

Sygn. akt III Ca 479/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Anna Hajda

SR (del.) Marcin Rak (spr.)

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. akt I C 1598/14

oddala apelację.

SSR (del.) Marcin Rak SSO Tomasz Tatarczyk SSO Anna Hajda

Sygn. akt **III Ca 479/15**

UZASADNIENIE

Powód domagał się ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i zasądzenia kosztów sporu. W uzasadnieniu podał, że jest zameldowany w tym lokalu od dnia 28 grudnia 2010 roku. Lokal zajął za wiedzą i zgodą właściciela – Gminy G., która m. in. przesłała mu regulamin porządku domowego. Przez cały czas zajmowania lokalu nie zalegał z opłatami.

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania. Zarzuciła, że powód zajął lokal nielegalnie, bez jej zgody. Wywodziła, że powód nie spełnia określonych w uchwale Rady Miejskiej wymogów umożliwiających zawarcie umowy najmu po śmierci dotychczasowego najemcy, nie należy też do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Dodała, że powód naruszał w sposób uporczywy porządek domowy i nie zmieniał swojego zachowania pomimo skarg innych lokatorów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Najemczynią tego lokalu była H. K., która zmarła 7 lutego 2012 roku. Powód został tam zameldowany 28 grudnia 2010 roku jednak w lokalu zamieszkał po powrocie z zagranicy w 2012 roku. Zwrócił się wówczas dwukrotnie do Gminy G. o nawiązanie stosunku najmu. Pozwana odmówiła zawarcia umowy.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana została poinformowana o zgonie najemczynie oraz ponoszeniu przez powoda opłat za lokal pismem córki H. K. złożonym dnia 28 maja 2013 roku. Powód nadal zajmuje sporny lokal regulując na bieżąco odszkodowanie. Wcześniej opłata była uiszczana na nazwisko dotychczasowej najemczynie, która nie była krewną powoda. Sąsiedzi skarżyli się na zachowanie powoda.

Sąd Rejonowy ustalił też, że pismem z 28 maja 2014 roku pozwana wezwała powoda do wydania lokalu w terminie do dnia 28 czerwca 2014 roku. Nadto w dniu 26 czerwca 2014 roku Zarząd (...) sp. z o.o. przesłał powodowi regulamin porządku domowego obowiązujący na terenie nieruchomości przy ul. (...) -13 z prośbą o przestrzeganie zawartych w nim postanowień. Zgodnie z punktem pierwszym regulaminu do jego przestrzegania obowiązani zostali właściciele lokali, osoby wraz z nimi zamieszkałe, najemcy, podnajemcy lub użytkownicy oraz wszystkie inne osoby przebywające na terenie nieruchomości wspólnej. W październiku 2014 roku powód otrzymał pismo z informacją o podłączeniu centralnego ogrzewania do lokali.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy powołał art. 189 k.p.c. i wywiódł, że powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa. Sąd Rejonowy uznał jednak, że powód nie nawiązał z pozwaną stosunku najmu. Nigdy nie została sporządzona umowa na piśmie, nie można przyjąć aby została zawarta mocą czynności konkludentnych. Powód był bowiem ustnie informowany o braku możliwości zawarcia umowy najmu, nadto w piśmie córki zmarłej najemczynie kierowanym do zarządcy zawarte zostało stwierdzenie jedynie o opłacaniu lokalu przez powoda, nie zaś o zajmowaniu go. Właścicielka nie wyraziła dorozumianej woli zawarcia umowy najmu z powodem. Powód reguluje odszkodowanie za bezumowne zajmowanie nieruchomości a uprzednio czynsz uiszczany był na nazwisko dotychczasowej najemczynie. Przesłanie powodowi regulaminu porządku domowego z prośbą o przestrzeganie zawartych w nim postanowień nastąpiło już po pisemnym wezwaniu powoda do opuszczenia mieszkania. Nadto regulamin jest kierowany do wszystkich osób przebywających na terenie nieruchomości wspólnej. Ponadto mógł być odpowiedzią zarządcy na skargę sąsiadów na niewłaściwe zachowanie strony. Także skierowanie do powoda pismo z informacją o podłączeniu centralnego ogrzewania do lokali nie mogło wpływać na zasadność roszczenia skoro podczas przyłączania budynku do miejskiej sieci centralnego ogrzewania konieczne jest udostępnienie wszystkich lokali celem podłączenia do sieci. Fakt zameldowania nie jest równoznaczny z nabyciem prawa do lokalu. Powód nie należał również do kręgu osób wymienionych w dyspozycji przepisu art. 691 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zarzucając naruszenie:

- art. 659 k.c., 560 k.p.c. w zw. z art. 355§2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, w wyniku której Sąd Rejonowy przyjął, że stron nie łączy stosunek najmu,

- art. 233§2 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c. i art. 224 k.p.c. poprzez nieprzyjęcie skutków prawnych wskazanych w art. 233§2 k.p.c. wobec odmowy przedstawienie przez pozwaną dokumentacji wskazanej we wniosku dowodowym z 28 października 2014 roku,

- art. 233§1 k.p.c. poprzez ocenę zeznań świadka L. B. za nieprzydatne, podczas gdy świadek ten opisał procedurę odzyskiwania mieszkań po zmarłych najemcach, która to procedura powinna być podjęta w rozpoznawanej sprawie gdyby nie wiedza pozwanej o zajmowaniu lokalu przez powoda i akceptacja tego faktu,

- art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię w wyniku której przyjęto, że nie istnieją przesłanki do uwzględnienia powództwa o ustalenie stosunku najmu.

Nadto zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód reguluje obecnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu podczas gdy nadal reguluje czynsz w oparciu o książeczkę mieszkaniową wystawioną na nazwisko H. K. i nigdy nie otrzymał żadnego pisma świadczącego o ustaleniu odszkodowania.

Formułując te zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W sprawie nie jest sporne to, że lokal którego dotyczy postępowania stanowi własność pozwanej Gminy G.. Skarżący nie kwestionuje też ustaleń Sądu Rejonowego w części dotyczącej daty zameldowania powoda w lokalu i faktycznego zajęcia tegoż lokalu przez powoda w okresie późniejszym, dopiero po śmierci poprzedniej najemczynie. Nie kwestionuje skarżący i tego, że powód nie należał do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu z mocy art. 691 k.c. Nie było też sporne, że córka zmarłej najemczynie o fakcie jej śmierci powiadomiła zarządcę nieruchomości po ponad roku od daty jej zgonu. Także poza sporem pozostawało, że stron nie łączyła pisemna umowa najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...) zaś należności za lokal po śmierci najemczynie były na bieżąco regulowane przez powoda. Nie budziło wątpliwości i to, że powód uzyskał od pozwanej odmowę zawarcia umowy najmu (pismo z 19 sierpnia 2014 roku k. 27).

Bezsporne ustalenia Sądu Rejonowego wymagają doprecyzowania o tyle, że należności za korzystanie z lokalu regulowane były i są na rzecz zarządcy nieruchomości komunalnych, którym jest Zarząd (...) sp. z o.o. w G.. Także pozostała (nie licząc pisma odmawiającego zawarcia umowy najmu z dnia 19 sierpnia 2014 roku) korespondencja w sprawie lokalu wymieniana była między powodem o wskazanym zarządcą lokalu. Okoliczność tą powód przyznał w swoich zeznaniach (k. 36), potwierdza ją też treść zgromadzonych w aktach dokumentów (k. 7 - 9).

Przedstawione ustalenia faktyczne były wystarczające dla oceny zasadności żądania pozwu.

Prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, że powód wykazał interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu. Jednakże zarówno Sąd Rejonowy jak i skarżący dokonując oceny zasadności tego roszczenia pominęli istotną okoliczność natury prawnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwraca się bowiem uwagę na ograniczone kompetencje zarządcy nieruchomości komunalnych (por. uchwały Sądu Najwyższego z 23 maja 2003 roku, III CZP 26/03, OSNC 2004/3/36, z 20 października 2010 roku, III CZP 70/10, OSNC 2011/4/43, wyrok Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2004 roku, II CK 162/04, LEX nr 1108506).

Ograniczenia te wynikają z ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm.). W szczególności art. 25 ust.1 tej ustawy stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości co do zasady gospodaruje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Zgodnie z art. 25 ust. 2 odsyłającym do art. 23 ust 1 ustawy, gospodarowanie zasobem polega m. in. na wynajmowaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu i podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności i o roszczenia ze stosunku najmu. Czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami komunalnymi mogą być powierzone innym określonym podmiotom, jednak zgodnie z kolej art. 25 ust. 3 powierzenie to nie może obejmować opisanych wyżej, a objętych art. 23 ust. 1 pkt 7 – 9 uprawnień do m. in. wynajmowania nieruchomości i podejmowania czynności w postępowaniu sądowym. Na stanowczość opisanych wyłączeń zwracał uwagę Sąd Najwyższy w cytowanych orzeczeniach.

Odnosząc te założenia do okoliczności faktycznych sprawy wskazać trzeba, że czynności powoda, z których wywodził on dorozumiane zawarcie umowy najmu, nie były dokonywane bezpośrednio z przedstawicielem pozwanej gminy lecz z zarządcą komunalnego zasobu nieruchomości, który to zarządca mocą ustawy pozbawiony został prawa do zawierania umów najmu lokali komunalnych. Zatem czynności te nie mogły doprowadzić do nawiązania stosunku najmu z gminą, a tylko gmina mogła być stroną umowy najmu opisanego w pozwie lokalu. Istotnym było nadto, że jedyne ujawnione w toku postępowania przedsądowe pismo pozwanej wskazywało na wyraźny brak woli zawarcia umowy najmu z powodem.

Tak więc to z tych przyczyn roszczenie pozwu nie mogło zostać uwzględnione. Czyniło to zbędnym szczegółowe odnoszenie się do każdego z zarzutów apelacji, które mogłyby podlegać ocenie tylko przy nieuprawnionym założeniu, że czynności dokonane między powodem a zarządcą nieruchomości wpływały na możliwość zawarcia z pozwaną gminą umowy najmu spornego lokalu.

Zatem zaskarżony wyrok, pomimo częściowo niewłaściwego uzasadnienia, był prawidłowy.

Dlatego Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

SSR del. Marcin Rak SSO Tomasz Tatarczyk SSO Anna Hajda