

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 lutego 2014 roku

Pozwem datowanym na dzień 29 sierpnia 2013r. skierowanym przeciwko miastu stołecznemu W.powódka J. W. (1), reprezentowana przez pełnomocnika procesowego, zwróciła się z żądaniem ustalenia, że jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w W.(00-162) przy ulicy (...), znajdującego się w budynku, którego właścicielem jest pozwany. Uzasadniając żądanie główne pozwu powódka wskazała, że jest wdową po zmarłym w dniu (...) maja 1983 roku pracownikowi Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych w W.– J. W. (2). W dniu 20 grudnia 1958 roku miał zostać przekazany do dyspozycji Dyrekcji lokal mieszkalny numer (...)położony w budynku numer (...)przy ulicy (...)w W., a następnie przydzielony zmarłemu małżonkowi powódki jako pracownikowi (...). Stosunek najmu miał się przy tym nawiązać z chwilą objęcia przez niego lokalu. W treści uzasadnienia pozwu wskazano, że w dniu 01 lipca 1960r. – celem stwierdzenia szczegółowo przedmiotu i warunków najmu – zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa lokalowego zawarta została pomiędzy J. W. (2)a Administracją (...)numer (...) umowa najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 8 maja 1992r. pozwany zawarł z najemcą aneks do umowy najmu, w którym zmienił wysokość opłaty czynszowej za zajmowany lokal. W dalszej kolejności wskazano, że pismami z dnia 16 maja 2012r. oraz z dnia 01 sierpnia 2013r. powódka jako wdowa po zmarłym J. W. (2)wystąpiła do pozwanego o potwierdzenie, że jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...), wskazując jednocześnie, że zamieszkuje w tym lokalu od 1959 roku do chwili obecnej. Pismem z dnia 19 czerwca 2013r. pozwana nie potwierdziła istnienia stosunku prawnego najmu przedmiotowego lokalu, informując ją jednocześnie, iż znajdujący się w aktach lokalowych dokument – stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego zawarta w roku 1960 nie jest dokumentem, na podstawie którego zmarły lub powódka byłiby najemcami przedmiotowego lokalu. Strona powodowa podniosła, że odmowa pozwanego uznania najmu powódki jest bezzasadna. Powódka została po śmierci męża jedynym najemcą lokalu mieszkalnego z mocy samego prawa z chwilą śmierci męża. Powódka opłacała czynsz i inne opłaty jak każdy najemca lokalu komunalnego. Wskazała również, że starała się o wykupienie lokalu z zastosowaniem bonifikaty, wówczas jednak zaczęto badać tytuł prawny do lokalu. Od tego czasu powódce zaczęto naliczać zamiast czynszu opłaty za lokal jak za odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Strona powodowa wyjaśniła również, że interes prawny w wystąpieniu z powództwem wynika z tego, że pozwany uniemożliwia skorzystanie z prawa wykupu lokalu dla dłużejletnich najemców. Ponadto strona powodowa sformułowała żądanie zwrotu kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew, k. 1-2v).

Strona pozwana zajmując stanowisko w toku rozprawy, w dniu 28 lutego 2014r., wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniając żądanie w tym zakresie wskazała, że dokumenty dołączone do pozwu, a znajdujące się w aktach lokalowych, nie potwierdzają tytułu prawnego do lokalu. Strona pozwana wskazała także, że nie kwestionuje faktu zamieszkiwania przez powódkę w lokalu ani jego utrzymywania w należyłym stanie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 25 czerwca 1959r. Naczelnik Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych powiadomił, że przekazany w dniu 20 grudnia 1958 roku do dyspozycji (...) 3 izbowy lokal numer (...) przy ulicy (...) w W. przydzielony został pracownikowi (...) i zwrócił się do kwatermistrza K. Milicji Obywatelskiej o zawarcie z J. W. (2) umowy o najem mieszkania. Czynność tą uzasadniało pozostawanie budynku do dyspozycji Milicji. W piśmie tym wskazano również, że J. W. (2) zwolniony został od wpłacania kaucji, ponieważ otrzymał on lokal w stanie nieodnowionym (dowód: k. 5, pismo Naczelnika Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych, zeznania świadka R. W., k. 46-47, zeznania świadka M. Z., k. 47).

W dniu 01 sierpnia 1960 roku doszło do stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu między J. W. (2)a Administracją (...)numer (...). W dokumencie opatrzonym tytułem „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego” strony stosunku prawnego dookreśliły m.in. przedmiot umowy (ul. (...)) oraz wysokość opłat

za korzystanie z lokalu. Umowa aneksowana była w 1992 roku – przedmiotem zmiany była wysokość opłat za najem lokalu (dowód: stwierdzenie warunków najmu, k. 6-7v, wydruk, k. 8).

W dniu 24 listopada 1981r. Przedsiębiorstwo (...) stwierdziło, że najemcą lokalu numer (...) przy ulicy (...) jest J. W. (2). Zaświadczenie wydano celem przedłożenia w Biurze Meldunkowym (dowód: zaświadczenie, k. 8v).

J. W. (2) zmarł w dniu (...) maja 1983 roku (okoliczność bezsporna).

J. W. (1) zamieszkiwała nieprzerwanie wraz ze swym mężem J. W. (2) w przedmiotowym lokalu od początku objęcia lokalu we władanie aż do chwili śmierci małżonka (dowód: zeznania świadka K. P., k. 48).

Prawo własności lokalu przysługuje obecnie miastu stołecznemu W. (okoliczność bezsporna).

J. W. (1) zwróciła się do miasta stołecznego W. w piśmie z dnia 01 sierpnia 2013r. – za pośrednictwem radcy prawnego – o potwierdzenie istnienia stosunku najmu (okoliczność bezsporna, nadto pismo, k. 9v).

Miasto stołeczne W. kwestionuje uprawnienie J. W. (1) do zajmowania przedmiotowego lokalu w charakterze najemcy (okoliczność bezsporna, a nadto pismo, k. 9, pismo, k. 10).

Stan faktyczny w powyższym kształcie miał co do zasady charakter bezsporny (fakty przyznane i niezaprzeczone – art. 229 oraz art. 230 k.p.c.), a potwierdzony został dzięki złożonym przez stronę powodową, a wymienionym w dotychczasowych rozważaniach dokumentom prywatnym (art. 245 k.p.c.) i wydrukowi (art. 308 § 1 k.p.c.). Przede wszystkim zaznaczyć wypada, że pozwany nie kwestionował wiarygodności złożonych dokumentów, lecz tylko wyprowadzał z nich odmienne niż powódka skutki prawne. Chociaż dokumenty złożone zostały w wersjach nieoryginalnych, to strony nie kontestowały ich prawdziwości ani autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Co się zaś tyczy zeznań przesłuchanych w dniu 28 lutego 2014r. świadków - S. W., M. Z. oraz K. P. (vide protokół, k. 46-48) relacjonowane przez nich fakty znamionowane były spójnością oraz logiką, a nadto skorelowane były z przedłożonymi przez powódkę dokumentami i wydrukiem. Z tej zatem przyczyny zeznania te zasługiwały na miano wiarygodnych, zatem uprawnionym stało się posługiwanie nimi w toku rekonstrukcji stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Rozpoznawane powództwo ma charakter powództwa o ustalenie. Stosownie do treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle treści tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Interes ten występuje zazwyczaj wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego, którego ustalenia domaga się powód. O istnieniu interesu prawnego nie można mówić, gdy istnieje inna forma ochrony praw powoda, np. możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie. Przedmiotem powództwa o ustalenie jest zatem prawo lub stosunek prawny, przy czym można żądać ustalenia zarówno majątkowych, jak i niemajątkowych praw lub stosunków prawnych. Powództwo o ustalenie przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa zakłada, że pomiędzy stronami konkretnego stosunku prawnego lub prawa istnieje spór co do jego cywilnoprawnego charakteru, bądź zakresu lub wielkości (wysokości) spornego prawa (tak też Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 28 września 2005 roku, I PZP 2/05, OSNP 2006, nr 5-6, poz. 71).

Drugą przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. W doktrynie podkreśla się, że pierwsza z wymienionych przesłanek merytorycznych jest przesłanką skuteczności, druga zaś przesłanką zasadności powództwa. Zwraca się też uwagę na

cechy charakterystyczne wyroków ustalających prawa lub stosunki prawne - to jest deklaratywność, nieegzekucyjność, prewencyjność i prejudycjalność.

Stwierdzić należy, że powódka posiada interes w wystąpieniu z żądaniem ustalenia istnienia stosunku najmu, gdyż aktualny wynajmujący – miasto stołeczne W., kwestionuje jej uprawnienia w tym zakresie.

Stosownie do treści 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.

Osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c. wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (art. 691 § 3 k.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 (art. 691 § 4 k.c.). Jednakże zważyć wypada, że przepisów art. 691 § 1-4 k.c. nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.).

Zaznaczyć jednak należy, iż przytoczone reguły znajdują zastosowanie jedynie w okresie swego obowiązywania. Oceny, czy dana osoba wstąpiła w stosunek najmu, należy bowiem dokonywać według przepisów obowiązujących w dniu śmierci najemcy – por. uchwałę SN z dnia 5 lipca 2002 r., III CZP 36/02, OSNC 2003, nr 4, poz. 45.

Jakkolwiek meritum niniejszej sprawy stanowiło zbadanie związania J. W. (1) stosunkiem prawnym najmu, prawo to jednak nie przeszło na nią w drodze sukcesji syngularnej, o której mowa w art. 691 k.c. (czy poprzednich unormowań tego rodzaju), jego źródła bowiem upatrywać należało w majątkowym ustroju małżeńskim małżonków W..

Mając na uwadze czynniki temporalne – a to datę przydziału (1959r.) oraz stwierdzenia warunków najmu – stwierdzenia najmu (01 lipca 1960r.) odwołać należy się do obowiązujących wówczas przepisów. W chwili dokonania przedmiotowego przydziału omawianą materię regulowały przepisy ustawy z dnia 30 stycznia 1959 roku prawo lokalowe (Dz. U. z 1959 r., nr 10, poz. 59; dalej uPrLok59) oraz (z uwagi na ówczesny status małżonków W.) obowiązującego do dnia dzisiejszego Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego wedle jednak jego stanu pierwotnego (dalej: KRO). Należy mieć na względzie, iż przepisy uPrLok59 nie były stosowane do takich stosunków prawnych, które polegały na zajmowaniu lokali w budynkach znajdujących się w zarządzie organów kwaterunkowych wojska oraz lokali przekazanych wojsku na zakwaterowanie stałe Sił Zbrojnych (art. 1 ust. 3 pkt 2 uPrLok59). Przeprowadzone postępowanie dowodowe dało asumpt do stwierdzenia, iż przynajmniej od dnia 25 czerwca 1959r. J. W. (2) wraz ze swą małżonką J. zajmowali lokal numer (...)położony przy ulicy (...)w W., przy czym lokal ten nie pozostawał w zasobach sił zbrojnych RP, lecz tylko miasta stołecznego W., a uściślając jego jednostki organizacyjnej (Dzielnicy Zarząd (...)Administracja (...)numer (...)).

Strona powodowa dowiodła, przedstawiając dokument z dnia 01 lipca 1960r., fakt zawarcia umowy między J. W. (2) a pozwanym. Strona pozwana nie podważała natomiast jego zawartości, kontestowała jedynie wyprowadzanie z niego skutków prawnych polegających na uznaniu powódki za najemcę lokalu (a uprzednio także J. W. (2)). Należy podkreślić, iż jakkolwiek brak jest dowodu pozwalającego na doprecyzowanie momentu kontraktowania, z samych tylko zachowań stron wynika związenie J. W. (2) (oraz J. W. (1) – o czym dalej) z pozwanym umową najmu.

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Oceniając natomiast zachowania stron stosunku prawnego najmu w kontekście elementów przedmiotowo istotnych stosunku prawnego tego rodzaju zważyć należy, że po stronie państwa W. występował element faktyczny o charakterze posiadania zależnego - nie budzi wątpliwości, iż małżonkowie zajmowali lokal celem zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych, tytułem czego uiszczali stosowne wynagrodzenie (czynsz najmu). Strona pozwana natomiast

nie tylko tolerowała ten stan rzeczy, ale przejawiała zachowania bezpośrednio go sankcjonujące. Nie tylko bowiem nazywała J. W. (2) najemcą, stwierdziła też warunki najmu i to już w roku 1960r., a nadto pobierała czynsz (i inne opłaty).

Zgodnie z brzmieniem art. 60 k.c., zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej. Oceniając zatem ówczesną wolę państwa W. i pozwanego w świetle dyrektyw art. 60 k.c. uznać należało związanie stron stosunkiem prawnym najmu lokalu numer (...). Strony przedmiotowego stosunku prawnego w sposób dostateczny bowiem manifestowały swoją wolę w tym zakresie.

Co nadto istotne dla rozstrzygnięcia, nie był kwestionowany przez pozwanego fakt pozostawania powódki z J. W. (2) w związku małżeńskim.

Zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 31 KRO z chwilą zawarcia małżeństwa powstawała między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca ich dorobek (wspólność ustawowa). Art. 32 § 1 KRO statuował natomiast, że dorobkiem małżonków były przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Przytoczone przepisy obowiązywały w tym kształcie aż do 19 stycznia 2005r. Sąd podziela przy tym wnioski zaprezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego także na tle uprzednio obowiązującej regulacji sprzed 30.01.1959 r. wyrażone m.in. w orzeczeniu z dnia 25 stycznia 1956 r. wydanym w sprawie prowadzonej pod sygn. akt IV CR 75/56 oraz w wyroku z 21 lutego 2002 r. IV CKN 799/00 (lex nr 54468). W tym ostatnim orzeczeniu podano, iż: „Zarówno pod rządem Kodeksu rodzinnego z 1950 r., jak i pod rządem Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z 1964 r. prawa wynikające ze stosunku najmu, uzyskane w czasie trwania małżeństwa, stanowią dorobek wchodzący w skład majątku objętego wspólnością ustawową. Jeżeli więc umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z małżonków lub na rzecz jednego z nich zostanie wydana decyzja władzy kwaterunkowej o przydziale lokalu, to prawa do lokalu przysługują obojgu małżonkom łącznie jako prawa niepodzielne.” Uznać zatem należało, iż jakkolwiek w dokumencie z dnia 01 lipca 1960r. wymieniony został wyłącznie J. W. (2), stosunek prawny najmu objęty był wspólnością praw, w konsekwencji czego J. W. (1) do chwili śmierci małżonka była współnajemcą przedmiotowego lokalu. Żadne natomiast zdarzenia w postaci zamiany lokalu czy wypowiedzenia umowy nie zostały w sprawie udowodnione.

W doktrynie wskazuje się, że w myśl podstawowej, generalnej reguły (wyrażonej obecnie w art. 31 § 1 zdanie pierwsze KRO) należy zaliczać do majątku wspólnego te przedmioty majątkowe, które zostały nabyte w czasie trwania wspólności zarówno przez oboje, jak i jedno z małżonków i to niezależnie od środków, za które zostały nabyte, a które nie zostały na określonej podstawie wyraźnie zaliczone do majątku osobistego. Stanowisko to jest ugruntowane w judykaturze (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., sygnatura akt V CSK 355/07, opubl. w SiP Lex pod numerem 371389, wskazujące, że wobec domniemania przynależności do majątku wspólnego przedmiotów nabytych w czasie wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich, ciężar dowodu odmiennego stanu rzeczy, czyli przynależność takich przedmiotów do majątku osobistego, spoczywa na zainteresowanym tym faktem małżonku)

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 6 k.c. oraz skorelowaną z unormowaniem w przepisie tym wyrażonym jego proceduralną konsekwencją – art. 232 zdanie pierwsze k.p.c., to na stronie, która wywodzi z jakiegoś faktu korzystne dla siebie skutki prawne, spoczywa ciężar dowodzenia tych faktów, w związku z czym powinna ona dostarczyć w tej mierze materiał dowodowy. Udowodnienie faktu, na którym strona opiera swe żądanie, tzw. dowód główny, zwykle wywołuje reakcję strony przeciwnej, która może podjąć dowód przeciwności albo dowód przeciwny. Z pierwszym mamy do czynienia, gdy strona neguje twierdzenia przeciwnika i zmierza do wykazania ich fałszywości. Przykładowo, w procesie windykacyjnym pozwany dowodzi, że powód nie jest właścicielem, przy czym twierdzi, że jemu samemu ten przymiot przysługuje albo że inna osoba jest właścicielem. Dowód przeciwny sprowadza się natomiast do twierdzenia, że fakty podnoszone przez stronę przeciwną nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, nie zostały więc udowodnione i - w konsekwencji - sąd nie powinien z nich wyprowadzać skutków prawnych. Oczywiście, w obu

przypadkach strona także przedstawia fakty istotne dla rozstrzygnięcia i usiłuje je udowodnić (tak: M. Pyziak – Szafnicka, Komentarz do art. 6 kc [w:] Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz. SiP, Lex 2009).

Mając na uwadze reguły prawa dowodowego zważyć należało, iż pozwany nie obalił podstawy domniemania, z którego wynikała przynależność prawa najmu do majątku wspólnego małżonków W.. Skoro zatem powódka udowodniła, iż na przełomie lat 1959/60 doszło w sposób konkludentny do zawarcia między jej nieżyjącym już obecnie małżonkiem J. W. (2) a pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W., stwierdzić należało, iż do chwili jego śmierci zbiór praw i obowiązków płynących z umowy najmu przysługiwał małżonkom na zasadzie wspólności, o której mowa w art. 30 KRO (współnajem), obecnie natomiast powódka jest jedynym podmiotem tych praw.

Z uwagi na powyższe zasadne było ustalenie, iż J. W. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) znajdującego się w budynku, którego właścicielem jest miasto stołeczne W..

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 § 1 k.p.c., stosownie do treści którego na żądanie strony wygrywającej proces, jej przeciwnik zobowiązany jest do zwrotu powstałych kosztów. Skoro zatem powództwo zostało uwzględnione, powódce należał się zwrot kosztów, które sprowadzały się do uiszczonych przez nią opłaty (200,00 zł) oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 600,00 zł, a wyliczonych na podstawie § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity opubl. w Dz. U. z 2013r., poz. 490) z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17,00 zł).

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

(...)

(...)