

Sygn. akt II C 638/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. K. I.

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. P. vel D.

przeciwko Miastu Ł. Administracji Z. K. Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

oraz

sprawy z powództwa K. P. vel D.

przeciwko Miastu Ł. Administracji Z. K. Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. w sprawie z powództwa R. P. vel D.

1. oddala powództwo;

2. zasądza od R. P. vel D. na rzecz Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. w sprawie z powództwa K. P. vel D.

1. oddala powództwo;

2. zasądza od K. P. vel D. na rzecz Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 638/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 września 2014 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł., R. P. vel D. i K. P. vel D., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata, wnieśli o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po zmarłym najemcy J. P. (1) vel D.. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż najemcą lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. był ich ojciec J. P. (1) vel D., który stał się najemcą lokalu na skutek wstąpienia w stosunek najmu po babce W. K.. Podnieśli, że przed śmiercią ojca wspólnie

zamieszkiwali razem z nim w tym lokalu. Wyjaśnili, że po śmierci ojca wystąpili do pozwanego z wnioskiem w sprawie wstąpienia w stosunek najmu po ojcu. Pozwany w oparciu o wywiad środowiskowy odmówił wydania pozytywnej opinii.

(pozew k.2-6)

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Zaprzeczył twierdzeniom powodów, jakoby zamieszkiwali w spornym lokalu w chwili śmierci najemcy. Oświadczył, że zgodnie z oświadczeniem J. P. (1) vel D. z dnia 11 lutego 2013 roku dzieci wraz z matką wyjechały za granicę, a od marca 2013 roku opłaty eksploatacyjne za lokal były wnoszone od jednej osoby zamieszkującej lokal – czyli najemcy.

(odpowiedź na pozew k.32-33)

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach.

(protokół rozprawy k.69-70, k.82 i k.86)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. P. vel D. i J. P. (1) vel D. zawarli związek małżeński dnia 25 czerwca 1998 roku w Ł..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 8 lutego 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód związek małżeński E. P. vel D. i J. P. (1) vel D.. Wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi K. P. vel D. i R. P. vel D. powierzył obojgu rodzicom, jednocześnie ustalając, że miejscem zamieszkania małoletnich będzie miejsce zamieszkania matki.

(dowód: kserokopia wyroku k.22- 23)

Najemcą lokalu numer (...) przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 8 czerwca 2001 roku była W. K. babka J. P. (1) vel D..

(okoliczność bezsporna, także kserokopia umowy najmu k.10-15)

Wraz z W. K. w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. zamieszkali J. P. (1) vel D., E. P. vel D. oraz ich syn K. P. vel D., który miał wówczas 2 lata. Gdy J. P. (1) vel D. i E. P. vel D. mieszkali przy ul. (...) urodziła się ich córka R..

(dowód: przesłuchanie przedstawicielki ustawowej powodów k.84-86, zeznania świadka W. Z. k.73-74, odpisy skrócone aktów urodzenia k.18-19)

W. K. zmarła w dniu 26 lutego 2005 roku.

W aneksie z dnia 25 kwietnia 2005 roku do umowy najmu do umowy najmu z dnia 8 czerwca 2001 roku Miasto Ł. Administracja (...) Ł. (...) i J. P. (1) vel D. wskazali, że z dniem 26 lutego 2005 roku na skutek śmierci W. K. w miejsce dotychczasowego najemcy wstępuje J. P. (1) vel D..

(okoliczność bezsporna, także kserokopia aneksu k.16, kserokopia skierowania k.17, kserokopia aktu zgonu W. K. załączonych nienumerowanych aktach lokalu)

E. P. vel D. wraz z dziećmi R. i K. zamieszkuje w lokalu numer (...) w Ł. przy ul. (...).

E. P. vel D., przed śmiercią J. P. (1) vel D. i po jego śmierci, wyjeżdżała w celach zarobkowych do Anglii na okresy kilku miesięcy, zabierała wówczas ze sobą dzieci. Pierwszy wyjazd miał miejsce w 2009 roku, kolejne w 2012 roku i w 2013 roku.

Wyjazdy miały charakter tymczasowy. Powodowie oraz ich matka nie zabierali z lokalu wszystkich swoich rzeczy.

W czasie pobytu w Anglii E. P. vel D. zapisała R. i K. do angielskiej szkoły. W polskiej szkole, do której powodowie uczęszczali przed wyjazdem zgłosiła fakt podjęcia przez dzieci nauki w szkole w Anglii. R. P. vel D. i K. P. vel D. do końca roku szkolnego 2014/2015 uczęszczali do szkoły w Anglii. Powodowie nie nawiązali w Anglii przyjaźni z rówieśnikami, koncentrują się na podtrzymywaniu przyjaźni i znajomości z Polski.

Powodowie przyjeżdżali z matką do Polski w okresie wakacji, ferii oraz innych przerw w szkole, a czasem także w trakcie roku szkolnego np. K. przyjechał na pogrzeb ojca. Zamieszkiwali wówczas z matką w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł., który traktują jak swoje centrum życiowe, jako swój dom.

Od 2012 roku w czasie pobytów w Polsce E. P. vel D. uiszczala czynsz za najem lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł., regulowała zaległości z tego tytułu. Czasem jej teść zapłacił czynsz za lokal.

(dowód: przesłuchanie przedstawicielki ustawowej powodów k.84-86)

W. Z. o wyjeździe E. P. vel D. za granicę dowiedziała się po śmierci J. P. (1) vel D.. Ponieważ widywała powodów i ich matkę, wcześniej nie wiedziała o tym, że wyjeżdżali.

J. P. (1) vel D. nadużywał alkoholu, nie miał stałej pracy, pożyczał pieniądze od innych osób. W związku z tym, gdy E. P. vel D. wyjeżdżała do pracy w Anglii nie mogła zostawić dzieci z ojcem. Ponieważ nie miała żadnej osoby, pod której opieką mogłaby zostawić dzieci w Polsce, zabierała je ze sobą.

(dowód: zeznania świadka E. O. k.71-72, zeznania świadka W. Z. k.73-74, zeznania świadka I. K. k.75-76, zeznania świadka A. K. k.77-78, przesłuchanie przedstawicielki ustawowej powodów k.84-86)

J. P. (1) vel D. zmarł 7 maja 2014 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkiwał w Ł. przy ul. (...).

R. P. vel D. i K. P. vel D. są dziećmi J. P. (1) vel D. i E. P. vel D..

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu k.39, odpisy skrócone aktów urodzenia k.18-19)

W piśmie z dnia 18 stycznia 2013 roku Miasto Ł. Administracja (...) Ł. (...) poinformowało J. P. (1) vel D. i E. P. vel D. o nowej wysokości opłat za lokal numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(dowód: kserokopia pisma k.26)

Pismem z dnia 21 stycznia 2013 roku, w odpowiedzi na pismo z 16 stycznia 2013 roku, Miasto Ł. Administracja (...) Ł. (...), poinformowało E. P. vel D. o planowanej punktowej naprawie dachu.

(dowód: kserokopia pisma k.25)

W piśmie z dnia 11 lutego 2013 roku skierowanym do Administracji (...) Ł. (...) J. P. (1) vel D. zwrócił się o czasowe zwolnienie od stycznia 2013 roku do końca 2013 roku z opłat za media w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł., gdyż dotychczasowi lokatorzy E. P. vel D., K. P. vel D. oraz R. P. vel D. przebywają od stycznia 2013 roku w Anglii. Pod pismem podpisała się między innymi I. K.. E. O. nie złożyła podpisu pod pismem przekazała jedynie swój dowód osobisty celem spisania z niego danych.

(dowód: kserokopia pisma k.49, zeznania świadka E. O. k.71-72, zeznania świadka I. K. k.75-76)

We wniosku z dnia 20 maja 2014 roku E. P. vel D. wniosła o „przepisanie umowy najmu lokalu przy ul. (...) na jej rzecz” z uwagi na zgon głównego najemcy.

(dowód: kserokopia wniosku w załączonych aktach lokalu)

W piśmie z dnia 11 czerwca 2014 roku, skierowanym do Departamentu Gospodarowania Majątkiem Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Ł., Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wskazała, że do końca 2012 roku opłaty za lokal były uiszczane od 4 osób, a od stycznia 2013 roku, kiedy pani E. P. vel D. wyjechała zarobkowo do Anglii z uwagi na trudną sytuację rodzinną (alkoholizm męża i znęcanie się fizyczne oraz psychiczne) do śmierci J. P. (1) vel D. od 1 osoby.

(dowód: kserokopia pisma k.45)

A. K. przeprowadziła wywiad z sąsiadami J. P. (1) vel D. dotyczący osób zamieszkujących z nim w chwili śmierci. Sąsiedzi potwierdzili zamieszkiwanie E. P. vel D. oraz dzieci z J. P. (1) vel D.. Mówili, że na początku 2013 roku z uwagi na sytuację rodzinną E. P. vel D. w celach zarobkowych wyjechała do Anglii razem z dziećmi.

(dowód: zeznania świadka A. K. k.77-78 i k.79)

W notatce urzędowej sporządzonej przez pracownika Administracji Zasobów Komunalnych A. K. w dniu 10 czerwca 2014 roku po rozmowie z E. O. wskazano, że J. P. (1) vel D. rzadko zamieszkiwał w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł., przebywał w innych miejscach. E. P. vel D. mieszkała z J. P. (1) vel D. przez okres około 14 lat. Razem z nimi zamieszkiwały ich dzieci. Około rok przed śmiercią J. P. (1) vel D. E. P. vel D. wyjechała zarobkowo do Anglii zabierając ze sobą dzieci. Notatkę podpisały A. K. i E. O..

(dowód: kserokopia notatki k.46, zeznania świadka E. O. k.71-72)

W notatce urzędowej sporządzonej przez pracownika Administracji Zasobów Komunalnych A. K. w dniu 10 czerwca 2014 roku po rozmowie z I. K. wskazano, że J. P. (1) vel D. rzadko zamieszkiwał w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł.. E. P. vel D. mieszkała z J. P. (1) vel D. przez okres około 17 lat. Razem z nimi zamieszkiwały ich dzieci. Około dwa lata przed śmiercią J. P. (1) vel D. E. P. vel D. wyjechała zarobkowo do Anglii zabierając ze sobą dzieci. Notatkę podpisały A. K. i I. K..

(dowód: kserokopia notatki k.47, zeznania świadka I. K. k.75-76)

W notatce urzędowej sporządzonej przez pracownika Administracji Zasobów Komunalnych A. K. w dniu 10 czerwca 2014 roku po rozmowie z W. Z. wskazano, że J. P. (1) vel D. zamieszkiwał na stałe w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. do chwili śmierci. E. P. vel D. mieszkała z J. P. (1) vel D. przez okres dłuższy niż 5 lat i nadal zamieszkuje w lokalu. Razem z nimi zamieszkiwały ich dzieci. Notatkę podpisały A. K. i W. Z..

(dowód: kserokopia notatki k.48, zeznania świadka W. Z. k.73-74)

Pismem z dnia 26 czerwca 2014 roku skierowanym do E. P. vel D. Miasto Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wskazało, że brak jest podstaw do przyjęcia, że nastąpiło wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy, gdyż zmarły był rozwiedziony, a jego dzieci wraz z matką w styczniu 2013 roku opuściły lokal numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(dowód: kserokopia pisma k.21 i k.44)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci zeznań świadków, przesłuchania przedstawicielki ustawowej małoletnich powodów, a także złożonych do akt sprawy dokumentów oraz ich kserokopii.

Ustalając stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, Sąd nie uwzględnił zeznań świadka E. A. (k.83), gdyż jak wynika z tych zeznań świadek nie posiada własnej wiedzy na temat zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą małoletnich powodów, a informacje na ten temat czerpała jedynie z notatek z wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez administratora nieruchomości.

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia Sąd pominął kserokopię pełnomocnictwa k.24 jako pozostającego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwa małoletnich powodów R. P. vel D. i K. P. vel D. nie zasługiwały na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie wnosili o ustalenie, że wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) po zmarłym najemcy J. P. (1) vel D..

Pozwany nie uznał powództw, wnosił o ich oddalenie. Kwestionował wspólne stałe zamieszkiwanie powodów z ojcem przed jego śmiercią.

Normy polskiego prawa cywilnego, poza kilkoma wyjątkami, w zasadzie nie dają podstawy do konstruowania żądania w postaci ustalenia stosunku prawnego lub prawa. Taką normą ogólną, mającą w swej podstawowej treści sens materialnoprawny, choć umieszczoną w kodeksie postępowania cywilnego, jest 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. W świetle powołanego przepisu, interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje bądź nie istnieje. Drugą przesłanką merytoryczną takiego powództwa jest wykazanie przez powoda prawdziwości jego twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje czy też nie istnieje.

Powszechnie przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy z obiektywnego punktu widzenia istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, która może zostać usunięta na skutek wydania wyroku przez sąd.

Przykładem powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. jest powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Orzeczenie w tym przedmiocie ma charakter deklaracyjny – wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, z chwilą zgonu najemcy. Wyrok Sądu w tych sytuacjach stanowi jedynie potwierdzenie tego faktu. Zasadność powództwa podlega badaniu na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zgonu najemcy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 r., sygn. akt III CZP 36/02, opubl. OSNC z 2003 roku, Nr 4, poz. 45).

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. Zgodnie z § 2 art. 691 k.c., osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3 art.691 k.c.). Przytoczonych przepisów nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.).

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. Powołany przepis został wprowadzony do Kodeksu cywilnego z dniem 10 lipca 2001 roku w drodze nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Uregulowanie w nim zawarte dotyczy sytuacji, kiedy nawiązanie stosunku najmu lokalu (także na podstawie innej niż zawarcie umowy najmu) mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny, nastąpiło w czasie trwania małżeństwa w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich

rodziny i przesądza w pierwszym rzędzie o tym, że oboje małżonkowie - bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe - są, jako strona tego stosunku, najemcami (§ 1), a w konsekwencji prawo najmu objęte jest przymusową wspólnością majątkową małżeńską; oznacza to brak możliwości wprowadzenia odmiennych rozwiązań na drodze intercyzy (tak J. Strzebińczyk, „Prawo rodzinne”, Kraków 2003 rok, s. 141; por. też A. Doliwa, „Prawo mieszkaniowe”, s. 72 oraz J. Panowicz-Lipska, [w:] System pr. pryw., t. 8, s. 88, „Kodeks cywilny. Komentarz.” Pod red. Edwarda Gniewka, Piotra Machnikowskiego, 2014 rok, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Krzysztofa Pietrzykowskiego, 2013 rok). Ponadto, przepis ten reguluje skutki ustania wspólności ustawowej dla stosunku najmu - wprowadzając jako zasadę trwałość wspólności najmu i dopuszczając jedynie wyjątkowo (z ważnych powodów) możliwość jej zniesienia na - stosowanych tu odpowiednio - zasadach zniesienia wspólności majątkowej, w trybie postępowania sądowego (§ 2).

Przepisy art. 691 § 1-4 k.c. nie mają zastosowania w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.). Jest to nowe rozwiązanie, niewystępujące dotychczas w polskim prawie. Zasadniczo dla skutków objętych omawianym tu przepisem bez znaczenia jest źródło wspólności najmu lokali mieszkalnych. Należy też przyjąć, że art. 691 § 5 k.c. lege non dsitinguente ma zastosowanie do obu rodzajów wspólności - zarówno łącznej, jak i w częściach ułamkowych. Dlatego straciły aktualność orzeczenia Sądu Najwyższego, wydane na gruncie wcześniejszego brzmienia art.691 k.c., nie przewidującego wyłączenia wskazanego obecnie w § 5, według których w razie śmierci jednego z małżonków będących współnajemcami mieszkania, w stosunek najmu wstępują osoby wspólnie z nim zamieszkujące np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1993 roku (II CZP 154/93 Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1994, Nr 6, poz. 126; tak również „Kodeks cywilny. Komentarz.” Pod red. Edwarda Gniewka, Piotra Machnikowskiego, 2014 rok, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Krzysztofa Pietrzykowskiego, 2013 rok).

Do wspólności prawa najmu lokalu mieszkalnego stosuje się w drodze analogii przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1958 roku, 1 CO 22/58, OSPiKA 1960 rok, Nr 6, poz. 147, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Edwarda Gniewka, Piotra Machnikowskiego, 2014 rok, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Krzysztofa Pietrzykowskiego, 2013 rok).

Nie dotyczy to w zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej, która jako wspólność łączna została odrębnie uregulowana w przepisach art. 31 i nast. k.r.o. Jednakże zgodnie z art. 46 k.r.o. od chwili ustania wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie wpływu śmierci jednego ze współnajemców wydaje się łatwe w wypadku, gdy współnajemcami były dwie osoby, w tym małżonkowie. W takiej sytuacji podmiotem wyłącznie uprawnionym staje się drugi współnajemca, w tym pozostały przy życiu małżonek (tak również „Kodeks cywilny. Komentarz.” Pod red. Edwarda Gniewka, Piotra Machnikowskiego, 2014 rok, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Krzysztofa Pietrzykowskiego, 2013 rok).

W doktrynie i orzecznictwie powszechnie reprezentowany jest pogląd, że powód, który wnosi o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art.189 k.p.c., a więc wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu (wynikający z art. 691 k.c.), czy też nie i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997 rok, nr 4, poz.35).

Powszechnie przyjmuje się, iż żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu jako roszczenie procesowe nie ulega przedawnieniu (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2002 roku, (...) 527/00, OSNC 2002 rok, nr 12, poz.159).

Katalog uprawnionych wskazany w przepisie art. 691 k.c. jest zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne, nie dające możliwości dalszej interpretacji. Nie jest możliwa wykładnia rozszerzająca w tym zakresie.

Przesłanką pozytywną zastosowania powołanej regulacji jest także stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Pojęcie „stałego zamieszkiwania” zostało sprecyzowane w judykaturze jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak wyrok SN z dnia 6 maja 1980 roku, sygn. akt III CRN 61/80, opubl. Monitor Prawniczy z 1994 r., Nr 9, poz. 273).

Mieszkanie to stanowić musi miejsce ześrodkowania jej życiowej działalności, centrum jej spraw życiowych, przy czym stan ten musi trwać do chwili śmierci najemcy (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 1981 roku, III CRN 30/81, Monitor Prawniczy 1994 roku, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1981 roku, III CRN 314/80, OSNC 1981 rok, nr 6, poz. 119, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 1980 roku, III CRN 230/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273).

W myśl powołanego przepisu, nie są wymagane obecnie żadne inne warunki wstąpienia w stosunek najmu, w szczególności konieczność sprawowania opieki nad najemcą, czy zameldowania w lokalu.

Powodowie wykazali, że posiadają interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu, gdyż pozwany poinformował przedstawicielkę ustawową małoletnich powodów o braku podstaw do wydania pozytywnej decyzji dotyczącej ustalenia ich wstąpienia w stosunek najmu po J. P. (2) vel D..

W przedmiotowej sprawie spór skoncentrował się wokół przesłanki stałego zamieszkiwania przez małoletnich powodów wraz z ojcem w chwili jego śmierci.

Powództwa podlegały jednak oddaleniu z innych przyczyn.

Jak wskazano powyżej, kiedy nawiązanie stosunku najmu lokalu (także na podstawie innej niż zawarcie umowy najmu) mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny, nastąpiło w czasie trwania małżeństwa w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, oboje małżonkowie - bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe - są, jako stroną tego stosunku, najemcami lokalu. Taka sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie. J. P. (1) vel D. i E. P. vel D. zawarli związek małżeński dnia 25 czerwca 1998 roku w Ł.. W trakcie małżeństwa w dniu 26 lutego 2005 roku J. P. (1) vel D. wstąpił w stosunek najmu po zmarłej babce W. K.. Nawiązanie stosunku najmu nastąpiło zatem w trakcie małżeństwa J. P. (1) vel D. i E. P. vel D.. Lokal numer (...) przy ul. (...) w Ł. służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny, którą założyli. Tym samym współnajemcą lokalu z mocy przepisu art. 680¹ § 1 k.c. stała się E. P. vel D.. W tej sytuacji, w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 691 § 5 k.c., w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego - J. P. (3) vel D. nie znajdowały zastosowania przepisy art. 691 § 1-4 k.c. Wprawdzie przed śmiercią J. P. (1) vel D. jego małżeństwo z E. P. vel D. zostało rozwiązane przez rozwód ale jak wskazano powyżej zgodnie z art. 46 k.r.o. od chwili ustania wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku. Zaś przepis art. 691 § 5 k.c. znajduje zastosowanie w przypadku każdego rodzaju współwłasności najmu.

Konkludując, na skutek śmierci J. P. (1) vel D. wyłącznym najemcą lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. stała się E. P. vel D.. Powodowie nie mogli zatem wstąpić w stosunek najmu po ojcu, bez względu na to czy zamieszkiwali z nim stale w chwili jego śmierci. Natomiast, małoletnim powodom przysługuje pochodny od matki, wynikający ze stosunku rodzinnego tytuł prawny do korzystania z tego lokalu.

W konsekwencji, skoro powodowie nie wstąpili w stosunek najmu po ojcu, powództwa przez nich wytoczone podlegały oddaleniu.

W tej sytuacji bezprzedmiotowe było przeprowadzanie analizy przesłanki wstąpienia w stosunek najmu jaką stanowi stałe zamieszkiwanie uprawnionego z najemcą w chwili jego śmierci.

Współuczestnictwo małoletnich powodów miało charakter formalny. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że każdy z uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu może dochodzić swego roszczenia w osobnym procesie.

Podstawę orzeczenia o kosztach stanowi art. 98 § 1 k.p.c., statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Każdy z powodów przegrał proces, a zatem zobowiązany był do zwrotu pozwanemu, jako stronie wygrywającej, kosztów procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. Nr 163, poz.1349 ze zm.)).

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)