

Sygn. akt: I C 1309/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 29 stycznia 2019r

### **Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 stycznia 2019r

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że powódka D. M. wstąpiła z dniem 11 lipca 2002r w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...);
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 487 zł. (czteryście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1309/17**

## UZASADNIENIE

Powódka D. M. wystąpiła przeciwko Agencji Mienia Wojskowego z roszczeniem o ustalenie, że z dniem 11 lipca 2002 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G., wchodzącego w skład mienia Skarbu Państwa, a oddanego w zarząd pozwanej.

W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowy lokal, na mocy decyzji przydziału lokalu zamiennego z dnia 1 sierpnia 1988 r. został przydzielony M. O.. W dniu 29 stycznia 1991r., M. O. mimo braku uprawnień, oddał lokal w podnajem Z. C., który już tego samego dnia zamieszkał w nim razem z powódką i dwoma jej synami. W związku z treścią art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, porozumieniem z dnia 9 grudnia 2013r. potwierdzono wstąpienie w stosunek najmu przez Z. C.. Wcześniej, bo w dniu 12 sierpnia 2013r. Z. C. opuścił jednak przedmiotowy lokal. Od tego momentu, to powódka, która w dalszym ciągu, nieprzerwanie zamieszkiwała przy ul. (...) w G. zajmowała się mieszkaniem i uiszczała opłaty należne z tytułu jego używania. D. M. próbowała uzyskać od pozwanej potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu, jednak bezskutecznie. Po śmierci Z. C. pozwana wezwała powódkę oraz jej synów do opróżnienia lokalu. D. M. podkreśliła, że w sprawie spełnione zostały wszelkie przesłanki, których wystąpienie warunkuje wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Nadto wskazała także, że w myśl powołanego wyżej przepisu wstąpiła w stosunek najmu z dniem 11 lipca 2002 r., a więc prawie 2 lata przed dodaniem do wyżej powołanej ustawy art. 1a, który wyłącza możliwość jej stosowania do lokali pozostających w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.

(pozew k. 2-5)

Pozwana, Agencja Mienia Wojskowego wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu zarzuciła, że powódka w żaden sposób nie wykazała, aby rzeczywiście zajmowała przedmiotowy lokal w okresie minimum 10 lat przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Przedłożona przez D. M. dokumentacja, stanowiąca potwierdzenie ponoszenia opłat z tytułu używania lokalu, nie miała w ocenie pozwanej żadnego znaczenia w kontekście przedmiotowej sprawy. Nadto pozwana podkreśliła także, że w chwili śmierci, Z. C. nie mieszkał w lokalu położonym w G. przy ul. (...), a tym samym do D. M. nie może mieć także zastosowania art. 691 k.c.

(odpowiedź na pozew k. 32-35v)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Położony w G. przy ul. (...) lokal mieszkalny stanowi mienie Skarbu Państwa, nad którym zarząd sprawuje Agencja Mienia Wojskowego.

(okoliczności bezsporne)

Decyzją przydziału lokalu zamiennego nr (...) z dnia 1 sierpnia 1988r. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) został przydzielony M. O.. W dniu 29 stycznia 1991r., mimo braku podstawy prawnej, M. O. zawarł z Z. C. umowę, na mocy której zobowiązał się do oddania w najem przedmiotowego lokalu na okres od 1 lutego 1991 r. do 1 lutego 1996 r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o dokumentację pozwanej dotyczącą uregulowania stanu prawnego lokalu k.11, 41-42 )

Wraz z Z. C. w dniu 29 stycznia 1991 r. do lokalu przy ul. (...) w G. wprowadziła się jego partnerka D. M. razem z dwójką małoletnich dzieci – R. O. i S. J.. Powyższe osoby zajmowały wspólnie przedmiotowe mieszkanie do 2012 r., kiedy to wyprowadził się syn powódki -R. O.. Następnie, w dniu 12 sierpnia 2013 r. lokal opuścił Z. C.. W mieszkaniu pozostała natomiast D. M. oraz jej syn S. J.. Powódka zajmowała się przedmiotowym lokalem, dbała o niego, remontowała go i uiszczala należne opłaty.

(dowody: zeznania świadków I. C. k. 69v, R. O. k.69v-70, M. S. k. 70, S. J. k. 70 – 71v, płyta k. 71, zeznania powódki D. M. k. 78-79, płyta k. 81, zawiadomienie o wymiarze opłat k. 17)

Porozumieniem z dnia 9 grudnia 2013 r. zawartym pomiędzy Wojskową Agencją Mieszkaniową a Z. C., potwierdzono że jest on osobą uprawnioną do korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), jako że wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o porozumienie (...) k. 9 – 10v)

Pozwana w okresie od 10 lipca 2001 r. do 10 lipca 2002 r. nie wystąpiła do sądu o nakazanie D. M. opróżnienia lokalu położonego w G. przy ul. (...), ani też nie wniosła przeciwko niej powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

(okoliczności bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd uznał roszczenie powódki za uzasadnione.

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentacji załączonej przez strony do pozwu i odpowiedzi na pozew, przesłuchania świadków I. C., J. O., M. S., S. J., a także na podstawie zeznań powódki D. M..

Powołane wyżej dokumenty, załączone do pozwu oraz odpowiedzi na pozew Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Podkreślić bowiem należy, że wynikające z nich okoliczności, jak choćby fakt :

- zawarcia przez Z. C. umowy najmu z M. O.,
- potwierdzenia przez poprzednika pozwanej tytułu prawnego Z. C. do przedmiotowego lokalu,
- działań podjętych przez powódkę celem uregulowania stanu prawnego lokalu oraz ponoszenia przez nią opłat z tytułu korzystania z lokalu,
- wezwania D. M. do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu w październiku 2017 r.,

były między stronami bezsporne. Co więcej, przedłożona dokumentacja wzajemnie się uzupełnia, potwierdzając tym samym twierdzenia stron. Mając na uwadze powyższe, Sąd nie znalazł podstaw do podważenia autentyczności opisywanych środków dowodowych, a co za tym idzie oparł się na nich dokonując ustaleń faktycznych w sprawie.

Za wiarygodne uznał Sąd także zeznania wszystkich przesłuchanych świadków oraz samej powódki D. M.. W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania prawdomówności I. C. i M. S., które są sąsiadkami powódki. Ich zeznania były bowiem logiczne, spójne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie, na pytania Sądu oraz stron odpowiadali w sposób spontaniczny i szczerzy. Niejednokrotnie przyznawali się także do niewiedzy, bądź niepamięci. Powyższe, a także fakt, że świadkowie ci są osobami obcymi dla stron sprawiło, że Sąd uznał ich zeznania za w pełni wiarygodne.

Podobnie Sąd ocenił także zeznania R. O. i S. J. – synów D. M.. W tym przypadku Sąd miał na uwadze fakt, że obaj świadkowie, jako dzieci powódki mogą nie być obiektywni. Jak się jednak okazało ich zeznania pozbawione były wewnętrznych sprzeczności, a nadto znalazły odzwierciedlenie w pozostałym uznanym przez Sąd za wiarygodny materiale dowodowym. Tym samym brak było podstaw do odmówienia im waloru wiarygodności.

Wreszcie jako wartościowy środek dowodowy Sąd ocenił także zeznania samej powódki D. M.. Jej twierdzenia – spójne i logiczne, zostały potwierdzone tak przez zgromadzoną w ramach postępowania dokumentację, jak i przy pomocy osobowych źródeł dowodowych. Tym samym przedmiotowe zeznania uznał Sąd za wiarygodne i oparł się na nich czyniąc ustalenia faktyczne w sprawie.

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r ( DZ.U. nr 71 poz. 733 z późn. zm.) stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Przedmiotowy akt prawny wszedł w życie z dniem 10 lipca 2001 r., a co za tym idzie przesłankami wstąpienia w stosunek najmu lokalu zgodnie z wyżej cytowanym przepisem są:

- zamieszkiwanie w lokalu przynajmniej od 10 lipca 1991 r.,
- brak tytułu prawnego do lokalu,
- nie wytoczenie przez właściciela lokalu powództwa o eksmisję, lub ustalenie nieistnienia stosunku najmu przeciw zajmującej lokal osobie do dnia 10 lipca 2002r.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należało, że okolicznością sporną między stronami był jedynie fakt zamieszkiwania D. M. w lokalu położonym w G. przy ul. (...) przez wymagany ustawą okres. Jak twierdziła pozwana, D. M. w żaden sposób nie udowodniła przedmiotowej okoliczności. Wystąpienie pozostałych przesłanek, tj. zajmowania przez powódkę przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego oraz niepodjęcia przez pozwaną działań mających na celu zmuszenie D. M. do opuszczenia lokalu, bądź ustalenie nieistnienia jej prawa do lokalu w wymaganym ustawą terminie, nie były przez strony kwestionowane.

W ocenie Sądu, wbrew twierdzeniom pozwanej, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na ustalenie, że D. M. rzeczywiście zamieszkiwała w lokalu położonym przy ul. (...) w G. od 29 stycznia 1991 r., a co za tym idzie spełniła przewidziany ustawą warunek minimum dziesięcioletniego zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przed dniem 10 lipca 2001r. Jak bowiem wynika wprost z dokumentacji pozwanej, Z. C. udowodnił, że zamieszkiwał wyżej opisany lokal przynajmniej od dnia 29 stycznia 1991r. M. S. – sąsiadka powódki, przesłuchana w charakterze świadka w niniejszym postępowaniu, wskazała natomiast, że do lokalu wprowadziły się równocześnie 4 osoby – Z. C., D. M. oraz dwójka dzieci. Powyższa okoliczność została kilkakrotnie potwierdzona, tak w zeznaniach R. O. i S. J., jak i samej powódki. Treść powyższych zeznań, w połączeniu z informacjami wynikającymi z wyżej powołanej dokumentacji, w ocenie Sądu wykazuje, że D. M. rzeczywiście zajmowała przedmiotowy lokal od dnia 29 stycznia 1991 r. Z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, jak i z twierdzeń samej powódki wynika także jednoznacznie, że po tej dacie D. M. z przedmiotowego lokalu nie wyprowadzała się.

Mając na uwadze powyższe należało uznać, że D. M. z mocy prawa wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj. z dniem 11 lipca 2002 r., o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

Powyższe rozstrzygnięcie z uwagi na treść art. 189 k.p.c. ma jedynie charakter deklaratoryjny. Co za tym idzie nie kształtuje ono praw i obowiązków stron, a jedynie potwierdza ich istnienie. Tym samym w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, który wyłącza stosowanie przepisów ustawy do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego, a więc także do lokalu położonego w G. przy ul. (...). Przepis ten został bowiem dodany do wyżej opisanego aktu prawnego w dniu 1 lipca 2004r., a więc już po wstąpieniu przez powódkę w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze podstawową zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. wskazującą, że to strona przegrywająca jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia swych praw i celowej obrony. Mając na uwadze fakt, że powództwo zostało uwzględnione w całości, Sąd w punkcie drugim wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 487 złotych. Na powyższą składa się kwota 200 złotych tytułem opłaty od pozwu (zgodnie z art. 27 pkt 12 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej oraz kwota 270 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.).