

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 179/13 z powództwa G. S. skierowanego przeciwko Miastu Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. i W. P. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu:

1. ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po zmarłym w dniu 7 listopada 2006 roku M. P.,
2. stwierdził, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanego W. P.,
3. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyło pozwane Miasto Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., zaskarżając rozstrzygnięcie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:
  - a) art. 60 k.c. przez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie, tj. przyjęcie, że W. P. wyprowadzając się w roku 1982 z lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...) złożył dorozumiane oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy najmu;
  - b) art. 691 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uznanie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) pomimo niespełnienia przesłanek ustawowych;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:
  - a) mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, będący wynikiem niedostatecznego wyjaśnienia sprawy, przez przyjęcie, że pozwany W. P. nie był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...);
  - b) mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu, iż powódka wykazała istnienie interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu;
  - c) art. 189 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uwzględnienie powództwa i ustalenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu pomimo niewykazania przez nią interesu prawnego;
  - d) art. 233 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że powódka wykazała spełnienie przesłanek wstąpienia w stosunek najmu.

W oparciu tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa. Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie orzeczenia o kosztach postępowania w obu instancjach Sądowi pierwszej instancji. Nadto apelujący wniósł o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Czyniąc w niniejszej sprawie ustalenia faktyczne, Sąd pierwszej instancji nie dostrzegł

jednakże wyraźnej rozbieżności pomiędzy datą zawarcia umowy najmu lokalu, a datą, w której z przedmiotowego lokalu wyprowadził się pozwany W. P., zabierając jednocześnie swoje wszystkie rzeczy osobiste. Ustalenie sekwencji zdarzeń w rozpoznawanej sprawie miało zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia, a w szczególności do ustalenia kręgu osób uprawnionych z tytułu umowy najmu lokalu, co było istotne dla oceny zasadności roszczenia powódki w kontekście przepisu art. 691 § 5 k.c. Mimo jednak, iż w swoim uzasadnieniu Sąd Rejonowy okoliczności tej nie wyjaśnił, zaskarżone rozstrzygnięcie uznać należało za prawidłowe i odpowiadające prawu, a w konsekwencji musiało się ono ostać.

Rozpoczynając szczegółową analizę zarzutów apelacji, należy odnieść się w pierwszej kolejności do zarzutów prawa procesowego, gdyż prawidłowo ustalony i oceniony stan faktyczny determinuje kierunek dalszych rozważań w aspekcie prawa materialnego.

Zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. skarżący podniósł między innymi, iż Sąd ten w sposób niedostateczny wyjaśnił niniejszą sprawę i błędnie przyjął, iż pozwany W. P. nie był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Ze stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić, mimo, iż istotnie w uzasadnieniu Sądu Rejonowego dostrzec można rozbieżność w postaci stwierdzenia przez ten Sąd, iż W. P. nie był nigdy współnajemcą spornego lokalu z uwagi na to, że nie złożył swojego podpisu pod umową najmu lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...), przy jednoczesnym wyjaśnieniu, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu została przez pozwanego rozwiązana w sposób dorozumiany poprzez definitywne opuszczenie tegoż lokalu z zamiarem jego stałego opuszczenia zmanifestowanym dodatkowo zabranieniem przez pozwanego wszystkich swoich rzeczy osobistych. Pomimo tego jednak, iż Sąd Rejonowy z jednej strony stwierdził, że najemcą lokalu od samego początku był wyłącznie ojciec powódki M. P., z drugiej zaś przedstawił swoją argumentację na okoliczność dorozumianego wypowiedzenia przez W. P. umowy najmu lokalu, za prawidłowe należy uznać ostateczne ustalenie tegoż Sądu, iż w dacie śmierci M. P., wyłącznie on (tj. ojciec powódki) był osobą uprawnioną z tytułu umowy najmu lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...).

Jedynie celem uporządkowania, a także doprecyzowania poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, należy zauważyć, iż umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) została zawarta w dniu 17 czerwca 1996 roku i podpisana została wyłącznie przez M. P.. Wymieniony w przedmiotowej umowie W. P. swojego podpisu natomiast pod treścią umowy nie złożył. Podkreślenia wymaga również fakt, iż, jak ustalono, W. P. definitywnie wyprowadził się z przedmiotowego lokalu, zabierając jednocześnie wszystkie swoje rzeczy, w 1982 roku, a zatem 14 lat przed zawarciem przez M. P. dotyczącej spornego lokalu umowy najmu. W tym samym roku M. P. po raz pierwszy wystąpił do (...) Wydziału Meldunkowego o wymeldowanie jego syna W. P. ze spornego lokalu. Jak wynika z powyższego pozwany W. P. nie tylko nie podpisał umowy najmu spornego lokalu, ale nadto w dacie zawierania przedmiotowej umowy w mieszkaniu tym już nie przebywał, bowiem na stałe opuścił je 14 lat wcześniej. Z tych też względów nie jest trafna argumentacja Sądu Rejonowego, iż pozwany wyprowadzając się w 1982 roku i zabierając wszystkie swoje rzeczy, a także nie mając kluczy do spornego lokalu, rozwiązał w sposób dorozumiany umowę najmu. Umowy tej pozwany nie mógł rozwiązać z tego bowiem względu, iż w dacie opuszczenia przedmiotowego lokalu, umowa najmu nie była jeszcze zawarta, a jej zawarcie nastąpiło dopiero w roku 1996, tj. w czasie, w którym W. P. w lokalu tym od dawna już nie przebywał.

Niezależnie jednak od powyższych nieścisłości, jakie się pojawiły w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego, należy stwierdzić, iż Sąd ten ostatecznie w sposób prawidłowy ustalił, że w dacie śmierci M. P. nie było innych współnajemców spornego lokalu, a tym samym przepis art. 691 § 5 k.c. nie mógł znaleźć w niniejszej sprawie zastosowania.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy trafnie również przyjął, iż w sprawie niniejszej wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu, o których mowa w art. 691 § 1 i § 2 k.c., zostały przez powódkę spełnione.

Przede wszystkim G. S. wykazała posiadanie interesu prawnego w ustaleniu przez Sąd wstąpienia przez nią w stosunek najmu lokalu objętego sporem. Jak podnosi się w orzecznictwie interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego

naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 roku, I ACa 408/13, LEX nr 1437870). W innym z kolei orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 grudnia 2013 roku (I ACa 1021/13, LEX nr 1409238) Sąd ten szczegółowo wyjaśnił, że o interesie prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. można mówić wówczas, gdy występuje stan niepewności co do istnienia prawa lub stosunku prawnego, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia tej niejasności i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie kończąc trwający spór albo prewencyjnie zapobiegając powstaniu takiego sporu w przyszłości. W grę wchodzi przy tym sytuacja, gdy podwód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej jedynie przez ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, a nie w drodze innego powództwa lub wyroku.

W rozpoznawanej sprawie powódka wносиła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po zmarłym ojcu – M. P.. Powództwo swoje G. S. uzasadniła tym między innymi, iż po śmierci ojca zwróciła się do Urzędu Miasta Ł. o zawarcie z nią umowy najmu lokalu, jednakże otrzymała decyzję odmowną. Podnieść należy, iż, jak wskazuje się w orzecznictwie, jednym z klasycznych przykładów powództwa o ustalenie opartego na treści art. 189 k.p.c. jest właśnie powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Orzeczenie w tym przedmiocie ma charakter deklaracyjny, bowiem samo wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, z chwilą zgonu najemcy. Wyrok Sądu w tej sytuacji stanowi jedynie potwierdzenie tego faktu (tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 roku, sygn. akt III CZP 36/02, OSNC z 2003 r., Nr 4, poz. 45). W rozpoznawanej sprawie, jak ustalono, istniała wątpliwość, czy w przypadku powódki nastąpiło wstąpienie w stosunek najmu po jej zmarłym ojcu M. P. z datą śmierci wyżej wymienionego. Okoliczność ta bowiem była kwestionowana przez stronę pozwaną i wymagała wyjaśnienia. Jednocześnie należy zauważyć, iż powódka G. S. swoich roszczeń nie może dochodzić w innym procesie, a zwłaszcza w procesie o zasądzenie. Podkreślenia wymaga także fakt, iż w sytuacji, gdy pozwane Miasto Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. nie uznaje prawa powódki do zamieszkiwania wraz z mężem i dzieckiem w spornym lokalu istnieje realna obawa wystąpienia przez wyżej wymienioną z żądaniem opróżnienia lokalu przez powódkę, czy też zapłaty za bezumowne korzystanie z tegoż lokalu. W tej sytuacji zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż powódka miała interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...).

Wbrew stanowisku skarżącego powódka wykazała także istnienie pozostałych przesłanek określonych w art. 691 § 1 i § 2 k.c. Stosownie do treści paragrafu 1 powołanego przepisu ustawy 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 natomiast z paragrafem 2 cytowanego przepisu osoby wymienione w paragrafie 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W rozpoznawanej sprawie okolicznością bezsporną jest to, że powódka jest córką zmarłego w dniu 7 listopada 2006 roku M. P., który nadto, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, w dacie swojej śmierci był jedynym najemcą spornego lokalu. Podkreślenia wymaga także fakt, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ponad wszelką wątpliwość wynika, iż powódka zamieszkiwała stale z najemcą od roku 1984 do chwili jego śmierci, a nadto w lokalu tym zamieszkuje nadal wraz z mężem i dzieckiem. Uzasadnione jest zatem stwierdzenie, iż przedmiotowy lokal stanowi dla powódki oraz jej rodziny stałe centrum życiowe od 1984 roku do chwili obecnej. Powyższe pozwala zatem na stwierdzenie, iż w stosunku do powódki zachodzą wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, o których mowa w art. 691 k.c. i z tych też względów należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż w świetle poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń powództwo G. S. uznać należało za uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. na rzecz powódki G. S. kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą to kwotę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).