

Sygn. akt: X C 1651/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Stanisław Sadowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paweł Sosnowski

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **Z. S. i B. S.**

przeciwko **Gminie M. T.**

o ustalenie

orzeka:

I. **oddala powództwo;**

II. **nie obciąża powodów kosztami procesu strony pozwanej.**

UZASADNIENIE

Powodowie B. S. i Z. S. wnieśli 5 maja 2016 r. powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu przeciwko Gminie M. T..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie od 2005 r. faktycznie zamieszkują i są posiadaczami mieszkania znajdującego się w T. przy ulicy (...) - Curie, która to nieruchomość została wynajęta przez pozwaną J. S. (1), siostrze powoda, niezamieszkującej faktycznie w mieszkaniu od 2005 r. z uwagi na wyjazd za granicę. W chwili wyjazdu J. S. (1) za granicę udostępniła ona mieszkanie powodom do użytkowania.

Wskazano również ze powodowie przez cały okres od momentu wyprowadzenia się J. S. (1) do dnia dzisiejszego faktycznie użytkowali lokal, dbali o sprawy związane ze społecznością sąsiedzką i budynkiem, w którym znajduje się lokal.

Z uwagi na 10-letni okres zamieszkania przez powodów w mieszkaniu zawnioskowano o ustalenie, że umowa najmu ma charakter umowy na czas nieoznaczony.

W odpowiedzi na wniesiony pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na jego bezzasadność.

W uzasadnieniu wskazano, że lokal mieszkalny przy ulicy (...) - Curie rzeczywiście stanowi własność pozwanej Gminy M. T. i jest administrowany przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. oraz że w dniu 5 listopada 2001 r. lokal ten został wynajęty Pani J. S. (1). Umowa najmu zawarta z J. S. (1) nadal obowiązuje i nie została wypowiedziana, a

dotatkowo J. S. (1) nie zrzekła się prawa do przedmiotowego lokalu, jak również nie rozwiązała łączącej ją z pozwaną umowę najmu. Pozwana podała, że posiada wiedzę o zamieszkiwaniu powodów w lokalu przy ulicy (...) - Curie, jednak uprawnienie powodów do zamieszkiwania w mieszkaniu jest uprawnieniem pochodnym ściśle związanym z prawem do lokalu jego najemcy tj. J. S. (1), a sama najemczyni wskazała powodów jako osoby zamieszkujące z nią w lokalu. Fakt, że najemczyni przez dłuższy czas nie zamieszkiwała w mieszkaniu i wyjechała za granicę w celach zarobkowych, nie stanowił dla pozwanej podstawy do rozwiązania umowy najmu, bowiem zarówno powodowie jak i J. S. (1) wskazali, że wyjazd ten ma charakter tymczasowy.

Na rozprawie, która odbyła się 20 października 2016 r. strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie, a także dopuszczono dowód z przesłuchania w charakterze strony powodów B. S. i Z. S..

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 5 listopada 2001 r. Gmina M. T. zawarła z J. S. (1) umowę najmu mieszkania zarządzanego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, na podstawie której wynajęto jej mieszkanie znajdujące się przy ulicy (...) - Curie w T..

W 2005 r. J. S. (1) udostępniła bezpłatnie do użytkowania ów lokal mieszkalny swojemu bratu Z. S. oraz jego żonie B. S.. J. S. (1) wskazała w oświadczeniu kierowanym do gminy, że powodowie są osobami z nią zamieszkującymi w tym mieszkaniu. B. S. od 2005 r. jest również zameldowana w mieszkaniu na pobyt stały. J. S. (1) upoważniła powodów do dokonywania za nią wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zajmowaniem mieszkania.

Od 2005 r. J. S. (1) pozostaje za granicą i przebywa tam w celach zarobkowych.

W trakcie prowadzonych przez gminę wyjaśnień co do zasadności dalszego najmowania mieszkania przez J. S. (1). Z ustaleń i oświadczeń zarówno najemczyni jak i powodów wynikało, że najemczyni przebywa za granicą w celach zarobkowych ale nie na stałe.

W czasie faktycznego zamieszkiwania przez powodów w mieszkaniu dbali oni o sprawy związane ze społecznością sąsiedzka i budynkiem, w którym znajduje się lokal, a gmina nie miała w stosunku do nich żadnych uwag.

/dowody:

- dokumentacja wskazująca na faktyczne użytkowanie mieszkania przez powodów – k. 9-21 akt
- potwierdzenie zameldowania na pobyt stały – k. 22 akt
- upoważnienia – k. 24-25 akt
- zgoda na bezpłatne użytkowanie mieszkania – k. 26 akt
- umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 58- 59 akt
- pisma najemczyni i powodów w sprawie zamieszkiwania najemczyni w mieszkaniu – k. 60-61, 64 akt
- oświadczenia o osobach zamieszkujących w mieszkaniu- k. 62-62 akt
- inne dokumenty potwierdzające fakt zamieszkiwania powodów w mieszkaniu – k. 67- 79 akt
- przesłuchanie w charakterze strony powoda B. S.- k. 80 akt
- przesłuchanie w charakterze strony powoda Z. S. – k. 81 akt /

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o dokumenty załączone do akt sprawy, a także dowód z przesłuchania strony powodowej w osobach B. S. i Z. S..

Dokumentom dołączonym do akt sprawy Sąd nadał walor wiarygodności. Ich autentyczność nie była również podważona przez żadną ze stron.

Zeznaniom obojgu powodów Sąd dał wiarę w całości. Ocenił je jako jasne i korespondujące w zebranych w sprawie materiał dowodowym. Powodowie potwierdzili, że siostra Z. J. S. udostępniła im do bezpłatnego użytkowania mieszkanie i zamieszkują w nim sami od 2005 r., natomiast J. S. (1) przebywa za granicą i tam jest jej centrum życia.

Bezsporne w przedmiotowej sprawie było to, że powodowie faktycznie zamieszkują mieszkanie położone przy ulicy (...)–Curie w T. i wywiązują się ze wszystkich obowiązków względem pozwanego jako dzierżyciele. Bezsporne jest również to, że najemczyni J. S. (1) od około 10 lat przebywa za granicą.

Sporne w sprawie pozostawało to, czy powodowie stale zamieszkujący w mieszkaniu mogą wstąpić w stosunek najmu, wobec faktu, że najem między pozwaną gminą a J. S. (1) nadal trwa.

Zgodnie z art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c. ciężar dowodu spoczywa na stronie, która z określonych faktów wywodzi skutki prawne. Strona powodowa była więc zobowiązana do wykazania, że istnieją prawne przesłanki do tego by uznać, że powodowie posiadają uprawnienie do dochodzenia ustalenia istnienia stosunku najmu między nimi a pozwaną gminą.

Na mocy art. 233 §1 k.p.c. Sąd dokonuje oceny wiarygodności dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Oznacza to, że ocenie tej podlegają także zachowania stron i świadków w trakcie składania zeznań, czy ich reakcję na dowody przeciwne. „Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał Sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. (...) Sąd oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy ze względu na indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie”. (komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, cz. pierwsza, postępowanie rozpoznawcze, T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, tom I, wydanie trzecie, 2001 r.)

Powodowie wnieśli pozew o ustalenie istnienia stosunku najmu. Możliwość takiego ukształtowania żądania pozwu przewiduje art. 189 k.p.c.

Warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie jest istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu konkretnego stosunku prawnego lub konkretnego prawa. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 KPC 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. 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.

W ocenie Sądu powodowie posiadali interes prawny w ustaleniu, że istnieje stosunek najmu między nimi a pozwaną gminą. Powództwo miało charakter ustaleniowy, powodowie mieli na celu, w ich ocenie, zalegalizowanie swojego zamieszkiwania w mieszkaniu. Chcieli oni ustabilizować swoją sytuację mieszkaniową i uzyskać pewność prawną co do możliwości dalszego, długotrwałego zamieszkiwania w lokalu.

Badając jednak czy rzeczywiście można ustalić, że powodów łączy stosunek najmu z gminą, Sąd doszedł do przekonania, że nie można tego uczynić.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w 2001 r. mieszkanie znajdujące się w T. przy ulicy (...)–Curie, zostało wynajęte J. S. (2). W 2005 r. najemczyni wprawdzie udostępniła powodom bezpłatnie do użytkowania owe

mieszkanie i sama w celach zarobkowych wyjechała za granicę, a jej pobyt tam trwa nadal, ale jednak umowa najmu nadal trwa.

Powodowie domagali się ustalenia istnienia stosunku najmu, pomimo funkcjonowania w obrocie umowy najmu między gminą a J. S. (1), argumentując swoje żądanie faktycznym, długotrwałym zamieszkiwaniem w mieszkaniu i akceptowaniem tego faktu przez pozwaną gminę. Zdaniem Sądu taka podstawa żądania, nie znajduje odzwierciedlenia w żadnych przepisach prawa, z samego faktu zamieszkiwania w mieszkaniu nie można wywodzić uprawnienia do ustalenia istnienia stosunku najmu. Na marginesie wskazać należy, że istnieje możliwość wstąpienia w stosunek najmu, co przewidziane zostało w art. 691 k.c. jednakże unormowana tam możliwość wstąpienia w stosunek najmu obarczona jest warunkami, które nie zaistniały w przedmiotowej sprawie. Zgodnie bowiem 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 wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (...).

Sąd przyznał więc rację stronie pozwanej, która słusznie wskazała, że bezpłatne użytkowanie mieszkania przez powodów, to uprawnienie pochodne ściśle związane z prawem do lokalu jego najemcy tj. J. S. (1). Nie ma powodów do uznania wstąpienia w stosunek najmu skoro nie został wypowiedziany czy rozwiązany. Lokal nie został również oddany ponownie w zarząd gminy. Fakt zameldowania powódki B. S. w mieszkaniu również w żaden sposób nie wpływa na zasadność dochodzonego roszczenia.

Wskazać należy, że Sąd mimo zrozumienia dla powodów, nie może również sam rozwiązać umowy najmu między J. S. (1) a gminą.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd oddalił powództwo po myśli art. 189 k.p.c. a contrario w zw. z art. 659 §1 k.c. a contrario w zw. z art. 691 k.c. a contrario.

Powodów, mimo przegranej nie obciążono kosztami procesu, stosując art. 102 k.p.c., który urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy nie konkretyzuje „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do Sądu, który mieć winien na względzie całokształt okoliczności konkretnej sprawy i zasady współżycia społecznego (vide wyrok SA w Katowicach z dnia 22 marca 2016 r. sygn. I ACa 787/15). Bacząc na fakt, że powodowie mieli na celu uregulowanie swojej sytuacji życiowej, a także to, że pozwaną gminę, która nie poniosła żadnych kosztów związanych z procesem, reprezentował jej pracownik będący profesjonalistą, Sąd uznał, że obciążenie powodów kosztami zastępstwa procesowego nie byłoby słuszne.