

Sygnatura akt I C 1656/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Lidia Orzechowska-Korpikiewicz

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lutego 2016 r. w K.

sprawy z powództwa E. R.

przeciwko Gminie Miejskiej w K.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

I ustala, że powódka E. R. jest najemcą lokalu mieszkalnego należącego do Gminy Miejskiej K., położonego w K. przy ulicy (...),

II zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 709,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III zwrócić powódce od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze) kwotę 108,00 zł tytułem nienależnej opłaty.

Sygn. akt **I C 1656/15**

## UZASADNIENIE

E. R. wystąpiła z pozwem przeciwko Gminie Miejskiej K., żądając ustalenia, że łączy ją i stronę pozwaną stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...). Powódka wniosła także o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powódka podała, że po śmierci teścia F. R., wspólnie z mężem C. R. wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, w którym wspólnie zamieszkiwali do czasu, gdy wyjechali do Irlandii. Z uwagi na alkoholizm męża, doszło do rozwodu orzeczonego 03.02.2015r. Jeszcze przed rozwodem powódka zajmowała się mieszkaniem, przesyłała mężowi pieniądze na utrzymanie lokalu, nie mogła jednak przebywać w mieszkaniu ze względu na alkoholizm i agresję męża. Wiązała z przedmiotowym mieszkaniem swoją przyszłość. Zaraz po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego byli małżonkowie zamierzali dokonać podziału majątku, w tym prawa najmu. Były mąż powódki deklarował, że po otrzymaniu spłaty wyprowadzi się z mieszkania, jednak nie dożył tego momentu, 29.04.2015r. został odnaleziony w mieszkaniu martwy. Powódka po śmierci byłego męża wystąpiła o zawarcie aneksu do umowy najmu mieszkania, jednak spółka mieszkaniowa odmówiła zawarcia aneksu, twierdząc iż jej prawo najmu wygasło z chwilą rozwiązania małżeństwa przez rozwód.

Strona pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana przyznała, że stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego była powódka i jej mąż C. R.. Powódka od listopada 2011r. nie mieszkała w przedmiotowym lokalu, mieszkał tam tylko C. R., który zalegał z płaceniem czynszu. Strona pozwana powołała się na fakt rozwiązania małżeństwa przez rozwód wyrokiem z 03.02.2015r. sygn. akt IC 1539/14 i orzeczenie stwierdzające, że strony nie zajmują wspólnego mieszkania

oraz na to, że wspólność prawa najmu wygasła na zasadach ogólnych zgonie z art. 43 kro. Strona pozwana wskazała również, że zarówno powódka jak i jej córka są wymeldowane z przedmiotowego lokalu, co oznacza że powódka wraz z córką nie zamierzała w tym lokalu mieszkać na stałe i nie jest on jej potrzebny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Lokal ten, przynajmniej od lutego 2015r., nie stanowi jej centrum życiowego.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Od 05.11.1975r. F. R. był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...). Po jego śmierci w 2007r. C. R. wraz z żoną E. R. wstąpili w prawo najmu przedmiotowego lokalu.

/dowód: akta lokalowe, okoliczność niesporna /

Wyrokiem z 03.02.2015r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w sprawie I C 1539/14 rozwiązał małżeństwo E. R. i C. R. zawarte 18.03.2006r. przez rozwód bez orzekania o winie stron. W wyroku tym sąd ustalił również, że strony nie zajmują wspólnego mieszkania. 29.04.2015r. znaleziono C. R. martwego i przyjęto ten dzień za datę zgonu.

/dowód: akta lokalowe i znajdujący się w nich odpis wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 03.02.2015r. oraz akt zgonu C. R./

Po tym jak powódka zamieszkała w mieszkaniu przy ulicy (...) w 2006 i 2007r., przeznaczyła na remont tego mieszkania około 30.000 zł. Pieniądze pochodziły ze sprzedaży jej mieszkania na ulicy (...). Zostało wykonane nowe centralne ogrzewanie, zrobiono łazienkę, wymieniono okna, zmieniono posadzki i położono kafelki.

W 2007r. powódka i jej ówczesny mąż C. R. wyjechali do pracy do Irlandii, gdzie przebywali wspólnie do 2012r. C. R. miał problemy z alkoholem, był agresywny wobec żony i powrócił do Polski. Mieszkał sam w przedmiotowym lokalu. Powódka przyjeżdżała do Polski dwa razy w roku. Wówczas przebywała u swojej matki na ulicy (...). Przychodziła do mieszkania przy ulicy (...), sprzątała w nim, pokrywała zaległości związane z opłatami za media i zaległy czynsz za przedmiotowy lokal. Przekazywała pieniądze na utrzymanie mieszkania bratu męża lub siostrze. Mąż powódki po powrocie do Polski nadal nadużywał alkoholu, awanturował się, uniemożliwiał wspólne mieszkanie powódce i ich kilkuletniej córce S., zadłużał mieszkanie.

Byli małżonkowie zamierzali zamienić przedmiotowe mieszkanie na inne. Czynności tych miał dokonać C. R.. W celu umożliwienia zamiany mieszkania E. R. 03.02.2015r. wymeldowała siebie i córkę S. R. z pobytu stałego w przedmiotowym mieszkaniu.

/dowód: zeznania świadków: J. K. k. 101 oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 00:51:47 do 00:57:00, D. P. k. 101 oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 00:57:22 do 01:06:00, M. B. k. 101 i 101 odwrót oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 01:06:06 do 01:14:00, R. P. k. 101 odwrót oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 01:14:39 do 01:20:33, L. N. k. 101 odwrót oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 01:22:01 do 01:29:00, J. R. k. 101 odwrót oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 01:31:12 do 01:47:00, zeznań powódki i informacyjnego przesłuchania k. 100 odwrót oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 00:36:38 do 00:51:00 i k. 102 odwrót oraz nagranie na rozprawie 22.02.2016r. 01:53:33 do 01:54:30, deklaracja PIT- 23 i załącznik WZM- 1/A k. 17,18,19, zaświadczenia o wymeldowaniu k. 31,32/

### **Sąd zważył co następuje:**

Niespornym między stronami było, że E. R. wspólnie z mężem C. R., po śmierci teścia powódki F. R., na podstawie art. 680<sup>1</sup> k.c. wstąpiła w stosunek najmu mieszkania położonego w K. przy ulicy (...). Z uwagi na stanowisko stron Sąd nie dokonywał szczegółowej analizy przepisów na podstawie których doszło do wstąpienia w stosunek najmu. Rozstrzygnięcie sporu wymagało natomiast oceny, czy rozwód i fakt wymeldowania powódki z przedmiotowego mieszkania miał wpływ na ustanie stosunku najmu po stronie powódki.

Wbrew stanowisku strony pozwanej sam rozwód i ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej nie wpływa na wygaśnięcie z mocy prawa stosunku najmu. Od wielu lat utrwalone jest stanowisko, że prawo najmu stanowi majątek

dorobkowy i podlega podziałowi. Również wymeldowanie się z przedmiotowego lokalu nie świadczy o utracie tego prawa. Jest to czynność typowo administracyjna, która powinna potwierdzać fakt zmiany miejsca zamieszkiwania, w tym przypadku świadczy o tym, że powódka i jej małoletnia córka nie mieszkały w dacie wymeldowania w przedmiotowym lokalu (co było również niesporne). Okoliczność ta miałaby znaczenie w świetle art. 691 k.c. gdyby powódka ubiegała się o wstąpienie w stosunek najmu, natomiast powódka prawo to nabyła wcześniej, po śmierci teścia w 2007 r.

Prawo najmu przedmiotowego lokalu wynika z umowy bezterminowej. Do jego rozwiązania mogło dojść albo w wyniku wypowiedzenia albo per facta concludentia. Żadna ze stron tego stosunku nie złożyła oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy. W ocenie Sądu nie zaszyły również żadne okoliczności, które pozwalałyby na ocenę, że powódka wyzbyła się tego prawa na przykład przez porzucenie. Należy zauważyć, że między rozwodem i wymeldowaniem się powódki z mieszkania (3 luty 2015 r.) a znalezieniem w mieszkaniu zwłok byłego męża (29 kwietnia 2015 r.) upłynęło niespełna 3 miesiące. Jest to zbyt krótki okres czasu by dokonać takiej daleko idącej oceny. Z zeznań wszystkich świadków przesłuchanych w sprawie wynika, że mąż powódki miał problem alkoholowy, nigdzie nie pracował a powódka od kilku lat mieszkała i pracowała w Irlandii, przyjeżdżała do Polski dwa- trzy razy w roku, wtedy sprzątała w mieszkaniu, płaciła zaległości. Pieniądze jakie uzyskała ze sprzedaży swojego mieszkania przeznaczyła na remont przedmiotowego mieszkania (co najmniej 30 000, zł. w 2006 r. i 2007 r.). Po śmierci byłego męża to powódka uprzątnęła mieszkanie i niezwłocznie wystąpiła o zawarcie aneksu do umowy najmu. Z zeznań powódki i świadków L. N., J. R. wynika, że zamiarem powódki było dokonanie zamiany mieszkania i rozliczenie się z byłym mężem w ramach podziału majątku dorobkowego. Wymeldowanie się z mieszkania miało ułatwić dokonanie zamiany.

Biorąc powyższe pod uwagę, zdaniem sądu, nie doszło do rozwiązania umowy najmu zarówno w wyniku wypowiedzenia jak i per facta concludentia. Żaden przepis, wbrew temu na czym opierała swoje stanowisko strona pozwana, nie przewiduje rozwiązania umowy najmu z mocy prawa. Z tych względów na podstawie art.189 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c..

Orzeczenie w punkcie III oparto o przepis art. 80 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz.594 ze zmianami).