

UZASADNIENIE

co do pkt 2 i 3 wyroku

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 4 listopada 2020 r. (data prezentaty, k. 3) powódka A. M. (1) wniosła o ustalenie, że jest stroną umowy najmu z dnia 25 kwietnia 1963 r. i najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na podstawie art. 680¹ § 1 k.c. – ewentualnie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 § 1 k.c. (pozew, k. 3-11)

2. Zarządzeniem z dnia 12 listopada 2020 r. przewodnicząca zwróciła pozew. (zarządzenie, k. 96)

3. W pozwie ponownie wniesionym ze skutkiem od daty pierwotnego wniesienia (art. 130^(1a) § 3 k.p.c. – k. 100, 104) powódka wniosła o ustalenie, że jest stroną stosunku prawnego z Miastem (...) – Zakładem (...) w D. Ś. (...), mającego swoje źródło w umowie najmu z dnia 25 kwietnia 1963 r. i najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na podstawie przepisu art. 680⁽¹⁾ § 1 k.c. Na zasadzie ewentualnej wniosła o ustalenie, że wstąpiła ona z dniem 12 sierpnia 2013 r. w stosunek prawny z pozwanym (...) – Zakładem (...) w D. Ś. (...) najmu lokalu mieszkalnego mającym swoje źródło w umowie najmu z 25 kwietnia 1963 r. na podstawie art. 691 § 1 k.p.c. W każdym przypadku wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że mieszkała w oznaczonym lokalu mieszkalnym razem z mężem (a po rozwodzie – byłym mężem) M. M. (1) w czasie, kiedy on wstąpił w stosunek najmu po zmarłej matce H. M., a także później, do jego śmierci w dniu 11 sierpnia 2019 r. (pozew, k. 105-114)

4. W odpowiedzi na pozew pozwany (...) zgłosił zarzut błędnego oznaczenia wartości przedmiotu sporu i wniósł o oddalenie powództwa w całości – co do żądanie głównego jak i ewentualnego. Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od powódki zwrotu kosztów postępowania. Wskazał, że z dokumentów posiadanych przez pozwanego nie wynika, aby A. M. (1) zamieszkiwała w lokalu nr (...), a ponadto fakt rozwiązania małżeństwa przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie świadczy o trwałym rozpadzie pożycia pomiędzy M. i A. M. (1). (odpowiedź na pozew, k. 122-123)

5. W piśmie przygotowawczym z dnia 25 stycznia 2022 r. powódka wskazała, że podtrzymuje stanowisko w sprawie, przy czym jako datę wstąpienia w stosunek najmu wskazała 11 sierpnia 2019 r. (pismo przygotowawcze, k. 166-170)

6. Na rozprawie w dniu 12 lutego 2024 r. Sąd postanowił oznaczyć wartość przedmiotu sporu na kwotę 1 183 zł. Pełnomocnik powódki wskazał, że właściwe brzmienie żądania ewentualnego podał w piśmie z dnia 25 stycznia 2022 r., w ponownie wniesionym pozwie w żądaniu ewentualnym podano omyłkowo zamiast daty zgonu M. M. (1) (11 sierpnia 2019 r.) datę zgonu H. M. (12 sierpnia 2013 r.). (protokół rozprawy, k. 241)

Ustalenia faktyczne

7. Na podstawie przydziału mieszkania z dnia 25 kwietnia 1963 r. Administracja (...) zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 50,30 m⁽²⁾ z H. M. – pracownicą banku. H. M. miała dwóch synów – Z. i M.. Lokal ten po przemianach ustrojowych stał się własnością Miasta(...).

(umowa najmu, k. 125; bezsporne)

8. M. M. (1) i A. R. (1) zawarli związek małżeński dnia 8 sierpnia 1981 r. A. R. (1) przyjęła nazwisko M.. Po ślubie wprowadziła się do mieszkania męża, w którym mieszkała z matką H. M..

(protokół dziedziczenia, k. 21v; oświadczenia sąsiadów, k. 23)

9. W 2008 r. w mieszkaniu nr (...) zamieszkiwali H. M., M. M. (1), A. M. (1) oraz syn Z. M.. Z. M. był osobą nadużywającą alkoholu i przejawiającą agresję w stanie nietrzeźwości, zwłaszcza wobec A. M. (1), gdy M. M. (1) nie było w domu (pracował w ochronie, więc potrafił mieć 24-godzinny dyżur). Od około 2001 r., z pewnymi przerwami, pomieszkiwał w mieszkaniu przy ul. (...). W wyniku awantur kilka razy wzywana była Policja. Dnia 23 czerwca 2009 r. A. M. (1) wymeldowała się z lokalu, gdyż wspólnie z M. M. (1) 13 marca 2008 r. zakupili mieszkanie (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, później wykupione na własność) przy ul. (...) w W.. Lokal ten kupili z myślą o tym, by mógł do niego przeprowadzić się Z. M., ale ten wbrew wcześniejszym ustaleniom po roku wyprowadzki nadal przebywał najczęściej przy ul. (...), skutkiem czego na ul. (...) przeprowadziła się A. M. (1). Od tej pory w lokalu na Kredytowej mieszkali H. M., M. M. (1) i Z. M., często przebywała w nim (i trzymała część swoich rzeczy) w ciągu dnia też A. M. (1), która nocowała w swoim mieszkaniu przy B.-K.. Gotowała też obiady dla rodziny – albo w mieszkaniu przy ul. (...), albo w mieszkaniu przy ul. (...), skąd przywoziła go na ul. (...). Z. M. zmarł w 2011 roku.

(oświadczenie najemcy, k. 128; zeznania H. B., k. 198; przesłuchanie A. M. (1), k. 242; zaświadczenie i oświadczenie o wymeldowaniu, k. 129-130; treść kw (...) odczytana na rozprawie, k. 241v; zeznania B. C., k. 198v; oświadczenie, k. 131-134)

10. H. M. w ostatnich latach życia cierpiała na chorobę Alzheimera, w związku z czym wymagała stałej opieki. W związku ze swoją chorobą przejawiała także niespodziewane i niebezpieczne (dla innych i siebie) zachowania – nie poznawała A. M. (1) czy nawet swojego syna M., groziła, że ich wyrzuci z mieszkania albo pozabija. H. M. zmarła dnia 12 sierpnia 2013 r. w W.. Po jej śmierci M. M. (1) i (...) zawarli w dniu 29 lipca 2014 r. aneks do umowy najmu z dnia 25 kwietnia 2013 r.

(zaświadczenie lekarskie, k. 91; przesłuchanie A. M. (1), k. 242; akt zgonu, k. 17; aneks, k. 126-217)

11. Dnia 3 października 2013 r. M. M. (1) wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o rozwód z A. M. (1) bez orzekania o winie. Dowiedział się bowiem, że jeśli dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu w W., to Miasto może rozwiązać z nim umowę najmu, a wyjściem z tego może być rozwiązanie małżeństwa. W pozwie rozwodowym wskazał, że A. M. (1) wyprowadziła się ze wspólnego mieszkania (...) lat wcześniej z powodu pogarszających się relacji między małżonkami. Rozprawa w sprawie odbyła się 12 listopada 2013 r. i trwała 7 minut, z czego 4 minuty trwało przesłuchanie stron. M. M. (1) i A. M. (1) wskazali, że nie dogadują się ze sobą, mają różne grupy znajomych, wystąpiła między nimi niezgodność charakterów i zgodnie wnoszą o rozwód. Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy orzekł rozwód pomiędzy M. i A. M. (1) bez orzekania o winie i zaniechał orzekania o sposobie korzystania z mieszkania.

(pozew, protokół rozprawy, wyrok – k. 2, 13-16 akt I C 1178/13; przesłuchanie A. M. (1), k. 242v)

12. Niedługo po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego M. M. (1) i A. M. (1) wspólnie udali się do kancelarii notarialnej przy ul. (...) lok. 5 w W.. Dnia 13 stycznia 2014 r. każde z nich sporządziło testament notarialny, którym do całości spadku powołało drugiego z nich (M. – A., a A. M. (2)). Tego samego dnia M. M. (1) i A. M. (1) zawarli umowę o podział majątku wspólnego, na podstawie której wyłączną właścicielką mieszkania przy ul. (...) stała się A. M. (1).

(testament, k. 18; akt poświadczenia dziedziczenia, k. 19; treść kw (...) odczytana na rozprawie, k. 241v)

13. Od czasu śmierci H. M. M. M. (1) deklarował w składanych do administracji oświadczeniach, że w mieszkaniu mieszka sam. W 2014 i 2015 r. zużycie wody i centralnego ogrzewania (pomimo jego skalkulowania przy założeniu, że lokal zajmuje jedna osoba) było w mieszkaniu na tyle niskie, że wystąpiła nadpłata. Faktycznie jednak po śmierci teściowej A. M. (1) przeniosła się z powrotem do mieszkania przy Kredytowej, gdzie mieszkała, skąd wychodziła do pracy i dokąd po niej wracała. Mieszkanie przy ul. (...) zasadniczo stało puste, państwo M. chcieli je sprzedać, ale z racji zakupu go na kredyt frankowy kapitał kredytu pozostały do spłaty przekraczał cenę rynkową, którą można było za nie osiągnąć. Państwo M. zaczęli więc mieszkanie wynajmować.

(oświadczenia, k. 135-140; rozliczenia k. 141, 142; zeznania A. R. (2), k. 197v; zeznania Ś. Z., k. 197v; zeznania H. B., k. 198, zeznania M. P., k. 198; zeznania B. C., k. 198v; zeznania K. B., k. 241v; przesłuchanie A. M. (1), k. 242v)

14. A. M. (1) opłacała w 2019 r. różne wydatki związane z lokalem albo sprawami M. M. (1) ze wspólnego rachunku bankowego.

(potwierdzenia przelewów, k. 30-61)

15. M. M. (1) cierpiał na niewydolność nerek. A. M. (1) towarzyszyła mu w wizytach szpitalnych. W ostatnich latach życia zachorował na nowotwór złośliwy pęcherza moczowego, który przekroczył granicę pęcherza, oraz wtórny nowotwór złośliwy kości i szpiku kostnego. Podejrzewano przerzuty do węzłów chłonnych okołoaortalnych, śródpiersia i naczyń biodrowych prawych. Leczenie nie zdołało powstrzymać postępu choroby i w połowie 2019 r. był już poddawany tylko leczeniu paliatywnemu w (...) Szpitalu (...) w W..

(zaświadczenia lekarskie, k. 91, 92, 94; karty informacyjne ze szpitala, k. 87-90)

16. M. M. (1) zmarł dnia 11 sierpnia 2019 r. w W.. Spadek po nim nabyła na podstawie testamentu z dnia 13 stycznia 2013 r. A. M. (1). Obecne przy czynności protokołu dziedziczenia bratanice M. M. (1) (córką Z. M.) M. i A. M. (3) nie kwestionowały tego testamentu.

(akt zgonu, k. 16; protokół dziedziczenia, k. 20-22)

17. Dnia 26 września 2019 r. A. M. (1) przeniosła w drodze umowy darowizny własność lokalu przy ul. (...) na brata M. R.. Było to motywowane tym, że A. M. (1) została sama, nie miała dzieci, a bardzo chciała móc dalej mieszkać na Kredytowej. Brat z kolei dysponował środkami finansowymi i spłacił pozostałą do spłaty część kredytu na mieszkanie (co potwierdza wykreślenie hipoteki z działu IV księgi wieczystej). Tego samego dnia została ustanowiona na rzecz A. M. (1) służebność osobista mieszkania i korzystania z całego tego lokalu. Dnia 24 października 2019 r. A. M. (1) złożyła oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym o zrzeczeniu się tej służebności, na którego podstawie służebność została wykreślona z działu III księgi wieczystej.

(treść kw (...) odczytana na rozprawie, k. 241v; przesłuchanie A. M. (1), k. 242v)

18. A. M. (1) posługiwała się adresem przy ul. (...) w kontaktach z m.in. funduszem emerytalnym. Po śmierci M. M. (1) otrzymała część zgromadzonych przez niego środków w OFE. Od ok. 2000 r. korzystała też – razem z mężem i teściową – z pomocy przychodni lekarskiej przy ul. (...).

(pisma OFE, k. 24-29; zaświadczenie, k. 91)

19. Pismem z dnia 14 października 2019 r. A. M. (1) zwróciła się do (...) D. Ś. (...) o uregulowanie jej tytułu prawnego do lokalu nr (...). Pismem z dnia 28 lipca 2020 Zarząd D. Ś. udzielił odmownej odpowiedzi na ten wniosek i tym samym pismem wezwał A. M. (1) do opuszczenia, opróżnienia i wydania Miastu tego mieszkania w terminie 30 dni od otrzymania pisma. W piśmie zawarto pouczenie, że może w sprawie wystąpić do sądu z powództwem, a przedłożenie kopii pozwu z potwierdzeniem jego złożenia w sądzie wstrzyma podejmowanie czynności mających na celu przymusowe wydanie lokalu. Kolejne wezwanie do wydania lokalu – w terminie 14 dni – zostało zawarte w piśmie z dnia 15 października 2020 r.

(podanie, k. 75-76; wniosek, k. 77-80; odpowiedź na wniosek, k. 81; wezwanie, k. 86)

Omówienie dowodów

20. Sąd oparł się na zgromadzonych w sprawie dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadków, które łącznie tworzyły spójny i wiarygodny obraz sytuacji życiowej powódki i jej małżonka.

21. Zeznania świadków w sprawie należało ocenić jako wiarygodne i świadczące o tym, że powódka od śmierci H. M. stale zamieszkuje wraz z byłym mężem w mieszkaniu przy ul. (...). Jakkolwiek większość świadków nie należała do grona bliskich znajomych i gości państwa M. (tylko np. sprawdzali liczniki w tym mieszkaniu dwa razy do roku) to nie można pominąć faktu, że wszystkim tym osobom państwo M. jawili się jako para lub małżeństwo. Trudno przyjąć, aby świadkowie ci zgodnie zeznawali co do tej kwestii przypadkowo albo nieszczerze. Dodatkowo świadkiem była bliższa znajoma państwa M. – H. B., która w przeciwieństwie do innych wiedziała o tym, że byli oni rozwiedzeni i że rozwód ten miał fikcyjny charakter (i to wiedziała od samego początku, gdyż – jak wynika z elektronicznego protokołu rozprawy rozwodowej – także zjawiała się na rozprawie rozwodowej jako potencjalny świadek, ale Sąd nie uznał jej przesłuchania za konieczne), a jej zeznania pozostają zgodne z wypowiedziami innych świadków.

22. Zeznań świadków nie podważają też zeznania samej powódki, która przyznała, że przed śmiercią H. M. od ok. 2009 r. przebywała i nocowała zarówno w mieszkaniu przy ul. (...), jak i przy ul. (...). Jest więc możliwe, że w tym okresie sąsiedzi mieli wrażenie, że widują ją na klatce czy w okolicy budynku tak samo często, jak wcześniej i później. Nadal bowiem A. M. (1) gotowała dla M. M. (1) i H. M. oraz spędzała z nimi czas przy ul. (...), a mieszkanie przy B.-K. stanowiło „bezpieczną przystań” w czasie, gdy z uwagi na obecność szwagra albo zachowanie teściowej powódka nie mogła w ich obecności odpocząć.

23. O tym, że orzeczenie rozwodowe nie odzwierciedlało rzeczywistych relacji między państwem M., niewątpliwie świadczy sporządzenie wkrótce po wyroku testamentów notarialnych, mocą których byli małżonkowie wskazali siebie nawzajem jako spadkobierców (tym samym wyłączając od dziedziczenia swoje rodzeństwo i ich zstępnych). Takie zgodne rozrządzenia spadkowe z pewnością nie są typowe dla osób, które pozostają w relacji „trwałego i zupełnego rozkładu pożycia”, wymaganego dla orzeczenia rozwodu.

24. O rzeczywistych relacjach państwa M., które wiązały ich do końca życia M. M. (1), wiedziała też rodzina (co najmniej M. M. (1)). Po M. M. (1) został bowiem sporządzony protokół dziedziczenia, w którego udziale brały udział jego dwie bratanice – wyłączne spadkobierczynie ustawowe, gdyby nie pozostawił testamentu. Nie kwestionowały testamentu i zgodziły się na udział w polubownej procedurze stwierdzenia praw do spadku – co zapewne nie miałyby miejsca, gdyby w rzeczywistości M. i A. M. (1) pozostawali w złych albo obojętnych relacjach.

25. Dysponowanie przez A. M. (1) dokumentacją medyczną M. M. (1) oraz zaświadczenia od lekarzy, którzy znali powódkę jako osobę towarzyszącą M. M. (1) w chorobie, również należało uznać za wiarygodny dowód na bliskie relacje państwa M. u kresu życia M. M. (1). Lekarze wystawiający te pisma nie byli przecież do tego prawnie zobligowani, stąd też treść takich oświadczeń również można ocenić jako szczerą, niepodyktowaną jakimś zobowiązaniem względem powódki.

26. Treść księgi wieczystej lokalu przy ul. (...) potwierdza zeznania powódki co do tego, że nabyła ten lokal wraz z mężem, ale po jego śmierci przekazała go bratu. „Pomoc w spłacie kredytu”, o którym zeznała powódka, pozwala się domyślać, że dokonana przez nią darowizna nie była w istocie neodpłatnym przysporzeniem, a zapłatą za zwolnienie z zobowiązania kredytowego. Dokonanie spłaty kredytu (przez brata powódki) i darowizny w krótki czas po śmierci M. M. (1) potwierdza, że powódkę z mieszkaniem przy ul. (...) nie łączyły takie więzi emocjonalne, jakie zwykle łączą człowieka z domem – dla niej bowiem domem był lokal przy ul. (...). Gdyby było inaczej, powódka z pewnością nie pozbawiałaby się własnego mieszkania (i ponosiła związane z tym ryzyko) dla takiego znajdującego się w dyspozycji (...).

27. Nie podają w wątpliwość powyższych ustaleń oświadczenia składane przez M. M. (1) co do osób zamieszkujących w mieszkaniu (jak przyznała powódka, M. M. (1) świadomie składał je niezgodnie z prawdą po to, by nie ryzykować utraty prawa do wynajmowanego mieszkania) albo co do osiąganych nadpłat za wodę i ogrzewanie (zużycie wody i ciepła jest dość indywidualną kwestią i nie jest niemożliwe, że państwo M. po prostu oszczędzali je do tego stopnia, że osiągalni w rozliczeniu nadpłatę).

Ocena prawna

28. Z uwagi na to, że pozwany wnosił o uzasadnienie tylko co do pkt 2 i 3 wyroku, poniżej nie zawarto rozważań na temat przyczyn oddalenia powództwa co do żądania głównego.

29. Zgodnie z art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przyjmuje się jednolicie, że interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność stanu prawnego lub prawa, powodująca potrzebę ochrony prawnej. Interes prawny może być rozumiany jako potrzeba prawna wynikająca z określonej sytuacji prawnej w przypadku, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu, bądź też powstała wątpliwość co do jego istnienia i nie należy go ponadto utożsamiać z interesem jedynie ekonomicznym. Interes prawny jest kategorią obiektywną, zatem pod jego pojęciem należy w procesie rozumieć potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej. Musi to być jednak potrzeba obiektywna w świetle obowiązujących przepisów, tj. rzeczywiście istniejąca i uzasadniona potrzeba udzielenia ochrony prawnej w wyniku ustalenia istnienia (nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, a nie tylko wynikająca z subiektywnego zapatrywania strony, które nie decyduje o prawnym charakterze interesu (Kodeks postępowania cywilnego. Tom I–II. Komentarz, pod red T. Szanciły, Legalis 2019, komentarz do art. 189 k.p.c., nb 6).

30. Interes prawny powódki w uzyskaniu rozstrzygnięcia w sprawie jest jednoznaczny. Pozwany nie traktuje powódki jako najemcę lokalu i wzywał ją do wydania lokalu, podczas gdy powódka twierdzi, że wstąpiła w stosunek najmu mieszkania po zmarłym mężu. Jest więc oczywiste, że pomiędzy stronami istnieje stan niepewności co do sytuacji prawnej powódki i występowania pomiędzy nimi stosunku prawnego najmu, który może zostać wiążąco rozwiązany tylko w postępowaniu sądowym w sprawie o ustalenie.

31. Zgodnie z art. 691 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 te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

32. W ustalonym przez Sąd stanie faktycznym nie budzi wątpliwości, że powódka mieszkała z najemcą M. M. (1) w chwili jego śmierci. Zajmowali ten lokal wspólnie – z pewnymi przerwami w czasie przed śmiercią Z. M. i H. M. – od 1981 roku i byli znani jako małżeństwo wielu wieloletnim sąsiadom. Wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe, a w ostatnich latach życia powódka chodziła z byłym mężem do lekarzy i jeździła do szpitali, gdy był leczony na nowotwór.

33. Szerszego omówienia wymaga kwestia spełnienia warunku istnienia wspólnego pożycia. Były małżonek, zgodnie z zacytowanym art. 691 k.c., nie jest osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu po wspólnie zamieszkującym byłym małżonku tylko z tytułu powinowactwa. Może on uzyskać prawo najmu lokalu tylko pod warunkiem istnienia pomiędzy nim a zmarłym najemcą wspólnego pożycia. Innymi słowy z punktu widzenia art. 691 k.c. uprawnienia byłego małżonka są takie same jak osoby żyjącej w związku niesformalizowanym.

34. Pojęcie „wspólnego pożycia” było wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 21 maja 2002 r., sygn. III CZP 26/02, Sąd Najwyższy wskazał, że wspólne pożycie jest terminem, który w polskim ustawodawstwie używa się tylko w znaczeniu pożycia małżeńskiego. Nawet więc, gdy brak przymiotnika "małżeńskie", nie można tego terminu używać w innym znaczeniu niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Terminem "wspólne pożycie" posłużył się ustawodawca przede wszystkim w art. 23 k.r.o. Na tle tego przepisu w literaturze nie budzi żadnych wątpliwości, że określenie to musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia, lecz zachodzą inne relacje, które charakteryzować mogą różne stosunki, w jakich pozostają osoby, także połączone więzami rodzinnymi. Nawet bardzo intensywna więź psychiczna pomiędzy zstępnymi oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji "wspólnym pożyciem". Termin "wspólne pożycie" jest przez ustawodawcę jednolicie rozumiany i oznacza on zawsze relację pomiędzy dwiema osobami, które chociaż formalnie nie zawarły związku małżeńskiego, pozostają jednak w stosunkach faktycznych takich jakie charakteryzują

stosunki pomiędzy małżonkami. Tożsame stanowisko Sąd Najwyższy przedstawił w uchwale z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09 oraz w wyroku z dnia 27 marca 2019 r., sygn. V CSK 3/18.

35. W uchwale z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. III CZP 65/12, Sąd Najwyższy podtrzymał stanowisko o ugruntowanym znaczeniu pojęcia „wspólnego pożycia” w polskim prawie. Dodał jednak, że w niektórych sytuacjach dla trwania tej więzi nie jest nieodzowne - z różnych powodów - istnienie łączności cielesnej, zwłaszcza wtedy, gdy sama więź emocjonalna jest szczególnie silna i zespalająca, do tego stopnia, że zastępuje związki fizyczne lub kompensuje ich brak.

36. Osobą pozostającą we „wspólnym pożyciu” z najemcą jest więc wyłącznie osoba, z którą najemca żyje w relacji takiej jak małżeńska, tylko niesformalizowanej. We wspólnym pożyciu z najemcą pozostaje zatem współzamieszkujący z nim partner/partnerka (konkubent/konkubina). Nie pozostają we wspólnym pożyciu osoby, którą z najemcą wiążą relacje o innym charakterze – członka rodziny (brat, wnuczek, kuzyn), opiekuna i podopiecznego, przyjacielskie – czy też zamieszkujące razem tylko ze względów ekonomicznych.

37. Istnienie tych trzech więzi pomiędzy państwem M. nie budzi wątpliwości. Powódka gotowała obiady dla domowników mieszkania przy ul. (...) jeszcze za życia H. M. i nie przestała tego czynić, gdy pozostali w nim we swoje z mężem. Robiła też zakupy, sprzątała – a zatem prowadzili wspólne gospodarstwo domowe (więź gospodarcza). Nie ma żadnych podstaw do domyslenia się, aby państwo M. przy ul. (...), pomimo wspólnego zamieszkiwania, oddzielnie prowadzili swoje gospodarstwa domowe (zresztą nie miałyby to sensu, skoro jedno z nich mogłoby po prostu zamieszkać przy ul. (...)).

38. Należy też stwierdzić, że między państwem M. do końca życia M. M. (1) występowała więź fizyczna i uczuciowa, która przejawiała się – w tym momencie życia – dbaniem i opieką o drugą osobę. Jak zostało wspomniane, oboje chcieli zabezpieczyć przyszłość drugiej strony na wypadek swojej śmierci sporządzając testament. A. M. (1) chodziła z M. M. (1) do lekarzy, szpitali i na co dzień pomagała mu w ciężkiej chorobie, która doprowadziła do jego śmierci. Sąsiedzi widzący ich razem twierdzili, że wyglądali i zachowywali się jak małżeństwo – stąd można wywieść, że byli małżonkowie nie traktowali się z dystansem, lecz z bliskością typową właśnie dla małżonków. Nie sprawiali wrażenia, aby byli rodzeństwem lub byli w relacji opiekunki-podopiecznego bądź dwójki przyjaciół. W kontekście utrzymywania towarzystwa i sprawowania opieki w chorobie warto podkreślić, że byli małżonkowie nie mieli względem siebie prawnych zobowiązań alimentacyjnych (zresztą zgodnie wnieśli o nieorzeczenie o winie), a więc powódka podejmowała się tej opieki całkowicie dobrowolnie, a nie w celu wywiązania się z jakiegoś prawnego obowiązku.

39. Z powyższych względów Sąd uznał, że doszło do wypełnienia przesłanek z art. 691 § 1 i 2 k.c., a zatem stwierdził, że A. M. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), mający swe źródło w umowie najmu z dnia 25 kwietnia 1963 r., wiążący ją z Miastem (...) z dniem 11 sierpnia 2019 roku na podstawie art. 691 § 1 k.c. Warto bowiem podkreślić, że nie jest obecnie przesłanką wykluczającą wstąpienie w stosunek najmu posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu albo możliwość zapewnienia takiego tytułu prawnego.

40. Sąd zwraca uwagę, że nie mógł nie dostrzec w stanie faktycznym sprawy działań powódki i jej męża, do których motywację niewątpliwie należy ocenić negatywnie. Powódka i jej małżonek zeznali nieprawdę przed Sądem Okręgowym, aby rozwiązać swoje małżeństwo tylko po to, by wynajmujący nie zarzucił M. M. (1) posiadania tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości, co stanowiłoby podstawę do wypowiedzenia umowy najmu (art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Po rozwodzie, zapewne z tą samą motywacją, byli małżonkowie szybko zawarli umowę podziału majątku, na podstawie której prawa do lokalu przy B.-K. uzyskała tylko powódka, podczas gdy M. M. (1) ubiegał się – skutecznie – o potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu przez Miasto i w kolejnych oświadczeniach ukrywał fakt (oświadczał nieprawdę) zamieszkiwania A. M. (1) w mieszkaniu przy Kredytowej. Powódka z kolei wkrótce po śmierci męża podarowała lokal przy ul. (...) bratu i szybko zrzekła się ustanowionej przy okazji umowy darowizny służebności mieszkania. Widać więc, że prowadzili działania ukierunkowane na zachowanie prawa do lokalu mieszkalnego

pomimo posiadania tytułu prawnego – i to własności – do innego lokalu w tym samym mieście, z którego przejściowo czerpali pożytki.

41. Nie jest wykluczone oddalenie powództwa o wstąpienie w stosunek najmu w oparciu o naruszenie przez takie żądanie zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c., por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1999 r., sygn. I CKN 1367/98; wyrok Sądu Okręgowego dla Warszawy-P. w W. z dnia 27 listopada 2014 r., sygn. IV Ca 627/14). Należy jednak dodać, że odmowa udzielenia ochrony prawu powoda na podstawie tego przepisu musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowalnymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., sygn. II CSK 438/12). Zdaniem Sądu opisane powyżej działania powódki oraz jej byłego (formalnie) małżonka nie mają charakteru na tyle rażącego, aby uzasadniały oddalenie powództwa w sytuacji, gdy powódka obecnie rzeczywiście nie ma tytułu prawnego do innego lokalu w W. (praw do lokalu przy ul. (...) się pozbyła) i nie czerpie z lokalu przy ul. (...) żadnych korzyści innych poza taką, że w nim zamieszkuje.

Koszty postępowania

42. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie Sąd wprawdzie oddalił powództwo główne, niemniej powódka zgłosiła obok żądania głównego także żądanie ewentualne, które w pełni zasługiwało na uwzględnienie i tak samo zaspokajało interes prawny w wytoczeniu powództwa, jak czyniłoby powództwo główne. Tym samym Sąd uznał, że to powódka wygrała ten spór w całości. Może ona zatem domagać się od pozwanego zwrotu kwoty kosztów procesu w wysokości 487 zł, na którą składały się: opłata od pozwu o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu (200 zł), opłata od pełnomocnictwa (17 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 270 zł (na podstawie 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie). W pkt 2 wyroku omyłkowo powstała rozbieżność pomiędzy kwotą zapisaną słownie a zapisaną liczbowo, która może jednak zostać usunięta w drodze sprostowania.

Zarządzenie:

(...)