

Sygn. akt III Ca 1333/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego: Leszek Dąbek

Sędzia Sądu Okręgowego: Gabriela Sobczyk

Sędzia Sądu Okręgowego: Magdalena Balion-Hajduk

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2021 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 21 maja 2019 r., sygn. akt I C 2892/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda J. J. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 135,00 zł (sto trzydzieści pięć złotych zero groszy) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1333/19

UZASADNIENIE

Powód J. J. żądał ustalenia „istnienia pomiędzy powodem a pozwaną Gminą G. stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G. w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy w/w lokalu – J. W.” oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie twierdził, że od chwili urodzenia zameldowany był w przedmiotowym lokalu, w którym mieszkał wraz babcią, zmarłą najemczynią lokalu J. W.. Z tej przyczyny trudno zrozumieć motywację i cel przyświecający pozwanej, która konsekwentnie odmawia zawarcia z powodem umowy najmu, zarzucając brak spełnienia przesłanek z § 20 pkt 1 „Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta G. nr (...) z dnia 7 września 2017 roku”.

Pozwana Gmina G. wnosila o oddalenie powództwa oraz zasądzenie

na jej rzeczom od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Zarzuciła, że powód jest wnukiem zmarłego najemcy i „pozostaje poza katalogiem osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.”.

Nie przysługuje mu także roszczenie o ustalenie istnienia stosunku najmu „w oparciu” o przywołana w pozwie uchwałę Rady Miejskiej w G., gdyż zgodnie z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 06 2008r. „uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria w tej uchwale

W toku postępowania powód na posiedzeniu rozprawy w dniu 12 03 2019r. zmodyfikował powództwo „zgłaszając dodatkowo roszczenie ewentualne

o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu pomiędzy stronami, przyznając, że powód nie przynależy do kręgu „osób wyraźnie opisanych wart. 691 k.c., jednakże jego zdaniem jest to osoba, o której mówi ten artykuł, tj. osoba pozostająca we wspólnym pożyciu z najemcą”, gdyż powołana przez pozwaną uchwała Sądu Najwyższego została wydana 16 lat temu, a obecna doktryna rozszerza krąg osób określanych jako pozostających we wspólnym pożyciu nie tylko

o konkubentów, ale także inne osoby tworzące więź rodzinną i pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym”.

Następnie piśmie procesowym z dnia 20 03 2019r. powód sprecyzował stanowisko zajęte na rozprawie wnosząc o zobowiązanie pozwanej Gminy G. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z nim „umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego

w G. przy ul. (...) o powierzchni (...) na podstawie § 2 Uchwały nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta G. z dnia 7 września 2017r.,” ewentualnie o ustalenie,

iż pomiędzy nim a pozwaną została zawarta w sposób dorozumiany ustna umowa najmu przedmiotowego lokalu, podnosząc, że pozwana od uzyskania przez niego pełno-letniości do 2018r. przez okres 6 lat nie kwestionowała jego zamieszkiwania w tym lokalu i nie żądała jego wydania.

Na posiedzeniu rozprawy w dniu 21 05 2019r. sprecyzował treść tego pisma, wyjaśniając, że „w istocie sprawie istnieje tylko jeden pozew oparty na trzech podstawach prawnych.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyroku z dnia 21 05 2019r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach wyroku przywołał regulację art. 189 § 1 k.p.c. oraz art. 691 § 1 i 2 k.c. Oceniał, że powód „niewątpliwie wykazał interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu”. Stwierdził, że wnuki nie są wymienione w regulacji ar. 691 k.c., stąd też – zgodnie z przywołanym przez niego poglądem prawnym Sadu Najwyższego - nie wstępują z mocy prawa z mocy zawartej

w nim regulacji prawnej w stosunek najmu po zmarłym najemcą, nawet wówczas,

gdy łączyła je z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Wyjaśnił, że pod zawartym

w tej regulacji pojęciem „wspólnego pożycia z najemcą” należy rozumieć sytuację,

gdy istniała więź łącząca dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie

i dzieląc przytoczony pogląd prawy Sądu Najwyższego uznał, że powód

nie zrealizował przesłanek wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy zawartych w przywołanej na wstępie regulacji prawnej. Następnie stwierdził, że powód w toku postępowania nie wykazał „jakikolwiek woli pozwanej

zawarcia z nim umowy najmu”, a pozwana z chwilą powzięcia informacji o zajmowaniu przez powoda przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego podjęła kroki w celu doprowadzenia

do opuszczenia przez niego lokalu i uznała, że z tej przyczyny nie doszło do zawarcia umowy w sposób dorozumiany oraz brak jest podstaw do zobowiązania pozwanej

do złożenia przez nią żądanego od niej oświadczenia.

W konkluzji biorąc powyższe pod uwagę z danych przyczyn oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżył **powód J. J.**, który wnosił o jego zmianę

przez „ustalenie, iż pomiędzy powodem J. J. a Gminą G. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...)” oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, bądź uchylenie zaskarżonego wyroku przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzucał, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku naruszono wskazane w apelacji regulacje prawa materialnego procesowego, w sposób w niej podany.

W odpowiedzi na apelację **pozwana Gmina G.** wносиła o jej oddalenie

i zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Wywodziła, że zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje

Zawarte w części ustalającej uzasadnienia zaskarżonego wyroku ustalenia faktyczne składające się na podstawie faktyczną orzeczenia nie były kwestionowane

w apelacji, dotyczą w części okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia źródłach dowodowych, których ocena jest logiczna,

mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów, a Sąd odwoławczy ją podziela.

W toku postępowania odwoławczego uzupełniono materiał sprawy dopuszczając i przeprowadzając dowód ze wskazanych w apelacji dokumentów.

W oparciu o zawarte w nich informacje dodatkowo ustalono, że w marcu 2013r. powód jako użytkownik lokalu złożył oświadczenie, że zamieszkuje w nim

a w rubryce „Stopień pokrewieństwa” podał „wnuk” (dowód: pismo z marca 2013r.;

k. 78 akt) oraz że w okresie od 23 01 2010r. do 4 03 2013r. dokonywano w imieniu J. W. z rachunku bankowego w Banku (...) S.A. w W. należącego do E. Z. na rzecz Zarządu (...) 11 przelewów bankowych podanych kwot z tytułu czynszu, a następnie

z tego samego rachunku w okresie od 5 04 2013r. 7 01 2018r. dokonano takich samych przelewów w imieniu powoda (dowód: historia operacji na rachunku Banku (...) S.A. w W.; k. 48-56 akt).

Z tych też względów Sąd odwoławczy z powyższymi modyfikacjami przyjął

za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego

w jej zasadniczym zakresie jest prawidłowa i w tej części Sąd odwoławczy ją podziela

i przyjmuje za własną (poniżej) (orzec. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U.z 1935r. poz. 496).

Powód będąc wnukiem zmarłego najemcy spornego lokalu J. W., na której nie ciążył również w chwili śmierci obowiązek jego alimentacji nie przynależy do kręgu krewnych wskazanych w art. 691 § 1 k.c.

Słusznie również Sąd Rejonowy ocenił, że nie pozostawał on faktycznie

we wspólnym pożyciu z wynajmującą w rozumieniu tej regulacji, gdyż zgodnie

z utrwalonym poglądem judykatury „wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 03 2002r. podjęta

w sprawie o sygn. akt III CZP 26/02, która nie została zakwestionowana w późniejszym orzecznictwie), a Sąd Najwyższy później w kolejnej uchwale z dnia 28 11 2012r. odnoszącej do tego zagadnienia doprecyzował pojęcie tej osoby jako osoby „połączonej z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą, także osoba tej samej płci” (III CZP 65/12).

Z tej ostatniej uchwały wynika zatem, że wskazane w nim więzi **muszą zachodzić kumulatywnie**, co wobec bezspornego pomiędzy stronami braku więzi fizycznej pomiędzy powodem a najemcą w połączeniu z powyższym powoduje,

że powód z mocy wskazanej na wstępie regulacji prawnej nie wstąpił po J. W. w stosunek najmu spornego lokalu.

Jakkolwiek zarządca wystosował do powoda w dniu 11 09 2017r. pismo

w którym przypominał o obowiązku **użytkowników** dokonania wymiany wodomierza (k. 77 akt), a z poczynionych ustaleń wynika, że powód po śmierci babci regulował zarządcy budynku - w którym położony jest przedmiotowy lokal – czynsz najmu

oraz że w piśmie z marca 2013r. wskazał siebie jako osobę zamieszkujejącą w tym lokalu, to samo w sobie nie świadczy o tym, że skarżący był traktowany przez pozwaną jako najemca lokalu, gdyż tego rodzaju obowiązki obciążają również osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego (zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – tekst jednolity Dz.U. poz. 611 – osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu).

Z tej przyczyny nie sposób przyjąć, że pozwana tolerując pobyt powoda

w spornym lokalu oraz fakt uiszczania przez niego opłat w sposób dorozumiany wyraziła wolę zawarcia z nim umowy najmu spornego lokalu (art. 60 k.c.), a jej brak dodatkowo potwierdza to, że po złożeniu przez powoda wniosku o uregulowaniu stanu prawnego tego lokalu pozwana poinformował go, że nie wyraża na to zgody, a następnie podjęła działania w celu opróżnienia przez niego lokalu.

Z materiału sprawy w żaden sposób nie wynika również, żeby doszło do ustnego zawarcia przez strony umowy jego najmu.

Tym samym w materiale sprawy brak jest podstaw do uznania, że pomiędzy stronami - w sposób dorozumiany czy też wyraźny (ustny, czy pisemny) - doszło do zawarcia umowy najmu, a to w połączeniu z powyższym czyni - w świetle regulacji

art. 189 k.p.c. - żądanie powoda ustalenia istnienia pomiędzy stronami stosunku najmu przedmiotowego lokalu nieuzasadnionym.

Przywoływana przez skarżącego uchwała Rady Miasta G. nie stwarza żadnych podstaw dla powstania roszczenia o zawarcie umowy najmu dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w uchwale (orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 25 06 2008r., III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/96).

Dlatego z powodu braku podstaw prawnych na pozwanej nie ciąży obowiązek złożenia żądanego od niej przez powoda oświadczenia, co również to żądanie czyni bezzasadnym.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku,

wobec czego apelacja jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c., co z mocy zawartej w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

Reasumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację jako bezzasadną oddalono na mocy regulacji art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o regulację art. 98 § 1, 3 k.p.c., biorąc pod uwagę, iż powód uległ w całości w postępowaniu odwoławczym i powinien zwrócić pozwanej poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika.

SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk