

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2016 roku P. T. wniósł o ustalenie, że z dniem 16 października 2009 roku wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) po swojej matce E. T. oraz zasądzenie od pozwanego Miasta S. W. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, że powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu wraz z siostrą i matką, która zmarła w dniu 16 października 2016 roku. Po jej śmierci powód złożył oświadczenie, że zgadza się by najemcą lokalu była jego siostra J. W.. W dniu 14 kwietnia 2015 roku J. W. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się praw do przedmiotowego lokalu, zaś pozwany odmówił powodowi prawa do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce z uwagi na zrzeczenie się przez niego tego prawa. Wskazano, że złożone przez powoda oświadczenie nie może być traktowane jako wypowiedzenie umowy najmu (pozew, k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 października 2016 roku Miasto S. W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, że powód oświadczeniem z dnia 30 października 2009 roku zrzekł się wobec pozwanego prawa do przedmiotowego lokalu, wyrażając wolę niekontynuowania stosunku najmu po śmierci swojej matki E. T.. W związku z tym stosunek najmu powoda wygasł (odpowiedź na pozew, k. 58-59).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. T. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...)

(okoliczności bezsporne).

W dniu 16 października 2009 roku najemczyni zmarła. Do chwili śmierci w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała z nią córka J. W. (d. T.) i syn P. T.

(okoliczność bezsporna).

W dniu 30 października 2009 roku P. T. pisemnie i własnoręcznie oświadczył w obecności pracownika Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. O., że nie będzie się ubiegał o tytuł najemcy do lokalu po śmierci matki

(dowód: oświadczenie z dnia 30 października 2009 roku, k. 61; zeznania świadka J. W., k. 78-79; zeznania powoda P. T., k. 79-80).

W dniu 12 stycznia 2010 roku J. W. złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokal nr (...) przy ul. (...) w W. wskazując, że w lokalu zamieszkiwać będą dwie osoby: wnioskodawczyni i jej brat P. T.. W uzasadnieniu napisała m.in., że jej brat nie chce ubiegać się o tytuł najemcy

(dowód: wniosek z dnia 12 stycznia 2009 roku, k. 62-64; zeznania świadka J. W., k. 78-79).

W dniu 2 marca 2010 roku Miasto S. W. i J. T. podpisali aneks nr (...) do umowy najmu z dnia (...) z dnia 29 maja 200 roku, zgodnie z którym strony zgodnie oświadczyły, że J. T. wstąpiła w najem lokalu nr (...) przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy E. T.

(dowód: aneks nr (...) do umowy najmu z dnia (...) z dnia 29 maja 200 roku, k. 11-15; zeznania świadka J. W., k. 78-79).

W dniu 14 kwietnia 2015 roku J. W. pisemnie zrzekła się praw do przedmiotowego lokalu, którego od dnia 2 marca 2010 roku była głównym najemcą

(dowód: pismo z dnia 14 kwietnia 2015 roku, k. 16).

Miasto S. W. pismem z dnia 26 maja 2015 roku poinformowało P. T. o nieuwzględnieniu jego wniosku o regulację uprawnień do lokalu po śmierci najemcy E. T. z uwagi na złożenie przez niego oświadczenia o rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu, co z kolei skutkowało nabyciem uprawnień jedynie przez jego siostrę J. W. (d. T.)

(dowód: pismo z dnia 26 maja 2015 roku, akta II C 2126/15 k. 5).

W dniu 15 czerwca 2015 roku P. T. złożył odwołanie od powyższego pisma, wskazując, że jest jedynym mieszkańcem przedmiotowego lokalu, który reguluje wszystkie rachunki eksploatacyjne i czynszowe. W odpowiedzi Miasto S. W. podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko, wskazując, że P. T. wstąpił w stosunek najmu z dniem 16 października 2009 z mocy prawa, jednakże składając oświadczenie o nieubieganiu się o potwierdzenie najmu lokalu w dniu 30 października 2009 roku zrezygnował z praw najemcy na rzecz siostry

(dowód: odwołanie z dnia 17 czerwca 2015 roku, k. 17; pism z dnia 10 lipca 2015 roku, k. 18).

Pismem z dnia 27 stycznia 2016 roku Miasto S. W. wezwało P. T. do opróżnienia lokalu i zdania kluczy, wobec zaimmowowania go bez tytułu prawnego, w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma

(dowód: pismo z dnia 27 stycznia 2016 roku, k. 22).

P. T. jest zameldowany w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od dnia 18 lipca 2002 roku. Po śmierci matki P. T. regulował wszystkie opłaty czynszowe i eksploatacyjne za lokal

(dowód: zaświadczenie, k. 10; faktury i potwierdzenia przelewów, k. 24-44; zeznania świadka J. W., k. 78-79; zeznania powoda P. T., k. 79-80).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody w postaci dokumentów i zeznań świadków oraz w oparciu o zasadę dowodową wynikającą z przepisu art.229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości.

Dokumenty przedstawione w postępowaniu nie były kwestionowane przez żadną ze stron, nie budzą też wątpliwości co do swej prawdziwości i wiarygodności. Część dokumentów została złożona w kserokopiach, żadna ze stron nie żądała jednak przedstawienia ich oryginałów w trybie art. 129 k.p.c., ani nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności, mogły zatem stać się podstawą ustaleń na podstawie art. 308 i 309 k.p.c.

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków B. G. i J. W. na okoliczność czasu zamieszkiwania przez powoda w przedmiotowym lokalu, a ponadto z zeznań świadka J. W. na okoliczność uiszczania przez powoda opłat za ten lokal oraz oświadczeń składanych w urzędzie pozwanego po śmierci jego matki. Zeznania świadka B. G. nie przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego, ponieważ nie była w stanie stwierdzić, czy powód mieszkał w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci jego matki. Z kolei za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka J. W., siostry powoda, w zakresie w jakim korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie świadków S. P. i E. F. na okoliczność zamieszkiwania przez powoda w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci matki oraz chwili obecnej z uwagi na niekwestionowanie tych okoliczności przez pozwanego.

Sąd dopuścił również dowód z zeznań stron ograniczając go do przesłuchania powoda. Sąd uznał go za wiarygodny, gdyż korespondował z pozostałym materiałem zgromadzonym w aktach sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu jest rodzajem powództwa opartego na przepisie art. 189 k.p.c. 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 winien zatem wykazać, że zaistniała taka sytuacja prawna, w której zaistniały wątpliwości, czy w związku z wstąpieniem w stosunek najmu przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak A. Doliwa : 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).

Zgodnie z art. 691§ 1 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. Zgodnie z § 2 osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (tak SN w uchwale z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89, z glosami: E. W., NP 1980, nr 9, s. 139 i Z. R., OSP 1979, z. 9, poz. 162). W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa (argumentum a contrario z art. 691 § 3 k.c.), ale „przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że między osobą (osobami), która (które) wstąpiła (wstąpiły) w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą (zob. też M. Nazar, Nabycie prawa najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy (w:) Księga pamiątkowa ku czci Profesora Leopolda Steckiego, pod red. M. Bączyka, J.A. Piszczka, E. Radomskiej, M. Wilke, Toruń 1997, s. 161–180; F. Zoll, Najem..., s. 115 i n.).

W niniejszej sprawie powód, jako syn najemcy E. T., zamieszkujący z nią stale do chwili śmierci, wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) po matce z mocy prawa z dniem 16 października 2009 roku. Pozwany nie kwestionował zaistnienia przesłanek określonych w art. 691§1 i §2 k.c. ani w toku niniejszego postępowania, ani bezpośrednio po śmierci E. T.. W związku z tym powód nie posiada interesu prawnego do wystąpienia z niniejszym powództwem o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu po matce. I z tego względu powództwo podlegało oddaleniu.

Okolicznością sporną pomiędzy stronami w niniejszym postępowaniu nie było wstąpienie przez powoda w stosunek najmu po jego zmarłej matce, a charakter i skutki złożonego przez powoda w dniu 30 października 2009 roku oświadczenia. Powód własnoręcznie na piśmie w obecności pracownika Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. O. oświadczył, że nie będzie się ubiegał o tytuł najemcy do lokalu po śmierci matki. Zdaniem pozwanego oświadczenie to oznaczało wypowiedzenie przez powoda umowy najmu.

Zgodnie z art. 691§4 k.p.c. osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie §1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

Prawo wypowiedzenia wskazane w art. 691 § 4 k.c. powstaje również w sytuacji, kiedy w stosunek najmu wstąpiły dwie lub więcej osób. Realizacja prawa do wypowiedzenia tylko przez niektóre z osób „wstępujących” prowadzi do wygaśnięcia najmu jedynie względem tych osób, które go wypowiedziały (zob. też J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1103–1104). W ten sposób uregulowana została kwestia zbiegu uprawnień w przypadku, gdy w lokalu pozostaje po śmierci najemcy kilka osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Mogą one wszystkie zostać współnajemcami tego lokalu, ale też część z nich może wypowiedzieć najem, w który wstąpiła bez jednoczesnego rozwiązania umowy najmu z pozostałymi współnajemcami lokalu.

Powód domagał się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce E. T.. Jak już wskazano okoliczność ta nie była sporna pomiędzy stronami, zatem powód nie ma interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, co skutkowało oddaleniem powództwa. Powód posiada natomiast interes prawny w ustaleniu, czy w chwili obecnej nadal jest najemcą przedmiotowego lokalu. Pozwany kwestionuje bowiem nie tyle fakt wstąpienia przez powoda w stosunek najmu, a jedynie fakt kontynuowania tego stosunku prawnego po złożeniu przez powoda oświadczenia z 30 października 2009 r. W ocenie pozwanego oświadczenie to skutkowało bowiem ustaniem najmu pomiędzy stronami. Zaznaczyć należy, że Sąd jest związany żądaniem powoda i nie może wykroczać poza ramy powództwa. Nie możliwe było zatem wyrokowanie przez Sąd w przedmiocie ustalenia, czy powód nadal jest najemcą przedmiotowego lokalu, w sytuacji, gdy żądanie pozwu, sformułowane przez profesjonalnego pełnomocnika dotyczyło ustalenia, czy powód wstąpił w najem po swojej matce, a okoliczność ta nie była sporna pomiędzy stronami.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem (*ne eat iudex ultra petita partium*) jest wyrazem obowiązku w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy (A. Jakubecki, *Naczelne zasady postępowania cywilnego w świetle nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego (w:) Czterdziestolecie kodeksu postępowania cywilnego. Zjazd katedr postępowania cywilnego w Zakopanem (7-9 października 2005 r.)*, Kraków 2006, s. 351 i cytowana tam literatura). Żądanie powoda powinno być dokładnie określone w pozwie (art. 187), ale może również zostać zmieniane w toku postępowania (art. 193). W świetle art. 321 k.p.c. przy wyrokowaniu sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie.

Mając powyższe na uwadze Sąd w niniejszym postępowaniu jest ograniczony badaniem interesu prawnego w kwestii ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. Na tej podstawie oparte powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ pozwany nie kwestionował, że powód wstąpił w stosunek najmu z dniem 16 października 2009 roku. Z tego względu powództwo należało oddalić w całości. Badanie ważności, skuteczności i charakteru oświadczenia złożonego przez powoda w dniu 30 października 2009 roku miałyby znaczenie w sprawie o ustalenie istnienia stosunku najmu w chwili obecnej.

Na marginesie należy wskazać, iż wyrok ustalający powództwo jest deklaratoryjny. Korzysta z prawomocności formalnej oraz materialnej (art. 363 i 365-366), jednak oddalenie wyroku nie pozbawia powoda możliwości ponownego wytoczenia pozwu, jeżeli wskutek zmiany okoliczności faktycznych interes ten powstanie lub żądanie będzie zasadne. Powód może również podnieść zarzut istnienia pomiędzy stronami stosunku najmu w toczącej się obecnie sprawie o eksmisję.

O kosztach 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. Stroną przegrywającą jest powód, którego żądanie nie zostało uwzględnione. Na zasądzone koszty postępowania składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 1200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.