

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 czerwca 2019 r.

Pozwem skierowanym przeciwko (...) Uniwersytetowi Medycznemu w W. E. D. (1) domagała się ustalenia, wstąpienia przez nią w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu powódka wskazała, że lokal mieszkalny położony przy ul. (...) stanowi własność (...) w W.. Najemcą przedmiotowego lokalu był jej mąż – J. D., który zmarł 7 maja 2018 r. Wskazała, iż J. D. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, jako mąż zmarłej w dniu 10 października 2014 r. K. D., co zostało potwierdzone umową nazwaną: „stwierdzenie warunków najmu” z dnia 18 grudnia 2014 r. Wskazana powyżej umowa została zawarta na czas nieokreślony i nie została wypowiedziana przez męża powódki. Powódka i J. D. zawarli związek małżeński w dniu 23 lipca 2016 r. Powódka w swej ocenie spełnia wszystkie wymagania niezbędne do uznania, iż wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu ex lege. Nadto powódka wskazała, że pisemnym wnioskiem z dnia 17 maja 2018 r. zwróciła się do Kanclerz (...) w W. o zawarcie formalnej umowy najmu spornego lokalu. Powyższy wniosek został jednakże rozpoznany negatywnie (pozew – k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew (...) Medyczny w W. domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że mąż powódki – J. D. wszedł w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W. w dniu 18 grudnia 2014 r., jako mąż zmarłej K. D., będącej pracownikiem pozwanego. Pozwany podniósł, że zgodnie z art. 6801 § 1 k.c. oraz „Regulaminem wynajmowania lokali mieszkalnych pracownikom (...), jeżeli jeden z małżonków zawarł umowę najmu lokalu jeszcze przed zawarciem małżeństwa, to zawarcie związku małżeńskiego nie wywołuje skutków w postaci wstąpienia poślubionego małżonka w najem. Podkreślił, że J. D. nawiązał stosunek najmu jeszcze przed zawarciem małżeństwa z powódką i w związku z powyższym, nie przysługuje powódce uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu. Ponadto zgodnie ze wskazanym powyżej Regulaminem lokale mogą być wynajmowane wyłącznie etatowym pracownikom (...), w celu zaspokojenia potrzeb życiowych ich rodzin. Powódka jest osobą trzecią, która w żaden sposób nie jest powiązana z pozwanym Uniwersytetem (odpowiedź na pozew – k. 31-33).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 4 marca 1982 r. K. i J. D. otrzymali przydział lokalu nr (...) w domu nr 20 przy ul. (...) w W.. Osobami uprawnionymi do łącznego zajmowania lokalu z najemcami były ich dzieci P. D. oraz E. D. (2) (decyzja z dnia 4 marca 1982 r. – k. 13-13v).

18 grudnia 2014 r. J. D. na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W., jako mąż zmarłej w dniu 10 października 2014 r. najemczynie - K. D.. Osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu byli jego córka E. B. wraz z synem M. B. (dowód: stwierdzenie warunków najmu lokalu – k. 8-12).

J. D. i E. I. zawarli w dniu 23 lipca 2016 r. związek małżeński (dowód: odpis skróconego aktu małżeństwa - k.15).

J. D. zmarł 7 maja 2018 r. (dowód: odpis skróconego aktu zgonu - k.14).

W dniu 17 maja 2018 r. powódka, na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. złożyła oświadczenie o woli wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., po zmarłym mężu J. D. (pismo powódki z dnia 17 maja 2018 r. – k. 16).

(...) Medyczny w W. w piśmie z dnia 9 sierpnia 2018 r., poinformował powódkę, że Komisja d.s. Mieszkaniowych Warszawskiego Uniwersytetu Medycznego zajęła negatywne stanowisko co do prawa wstąpienia powódki w stosunek najmu po zmarłym mężu – J. D. (pismo pozwanego z dnia 9 sierpnia 2018 r. – k. 17).

E. D. (1) obecnie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym przy ul. (...) w W. (okoliczności bezsporne). Powódka zamieszkała w lokalu niedługo po poznaniu przysłego męża (przesłuchanie powódki, zeznania świadka W. U. k. 64).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił także w oparciu o wiarygodne przesłuchanie powódki E. D. (1) i zeznania świadka W. U., które były spójne, logiczne, niesprzeczne wewnętrznie oraz korespondowały z pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie. Świadek – W. U. przedstawił okoliczności zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu. W świetle jego zeznań nie budziło wątpliwości, że w chwili śmierci J. D. powódka stale zamieszkiwała wraz z mężem w przedmiotowym lokalu. Sąd nie dopatrzył się powodów, aby odmówić tym zeznaniom wiarygodności.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie było ustalenie, że E. D. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. po zmarłym mężu, dotychczasowym najemcy.

Podstawę prawną zgłoszonego powództwa stanowił zatem 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.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa; niepewność ta powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes ten należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego prawa lub stosunku prawnego – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 1987 roku, III CRN 57/87, OSNPG 1987, Nr 7, poz.27). Takie rozumienie interesu prawnego, podlegającego badaniu na każdym etapie postępowania, wynika z prewencyjnego charakteru powództwa o ustalenie, które to cechy odpadają w razie możliwości podjęcia przez stronę akcji dalej idącej, polegającej na wytoczeniu sprawy o świadczenie. Wówczas bowiem stan niepewności w zakresie łączącego strony stosunku prawnego może być usunięty przez realizację konkretnego roszczenia w powództwie o świadczenie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 września 1998 roku, I PKN 334/98, OSNAP z 1999 roku, nr 20, poz. 646).

W rozważanej sprawie powódka winna zatem przede wszystkim wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje jej przymiot najemcy spornego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez Sąd w wyroku.

W analizowanym stanie faktycznym, pozwany (...) Medyczny w W. odmówił E. D. (1) prawa wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), po zmarłym mężu.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu pomiędzy stronami zaistniała wątpliwość co do istnienia stosunku najmu, a w konsekwencji wątpliwość co do dalszego obowiązywania umowy zawartej ze zmarłym najemcą. Tym samym powódka niewątpliwie ma interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego męża J. D.. Trwający między stronami spór oraz niepewność powódki co do sfery praw jej przysługujących uzasadnia potrzebę ostatecznego rozstrzygnięcia kwestii jej wstąpienia w stosunek najmu. Podkreślenia wymaga, że strona powodowa jedynie w ten sposób może uzyskać potwierdzenie istnienia negowanego przez stronę pozwaną uprawnienia do zgodnego z prawem zajmowania spornej nieruchomości lokalowej na podstawie prawa najmu lokalu.

W sprawie bezsporne było, że w posiadaniu powódki znajduje się lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...), pozostający w zasobach mieszkaniowych (...) w W.. Poza sporem pozostawało również, iż

J. D. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, jako mąż zmarłej K. D. - ówczesnej najemczynie przedmiotowego lokalu. Po śmierci pierwszej żony, J. D. zawarł związek małżeński z powódką, która do chwili jego śmierci zamieszkiwała wraz z najemcą we wskazanym lokalu.

Swoje stanowisko zmierzające do oddalenia powództwa pozwany motywował tym, iż zgodnie z art. 6801 § 1 k.c. oraz „Regulaminem wynajmowania lokali mieszkalnych pracownikom (...), jeżeli jeden z małżonków zawarł umowę najmu lokalu jeszcze przed zawarciem małżeństwa, to zawarcie związku małżeńskiego nie wywołuje skutków w postaci wstąpienia poślubionego małżonka w najem. Dodatkowo podnosił, iż lokale mieszkalne, administrowane przez (...) Medyczny, mogą być wynajmowane wyłącznie pracownikom uczelni w celu zaspokajania ich oraz ich rodzin potrzeb mieszkaniowych, a nie osobom trzecim, którą niewątpliwie jest powódka.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 6801 § 1 k.c. 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.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż J. D. - mąż powódki - wstąpił w stosunek najmu lokalu, po śmierci pierwszej żony, z dniem 18 grudnia 2014 r., zaś związek małżeński z powódką zawarł w dniu 23 lipca 2016 r. Oznacza to, że powódka nie była współnajemcą spornego lokalu, gdyż - jak zostało to powyżej wskazane - nawiązanie przez J. D. stosunku najmu nastąpiło przed zawarciem związku małżeńskiego z powódką. Oznacza to, że powołany przez pozwanego przepis nie znajduje w ogóle zastosowania w niniejszej sprawie. Pozwany wskazywał, że jeżeli jeden z małżonków zawarł umowę najmu lokalu jeszcze przed zawarciem małżeństwa, to zawarcie związku małżeńskiego nie wywołuje skutków w postaci wstąpienia poślubionego małżonka w najem. Odnosząc się do zarzutu pozwanego wskazać należy, iż zawarcie umowy najmu przez jednego z małżonków przed wstąpieniem w związek małżeński oznacza jedynie, iż drugi małżonek nie jest współnajemcą lokalu, ale może wstąpić w stosunek najmu zgodnie z dyspozycją art. 691 k.c.

W treści art. 691 § 1 k.c. wskazano, iż 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. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest stałe zamieszkiwanie wspólnie z najemcą w chwili jego śmierci (§ 2 powyższego przepisu).

Aby uznać, że doszło do wstąpienia przez daną osobę w stosunek najmu po zmarłym muszą zostać spełnione zatem w sposób kumulatywny następujące przesłanki: pozostawanie ze zmarłym najemcą w określonej w powyższym przepisie relacji oraz stałe zamieszkiwanie przez daną osobę w przedmiotowym lokalu razem z najemcą, z tym, że zamieszkiwanie to musi mieć miejsce w chwili śmierci najemcy.

Nie budzi wątpliwości, że powódka należy do kręgu podmiotów wskazanych w treści art. 691 § 1 i 2 k.c. E. D. (1) była bowiem żoną zmarłego J. D., z którym stałe zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu aż do chwili jego śmierci i jak zostało powyżej wskazane nie była współnajemcą spornego lokalu. Okoliczność wspólnego, stałego zamieszkiwania z mężem aż do dnia 7 maja 2018 r., była wprawdzie kwestionowana przez stronę pozwaną, jednak fakt ten znalazł potwierdzenie w zeznaniach świadka W. U.. Sąd uznał w całości za wiarygodne zeznania świadka w powyższym zakresie, a nadto wskazać należy, iż świadek był częstym gościem powódki oraz jej zmarłego męża. Posiadał rozległą wiedzę o panującej sytuacji rodzinnej i majątkowej J. D. i E. D. (1). Nadto można zdaniem sądu zasadnie przyjąć, że wspólne zamieszkiwanie małżonków jest w zasadzie normą.

Tym samym należało stwierdzić, że powódka spełniła wszystkie przesłanki określonego w art. 691 § 1 i 2 k.c. i wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., którego warunki zostały stwierdzone 18 grudnia 2014 r.

Odnosząc się jedynie na marginesie do zarzutu pozwanego, iż lokale mieszkalne, administrowane przez (...) Medyczny w W. mogą być wynajmowane wyłącznie pracownikom uczelni wskazać należy, iż postanowienia zawarte w regulaminie pozwanego nie mogą kształtować uprawnień powódki w sposób sprzeczny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Niewątpliwie zastosowanie powyżej regulacji stoi w sprzeczności z dyspozycją art. 691 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekła, jak w pkt I tenoru wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd wydał w oparciu o zasadę odpowiedzialności za jego wynik, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Mając na uwadze fakt, iż pozwany nie ostał się ze swą obroną w jakimkolwiek zakresie, zobowiązany jest do zwrotu powódce kosztów procesu. W niniejszym postępowaniu na koszty, jakie poniosła powódka składają się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłata za czynności profesjonalnego pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym, która wyniosła 900,00 zł zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł tj. łącznie 1.117,00 zł.

SSR Małgorzata Rola

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.