

UZASADNIENIE

Powodowie M. W., J. W. i małoletni K. W. reprezentowany przez matkę M. W. wnieśli o ustalenie, że wstąpili w stosunek najmu po B. C. (1), ewentualnie ustalenie, że powodom (i ich poprzedniczce prawnej B. C. (2)) przysługuje (przysługiwało) prawo najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w O. przy ul. (...), stanowiące własność pozwanej Gminy O..

W uzasadnieniu wskazali, że jako dzieci B. C. (1) (za wyjątkiem małoletniego K.) zostali zobowiązani wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 25 stycznia 2000r. w sprawie o sygn. akt I C 1542/99 do opuszczenia opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w O. przy ul. (...). Mimo prawomocnego orzeczenia powodowie nigdy nie opuścili spornego lokalu, w ich ocenie, w skutek zaniechania egzekwowania w/w orzeczenia i traktowania matki powodów wciąż jak najemczynie doszło do faktycznego ponownego nawiązania stosunku najmu z B. C. (1), a po jej śmierci do wstąpienia powodów w stosunek najmu. Pozwana przez wiele lat traktowała pozwanych jak faktycznych najemców kierując do nich zawiadomienia o wymiarze opłat, czy wyrażając zgodę na przeprowadzenie remontu lokalu. Zachowanie stron postępowania pozwala na ustalenie, że między nimi doszło do zawarcia umowy najmu (k. 5-9).

Pozwana Gmina O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej wskazała, że wobec powodów orzeczona została eksmisja, która nie była wykonywana z uwagi na małoletność powodów. Powodowie nie spełniają wymogów do zawarcia z nimi umowy najmu jako następcy prawni B. C. (1) wskazanych w uchwale Rady Miasta (...). Mają poważne zadłużenie, które tylko częściowo jest rozłożone na raty. Umowa najmu łącząca pozwaną z B. C. (1) została skutecznie wypowiedziana i od tej chwili powodowie zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego. Pozwana nigdy nie traktowała powodów jak najemców, w pismach kierowanych do powodów dotyczących naliczeń opłat za korzystanie z lokalu wskazywała nie czynsz lecz odszkodowania za zajmowanie lokalu. Pozwana nie wypowiedziała umowy najmu powodom bowiem Ci nigdy najemcami nie byli, posiadali prawo do zamieszkiwania w lokalu z najemcą, które jest wyłącznie prawem pochodnym od prawa najemcy. Wraz z utratą tytułu prawnego do lokalu przez najemcę, tytuł do zamieszkiwania w lokalu utracili także powodowie (k. 125-127).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 grudnia 1997 r. pozwana zawarła z B. C. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Do zamieszkiwania wspólnie z najemcą uprawnieni byli wówczas M. i J. W. – dzieci B. C. (1).

(dowód: umowa najmu – k. 104-108 teczki lokalowej prowadzonej dla lokalu położonego w O. przy ul. (...))

W związku z zwłoką z zapłatą czynszu i innych opłat, pozwana wypowiedziała B. C. (1) stosunek najmu z dniem 31 grudnia 1998 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 119 teczki lokalowej prowadzonej dla lokalu położonego w O. przy ul. (...), zeznania świadka Z. K. – k. 247-248)

Od tej chwili B. C. (1) wspólnie z M. W. i J. W. zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 25 stycznia 2000r. w sprawie I C 1542/99 orzeczono eksmisję B. C. (1) i powodów M. W. i J. W. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Powodom nie przyznano wówczas prawa do lokalu socjalnego.

(bezsporne, nadto dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 25 stycznia 2000 r. w sprawie I C 1542/99 - k. 74)

B. C. (1) zmarła 31 października 2011 r.

(dowód: akt zgonu - k. 81)

Od chwili śmierci matki powodowie M. W. wraz z synem K. W. i bratem J. W. zajmowali lokal, dokonując niezbędnych remontów (także po pożarze), starając się dokonywać opłat w miarę swoich skromnych możliwości.

Powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanej Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lub rozłożenie zaległości w opłatach za lokal na raty. Pozwana nie wyrażała zgody na zawarcie umowy najmu. Od chwili rozwiązania umowy najmu z B. C. (1) pozwana obciążała byłą najemczynię, a następnie powodów odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Powódka M. W. zawarła nadto z pozwaną umowę na odpracowywanie zadłużenia, z uwagi jednak na schorzenie kręgosłupa odstąpiła od jej wykonywania.

(niesporne, nadto dowód: korespondencja między stronami – w teczce lokalowej prowadzonej dla lokalu położonego w O. przy ul. (...), zeznania świadka I. B. – k. 248-249, zeznania świadka W. M. (1) – k. 249, zeznania świadka W. M. (2) – k. 249, zeznania świadka B. M. – k. 249-250, dowód z zeznań powódki M. W. – k. 250, dowód z zeznań powoda J. W. – k. 251; zawiadomienia w teczce lokalowej prowadzonej dla lokalu położonego w O. przy ul. (...))

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie o ustalenie wstąpienia przez powodów w stosunek najmu po B. C. (1) oraz roszczenie ewentualne o ustalenie, że powodom i ich poprzedniczce prawnej B. C. (1) przysługuje (przysługiwało) prawo najmu nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, w tym zgromadzonym w aktach prowadzonych pod sygnaturą X C 2627/15 i teczce lokalu prowadzonej dla nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony i nie budzi wątpliwości Sądu.

Celem ustalenia stanu faktycznego sprawy Sąd pomocniczo wykorzystał również zeznania przesłuchanych świadków I. B., W. M. (1), W. M. (2), B. M., Z. K. i dowód z zeznań powodów M. W. i J. W., które Sąd ocenił jako jasne, pełne i logiczne, a w bezpośrednim kontakcie przekonujące.

Powództwo wytoczone przez powodów w niniejszej sprawie znajduje swoje oparcie w treści art. 189 k.p.c. Z treści tego przepisu wynika, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Stąd wyrok wydany w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu ma wyłącznie charakter deklaratoryjny, potwierdzający lub zaprzeczający istnieniu lub nieistnieniu prawa albo stosunku prawnego.

Natomiast samą kwestię wstąpienia w stosunek najmu reguluje art. 691 k.c., który wskazuje zarówno na krąg osób mogących wejść w stosunek najmu po zmarłym najemcy, jak również przesłanki, jakie te osoby muszą spełnić. W myśl powołanego przepisu osobami uprawnionymi są: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa, a zatem niezależnie od woli wynajmującego, przez osoby wskazane powyżej, jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w chwili jego śmierci. Istotny w świetle art. 691 § 2 k.c. jest fakt rzeczywistego wspólnego mieszkania osoby bliskiej z najemcą aż do chwili jego śmierci. Z literalnego brzmienia przepisu art. 691 § 1 k.c. wynika nadto, że aby możliwe było wstąpienie w stosunek najmu, musi on istnieć w dacie śmierci najemcy.

W sprawie bezspornym było, że umowa najmu łącząca pozwaną z matką i babcią powodów została wypowiedziana w 1998r., a następnie wyrokiem z dnia 25 stycznia 2000r. w sprawie I C 1542/99 orzeczono eksmisję wobec B. C. (1) i powodów M. W. i J. W., zamieszkujących wówczas w lokalu położonym w O. przy ul. (...). Powodowie domagając się

ustalenia, że B. C. (1) przysługiwało prawo najmu lokalu - z uwagi art. 365 § 1 k.p.c. i niedopuszczalność czynienia przez Sąd ustaleń sprzecznych z ustaleniami dokonanyymi w toku prawomocnie zakończonego postępowania - winni wykazać, że okresie pomiędzy datą wyroku orzekającego eksmisyję w sprawie I C 1542/99 a dniem śmierci matki i babci powodów, doszło do nawiązania umowy najmu pomiędzy B. C. (1) a gminą. Zaoferowane przez powodów dowody nie pozwalają na poczynienie takich ustaleń. Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie prawa procesowego odpowiednikiem art. 6 k.c. jest przepis art. 232 k.p.c., zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W myśl przytoczonych przepisów, to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających ich roszczenie.

W ocenie Sądu przedstawione przez powodów dowody nie pozwalają na ustalenie, że między B. C. (1), a gminą lub też między samymi powodami a gminą, doszło do zawarcia umowy najmu w sposób konkludentny.

Jak wynika z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. per factia concludentia. Z charakteru umowy najmu należy wywodzić, że jej istotą jest oddanie do używania lokalu po aby otrzymać czynsz, w skład którego wchodzi zwrot kapitału, zysk oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu, i odwrotnie najemca płaci czynsz, aby móc używać lokal. Bezspornie dla przyjęcia, że między stronami doszło do zawarcia umowy najmu koniecznym jest ustalenie, że doszły one do porozumienia co najmniej w zakresie wszystkich elementów przedmiotowo istotnych danej umowy tj. dla umowy najmu, zgodnie z art. 659 § 1 k.c., określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego oraz oznaczenie czynszu jaki obowiązany jest płacić najemca.

Pozwana Gmina konsekwentnie odmawiała powodom, a wcześniej B. C. (1), zawarcia umowy najmu. Z oceny jej zachowania nie sposób wywodzić by w którymkolwiek momencie zaczęła traktować ich jako najemców. Wręcz przeciwnie, treść korespondencji wymienianej między stronami świadczy, że od chwili wypowiedzenia umowy najmu B. C. (1), pozwana traktowała byłą najemczynię i jej dzieci jak osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, z czego powodowie wedle złożonych w toku postępowania oświadczeń, cały czas zdawali sobie sprawę. Pozwana Gmina obciążała ich odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. W pozwach o zapłatę kierowanych do nich i do byłej najemczyni jako podstawę faktyczną roszczenia konsekwentnie wskazała fakt bezumownego zajmowania przez nich lokalu. Na wielokrotne wnioski kierowane do niej przez powodów dotyczące zawarcia umowy najmu odpowiadała negatywnie.

Wobec tak jasno wyrażanej przez pozwaną woli niezawierania umowy najmu jako sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania byłoby przyjęcie, że do zawarcia takiej umowy doszło między stronami w sposób konkludentny. Nieliczne pisma kierowane do powodów przez Gminę w których powołuje się ona na przepisy dotyczące ochrony praw lokatorów (por. np. 77) traktować należy w kategoriach przypadku i odpowiedzi i charakterze szablonowych (kierowanej z reguły do osób posiadających tytuł prawny do lokalu).

Wprawdzie gmina pomimo dysponowania prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym po raz kolejny wniosła pozew o opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu przez powodów co zdaniem powodów mogło sugerować, że doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, jednakże w toku postępowania pozwana wyjaśniła, że jej zachowanie wywołane było obawą braku możliwości egzekwowania uprzednio uzyskanego orzeczenia eksmisyjnego.

Oceny zachowania pozwanej Gminy, nie zmienia również okoliczność, że ta wyraziła zgodę na dokonanie remontu lokalu zajmowanego przez powodów. Wykonanie remontu przez powodów było korzystne z punktu widzenia interesów pozwanej, zwłaszcza że powodowie cały czas sporny lokal zajmowali.

Niezależnie od przytoczonych wyżej okoliczności wskazać trzeba, że ustawodawca w treści art. 691 k.c. nie przewidział uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy dla jego wnuków. Tym samym małoletni powód K. W. niezależnie od okoliczności nie może rościć sobie takiego uprawnienia.

W tych warunkach uznać należało, że B. C. (1) w chwili śmierci nie była najemcą lokalu a tym samym, że powodowie nie wstąpili w stosunek najmu. W konsekwencji należało oddalić powództwo w zakresie roszczenia głównego, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Przytoczone wyżej okoliczności przemawiały także za tym, że zarówno przed jak i po śmierci B. C. (1) nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...) przez strony w sposób dorozumiany. W konsekwencji, w punkcie II wyroku oddalono powództwo w pozostałym zakresie tj. w zakresie zgłoszonego roszczenia alternatywnego.

Zważyć także trzeba, że w ocenie Sądu działaniom pozwanej Gminy, egzekwującej swoje prawo do lokalu zajmowanego przez powodów, nie sposób zarzucić nadużycia prawa podmiotowego, na co jak się wydaje powodowi wskazywali w treści pozwu. Zarzut nadużycia prawa nie może być skutecznie podnoszony, gdy przepis prawa rozstrzyga w sposób jednoznaczny określoną sytuację, nie pozostawiając sędziemu marginesu ocennego, nawet jeżeli można było uznać, że dochodzi do pokrzywdzenia jednej ze stron. Nadto art. 5 nie może stanowić podstawy do zaniechania lub ograniczenia (nabycia lub utraty) istniejących praw podmiotowych, w tym prawa do dysponowania lokalem stanowiącym przedmiot prawa własności, jak w niniejszej sprawie.

Sąd na podstawie art. 102 k.p.c., uwzględniając trudną sytuację materialną i mieszkaniową powodów, odstąpił od obciążania ich kosztami procesu. (pkt III wyroku)

Na tej samej podstawie w zw. z §8 pkt 4 w zw. z §4 ust. 3 i §16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej wykonywanej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2019.68 j.t.) Sąd przyznał pełnomocnikowi powodów r.pr. A. T. wynagrodzenie w kwocie łącznej 2.214 zł, w tym tytułem podatku VAT kwotę 414 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej wykonywanej z urzędu, w tym za postępowanie odwoławcze, które nakazał wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie (pkt IV wyroku).

SSR Piotr Żywicki

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

O., (...)