odniesieniu do dokumentów, które zostały przedłożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Także Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości, co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 kpc.

Zeznaniom świadków H. D. i I. K. oraz powódki J. K. Sąd dał wiarę w całości.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Niniejszym pozwem J. K. domagała się ustalenia, że pomiędzy nią, a miastem stołecznym W., istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Art. 189 kpc stanowi, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W pierwszej kolejności wymaga więc rozważenia, czy powódka posiadała interes prawny, o którym mowa w powołanym przepisie, w wytoczeniu i popieraniu tak sformułowanego powództwa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane zostało stanowisko, że interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc jest to obiektywna, czyli wywołana rzeczywistością koniecznością ochrony określonej sfery prawnej, potrzeba uzyskania przez stronę powodową odpowiedniej treści wyroku, przy czym skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie konsekwencje w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym zostanie usunięta niepewność co do istnienia określonych uprawnień oraz ryzyko ich naruszenia w przyszłości (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 roku, III CZP 121/13, LEX nr 1511150, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, I CSK 727/12, LEX nr 1523363). Interes prawny występuje więc wtedy, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 roku, I CSK 325/11, LEX nr 1171285). Ponadto stanowisko judykatury jest jednomyślne, że istnienie interesu prawnego uzależnione jest też od braku możliwości dochodzenia ekwiwalentnej ochrony swoich uprawnień na innej drodze niż powództwo o ustalenie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2014 roku, I ACa 825/13, LEX nr 1466949, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 marca 2014 roku, I ACa 55/14, LEX nr 1679927, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 lutego 2015 roku, I ACa 842/14, LEX nr 1679905, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku, III CSK 254/12, LEX nr 1353202).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu między nią a stroną pozwaną. Jak wynika z treści pozwu, J. K. odmówiono uwzględnienia wniosków o obniżenie czynszu najmu lokalu oraz o przyznanie dodatku mieszkaniowego ze względu na to, że nie przysługuje jej tytuł prawny do lokalu, zaś za jedynego najemcę lokalu uważa się D. K.. Zatem ustalenie istnienia tego stosunku między powódką a pozwanym pozwoli jej na realizowanie uprawnień, które w myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm., dalej jako uopl), przysługują jedynie lokatorom, a więc m.in. najemcom lokalu (art. 2 pkt. 1 uopl).

Ponadto ustalenie istnienia stosunku najmu w sposób wskazany w treści pozwu również należało uznać za zasadne. Stosownie do art. 680<sup>1</sup> § 1 kc 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. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa albo rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

Powyższy przepis został dodany przez art. 26 pkt 8 uopl. Dotyczy on małżonków jako stron stosunku najmu. Wynika z niego, że bez względu na stosunki majątkowe między małżonkami, jeżeli tylko stosunek najmu mieszkania dla ich rodziny powstał w czasie trwania małżeństwa, oboje są najemcami lokalu jako strony tego stosunku. Zatem art. 680<sup>1</sup> kc powoduje nawiązanie ex lege stosunku najmu np. z udziałem małżonka, który nie uczestniczył w zawieraniu umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego na zaspokajanie potrzeb rodziny założonej przez małżonków (Nazaruk P. [w:] Ciszewski J. [red.], Kodeks cywilny. Komentarz, LexisNexis, 2014).

W niniejszej sprawie D. K. wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu w dniu 28 sierpnia 2003 roku, z dniem śmierci R. K.. Sąd w składzie orzekającym nie podziela stanowiska zaprezentowanego przez stronę pozwaną, że w takich sytuacjach nie ma zastosowania art. 680<sup>1</sup> § 1 kc. Przepis ten stanowi bowiem o nawiązaniu stosunku najmu. Nie ma więc żadnych przesłanek, wynikających choćby z wykładni językowej, by w pojęciu „nawiązanie stosunku” nie umieścić wstąpienia w ten stosunek z mocy prawa na podstawie art. 691 kc. Sąd podziela w całości przywołany wyżej pogląd doktryny, że w przepisie art. 680<sup>1</sup> § 1 kc chodzi więc o powstanie stosunku najmu, bez względu na jego źródło.

Ponadto nawet gdyby Sąd w tym zakresie uwzględnił stanowisko strony pozwanej, należy zwrócić uwagę, że stosunek najmu między m.st. W. a D. K. został nawiązany również w drodze umowy z dnia 24 kwietnia 2008 roku. Ustosunkowując się z kolei do argumentów strony pozwanej dotyczących tej kwestii podnieść trzeba, że nie zasługują one na aprobatę. Nie sposób bowiem zgodzić się ze stanowiskiem, że umowy tej nie należy postrzegać jako swobodnego

wyrażenia woli przez pozwanego do oddania w najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, gdyż została ona zawarta nie z uwagi na wolę jej zawarcia, a wyrok stwierdzający wstąpienie w stosunek najmu.

Należy pamiętać, że podstawową zasadą prawa zobowiązań jest swoboda zawierania umów, wyrażona w art. 353<sup>1</sup> kc, zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Stosownie do tego przepisu, istotną cechą każdej umowy jest autonomia woli zawierających ją stron (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1999 roku, II CKN 320/98, LEX nr 528161). Istotą zasady swobody kontraktowej jest przyznana wszystkim podmiotom prawa cywilnego kompetencja do zawierania umów zobowiązujących o dowolnie ukształtowanej treści.

W odniesieniu do powyższego należy zważyć, że zawierając przedmiotową umowę z dnia 24 kwietnia 2008 roku strony dały wyraz swojej woli urzeczywistnienia stanu rzeczy skonkretyzowanego poprzez poszczególne postanowienia tej umowy. Strona pozwana nie była zobowiązana do jej zawarcia, bowiem istnienie stosunku najmu między nią a D. K. zostało stwierdzone wyrokiem Sądu.

Powyższe argumenty przemawiają jednoznacznie za stwierdzeniem, że między pozwanym a D. K., mężem powódki, został nawiązany nowy stosunek najmu, przedmiotowo zmodyfikowany w porównaniu do umowy łączącej pozwanego i R. K.. Niesporne były okoliczności, że stało się to w trakcie trwania małżeństwa D. i J. K. oraz że lokal ten służyć miał zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny. Małżonkowie mieszkali w lokalu od 1993 roku i od tego czasu stanowił on ich centrum życiowe.

Okoliczność, że D. K. wyprowadził się z lokalu, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nie zmienia to bowiem faktu, że w obydwu rozpatrywanych datach powstania stosunku najmu lokalu pozostawał on w małżeństwie z J. K., a jego rodzina zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Lokal ten służył więc zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych.

Z powyższych względów Sąd uznał, że zrealizowały się przesłanki z art. 680<sup>1</sup> kc uzasadniające uwzględnienie powództwa, o czym orzekł jak w **pkt. I** sentencji.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (**punkt II** sentencji) stanowił art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości, a jedyny koszt, jaki powinna była ponieść, to opłata od pozwu w wysokości 129 złotych. Zatem na podstawie w/w przepisu sumę tę należało ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa.

**Zarządzenie:** (...)