

Sygn. akt III Ca 757/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Danuta Pacześniowska (spr.)

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ż., M. K. i D. K.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda A. Ż.

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 15 stycznia 2014r., sygn. akt I C 1874/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda A. Ż. na rzecz pozwanej kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

**3. przyznaje adwokatowi W. G. od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Gliwicach) kwotę 110,70 zł (sto dziesięć złotych 70/100), w tym kwotę 20,70 (dwadzieścia złotych 70/100) złotych podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Lucyna Morys - Magiera

**Sygn. akt III Ca 757/14**

## UZASADNIENIE

Powód domagał się ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...) w miejsce A. K.. W uzasadnieniu podniósł, że w przedmiotowym lokalu mieszkał od 1990r. ze swoją konkubiną A. K., która w 1995r. zawarła umowę najmu lokalu. W 2009r. konkubina powoda opuściła lokal mieszkalny, a w 2012r. wypowiedziano jej umowę najmu. Wskazał, że wystąpił do Zakładu (...) w G. z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego mieszkania, jednak został on rozpatrzony negatywnie. Powód podał, że z trójką dzieci w dalszym ciągu zajmuje lokal nr (...). Opłaca czynsz regularnie, a w sporym lokalu ponownie zameldował się w 2009r.

Na rozprawie w dniu 15 listopada 2013r. powód wniósł o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu swoich pełnoletnich dzieci D. K. i M. K., zajmujących razem z nim przedmiotowy lokal. Zawiadomieni przystąpili do sprawy w charakterze powodów.

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podnosiła, że powodowi nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu. Dodatkowo wskazała, że powód nie spełnił wszystkich przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu określonych w § 24 uchwały Rady Miasta G. z 19 lutego 2009r. nr (...) w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. Pozwana podkreślała również, że między stronami nie doszło do nawiązania stosunku najmu w sposób dorozumiany.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo oraz zasądził od Skarbu Państwa na rzecz reprezentującego powoda pełnomocnika z urzędu koszty udzielonej pomocy prawnej.

Rozstrzygnięcie to zapadło przy ustaleniu, że lokal mieszkalny położony w G., przy ul. (...) począwszy od 1990r. był zajmowany przez A. K. i A. Ż.. W 1995r. A. K. zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Opuściła lokal w 2009r. pozostawiając w nim powoda, ponownie zameldowanego w mieszkaniu od 2009r., D. K., zameldowanego od 1992r., M. K., zameldowanego od 1990r. oraz R. K., zameldowanego w mieszkaniu od 1997r. Umowa najmu lokalu mieszkalnego została wypowiedziana A. K. w 2012r. Powód zwrócił się do pozwanej z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego lokalu. Pozwana odmówiła jednak zawarcia umowy najmu. W chwili wyrokowania mieszkanie zajmowali A. Ż., D. K., M. K. oraz małoletni syn A. R.. Powód A. Ż. płacił odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że nawet spełnienie wszystkich przesłanek przewidzianych w uchwały nr(...) Rady Miejskiej w G. z 19 lutego 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. nie uprawnia powoda do wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy najmu. W orzecznictwie przyjęto bowiem, że takie uchwały nie stanowią podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji nie doszło również do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, gdyż pozwana sprzeciwiała się zawarciu umowy i dalszemu zajmowaniu mieszkania przez powodów, co znalazło wyraz w ustaleniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W sprawie nie było podstaw do uznania, że między stronami nawiązał się stosunek najmu z mocy prawa, tj. w oparciu o treść art. 691 kc. Przepis ten znajduje bowiem zastosowanie w wypadku śmierci najemcy, a z bezspornych okoliczności sprawy wynikało, że umowa najmu zawarta z A. K. została wypowiedziana, wobec czego odpadła przesłanka w postaci posiadania statusu najemcy przez osobę, która poprzednio zajmowała lokal. O należnych kosztach nieopłaconej pomocy prawnej orzeczono w oparciu o treść art. 29 ust. 1 ustawy z 26 maja 1982r. Prawo o adwokaturze w zw. z § 19 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zarzucając naruszenia art. 4 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego oraz art. 5 kc przez nieuzasadnioną odmowę zastosowania wskazanych przepisów, mimo że z całokształtu okoliczności sprawy wynika, że zastosowanie tych przepisów było uzasadnione. W oparciu o tak podniesiony zarzut domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i ustalenie, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu położonego w G., przy ul. (...). Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje. Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a w razie oddalenia apelacji przyznania od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, które nie zostały zapłacone ani w całości, ani w części.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd zważył co następuje:**

Apelacja nie mogła odnieść skutku, ponieważ wyrok Sądu pierwszej instancji jest trafny.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Zostały one poddane wnikliwej ocenie, zgodnej z wypływającymi z treści art. 233 kpc dyrektywami. Z tych to przyczyn Sąd Okręgowy podzielił je i przyjął za własne.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji odnośnie do możliwości wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy najmu w oparciu o fakt spełnienia warunków przewidzianych w uchwale Rady Miejskiej w G. z 19 lutego 2009r. nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem dotyczącym zagadnień związanych z uchwałami Rad Miejskich w zakresie kwalifikacji do uzyskania lokalu mieszkalnego w oparciu o umowę najmu, uchwała taka nie rodzi podmiotowych praw dla obywateli zamieszkałych w danej Gminie, a jedynie wyszczególnia obowiązki Gminy prawidłowego dysponowania lokalami mieszkalnymi. Organ wewnętrzny podmiotu stanowiącego stroną umowy może określić kryteria gospodarowania nieruchomościami. Nie rodzi to jednak dla drugiej strony prawa podmiotowego zobowiązującego Gminę do zawarcia umowy. Podzielić należy zatem pogląd Sądu pierwszej instancji, że działania rady gminy nie mogą wykraczać poza sferę ustalania zasad wynajmu lokali, gdyż podejmowanie czynności w zakresie faktycznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy jedynie do organu wykonawczego gminy. Stosownie do polityki samorządowej, odmowa zawarcia umowy nawet w przypadku spełnienia wskazanych kryteriów nie daje podstawy do kontroli sądowej, gdyż przyznanie obywatelowi roszczenia o zawarcie umowy najmu na podstawie uchwały Rady Miejskiej, prowadziłoby do odjęcia organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej.

Nie sposób zgodzić się z podniesioną w apelacji argumentacją, że Sąd orzekając w niniejszej sprawie winien zastosować art. 5 kc. Stosowanie klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 kc może mieć bowiem miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 26 marca 2014r. w sprawie I ACa 1208/13, LEX nr 1455579). Zasady współżycia społecznego są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 kc konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 14 lutego 2014r. w sprawie I ACa 888/13, LEX nr 1428188).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...). Przysługuje jej więc uprawnienie do swobodnego dysponowania lokalem w celu realizacji ciężących na niej zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Trudno odmowę zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu rozważać w kategoriach naruszenia zasad współżycia społecznego. Tym bardziej, że powód podobnie jak dwaj z jego synów: D. K. i M. K., pracują, a tym samym posiadają możliwość najmu innego lokalu mieszkalnego.

**Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, dlatego też z mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 kpc w związku z art. 98 kpc, 6 pkt 2 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013r., poz. 461 j.t.), biorąc pod uwagę, iż powód przegrała sprawę, wobec czego winien zwrócić pozwanej poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika w kwocie 90 zł. O należnych pełnomocnikowi kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi w postępowaniu odwoławczym z urzędu orzeczono w oparciu o § 2 pkt 1 i 3 w zw. z § 6 pkt 2 i § 13 ust. 1 pkt 1 wskazanego rozporządzenia .**

SSR (del.) Roman Troll SSO Danuta Pacześniowska SSO Lucyna Morys - Magiera