

Sygn. akt I C 2892/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Kaźmierczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. w G.

sprawy z **powództwa J. J.**

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda J. J. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 270,00 zł (dwieście siedemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 2892/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tut. Sądu 16 listopada 2018 roku powód J. J. wniósł o ustalenie istnienia między nim a Gminą G. stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) w G., a nadto o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 01 lutego 1995 r. J. W. (1) zawarła z Gminą G. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Umowa ta stanowiła kontynuację najmu na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 19 września 1967 r. Dotychczasowa najemczyni J. W. (1) zmarła dnia 08 czerwca 2012 r., zaś powód jest jej wnukiem i do chwili jej śmierci nieprzerwalnie z nią zamieszkiwał oraz na stałe był zameldowany w przedmiotowym lokalu. Wnioskiem z dnia 19 lipca 2018 r. powód zwrócił się do pozwanej o zawarcie umowy najmu celem uregulowania stanu prawnego zajmowanego przezeń lokalu oraz ochrony swoich podstawowych interesów. W odpowiedzi z dnia 20 sierpnia 2018 r. pozwana poinformowała powoda, że nie wyraża zgody na podpisanie umowy najmu w związku z brakiem spełnienia przezeń kryteriów określonych w § 20 pkt 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta G. nr (...) z dnia 07 września 2017 r., z uwagi na fakt braku zamieszkiwania z najemczynią w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili śmierci najemcy. Jednocześnie zarządca budynku wezwał powoda do wydania przedmiotowego lokalu do dnia 21 września 2018 r. W odpowiedzi pozwany wniósł o ponowne rozpatrzenie wniosku. Ostatecznie pismem z dnia 12 października 2018 r. Gmina G. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Powód podał, że od chwili urodzenia zameldowany był w przedmiotowym lokalu, w którym mieszkał wraz z najemczynią, w którym dorastał i który to stanowił dla niego centrum życiowe. Wprawdzie rodzice powoda w 1996 r. zakupili dom jednorodzinny, w którym zameldowali powoda, niemniej jednak powód nigdy w domu tym wraz z rodzicami nie mieszkał. Powód został ponownie zameldowany w lokalu położonym w G. przy ul. (...) dnia 25 lutego 2005 r. co miało jedynie charakter formalny i potwierdzało jedynie faktyczne zamieszkiwanie powoda w przedmiotowym lokalu. Przez cały ten czas

powód wraz z matką, a następnie także ojczymem na stałe zamieszkiwali z J. W. (1). Było to także jedynie rozwiązanie z uwagi na zaawansowany wiek najemczyni, która stopniowo zaczęła wymagać coraz większej uwagi z uwagi na jej stan zdrowia. Wszelkie opłaty związane z eksploatacją lokalu jasno wskazywały na więcej niż jedną osobę z niego korzystającą. Od 2010 r. do dnia usamodzielnienia się powoda opłat za przedmiotowy lokal dokonywała osobiście matka powoda. Powód podkreślił, że zamieszkiwał w lokalu położonym w G. przy ul. (...) stale od chwili urodzenia. Po wyprowadzce matki powoda i jego ojczyma z ww. lokalu, powód nie zmienił miejsca zamieszkania, a bieżącą pieczę nad powodem sprawowała babcia J. W. (1). Powód podkreślił, że lokal stanowił jego centrum życiowe, a z J. W. (1) pozostawał we wspólnym pożyciu, szczególnie po zawarciu przez matkę powoda drugiego małżeństwa.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie spełnia przesłanek przewidzianych w przepisie art. 691 k.c. Powód pozostaje bowiem poza katalogiem osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Ponadto pozwana zaprzeczyła, by powodowi przysługiwało roszczenie o ustalenie istnienia stosunku najmu w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej w G. nr (...) z dnia 07 września 2017 r. Uchwała ta nie stanowi bowiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale. Umowa najmu została skutecznie rozwiązana z najemczynią z dniem 31 marca 2013 r., zatem roszczenie powoda jest bezpodstawne.

Na rozprawie w dniu 12 marca 2019 r. pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, a nadto dodatkowo zgłosił roszczenie ewentualne o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem J. J. a pozwaną Gminą G. położonego w G. przy ul. (...) na podstawie uchwały Rady Miejskiej numer (...) z 07 września 2017 r. Odpowiadając na argumenty zawarte w odpowiedzi na pozew przyznał, że powód nie znajduje się wśród osób wyraźnie opisanych w art. 691 k.c. jednakże zdaniem powoda jest osobą, o której mówi ten artykuł tzn. osobą pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą. Powołana przez pozwaną uchwała Sądu Najwyższego wydana została 16 lat temu, a obecnie doktryna rozszerza krąg osób określanych jako pozostających we wspólnym pożyciu, nie tylko o konkubentów, ale także inne osoby tworzące więź rodzinną i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym, taką osobą był powód.

W piśmie procesowym z dnia 28 marca 2019 r. powód zmodyfikował roszczenie w ten sposób, że oprócz roszczenia zgłoszonego w pozwie oraz sprecyzowanego na rozprawie w dniu 12 marca 2019 r., na wypadek jego nieuwzględnienia, wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy G. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na podstawie § 20 uchwały nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta G. z dnia 07 września 2017 r. Ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia przedmiotowych roszczeń, wniósł o ustalenie, że pomiędzy powodem z pozwaną została zawarta ustana umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) – w sposób dorozumiany, podtrzymując wniosek o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W ocenie powoda spełnione zostały bowiem wszelkie przesłanki określone w § 20 ww. uchwały, na stałe był zameldowany i zamieszkiwał z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili śmierci najemcy. Brzmienie ww. uchwały ma charakter kategoriyczny, uznać należy, iż rodzi ono po stronie pozwanej obowiązek zawarcia umowy najmu z osobą spełniającą przedmiotowe warunki. Z ostrożności procesowej powód wskazał, że Sąd orzekający, na wypadek nieuwzględnienia roszczenia winien rozważyć czy pomiędzy stronami doszło do zawarcia ustnej umowy w sposób dorozumiany co najmniej z dniem osiągnięcia przez powoda pełnoletności, mając na uwadze fakt, że pozwana przez okres 6 lat (do 2018 r.) nie kwestionowała zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu i nie żądała jego wydania. Okoliczność ta miała miejsce dopiero na skutek aktywności powoda w związku z dochodzeniem odszkodowania za zalanie mieszkania oraz wniosku o uregulowanie stanu prawnego zajmowanego lokalu.

Na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. pełnomocnik powoda sprecyzował stanowisko zawarte w piśmie z dnia 28 marca 2019 r. w ten sposób, że w istocie w tej sprawie istnieje tylko jeden pozew, ale z uzasadnieniem jego skuteczności na podstawie 3 różnych podstaw prawnych. Nie jest to więc rozszerzenie powództwa jak wskazuje tytuł pisma i powód nie występuje też oprócz roszczenia zgłoszonego w pierwotnym pozwie z nowymi roszczeniami. Całe pismo zostało

przedstawione z ostrożności procesowej, gdyż ze strony powoda mogło dojść do pewnego nieporozumienia. Nie ma do czynienia tutaj z rozszerzeniem powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 lutego 1995 roku pomiędzy Gminą G. a J. W. (1) została zawarta umowa najmu nr (...). Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc o łącznej powierzchni użytkowej 56,10 m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Przedmiotowa umowa stanowiła kontynuację umowy najmu zawartej na podstawie decyzji z dnia 19 września 1967 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G..

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu nr (...) (k. 10-11v)/.

W lokalu tym wraz z J. W. (1) początkowo zamieszkiwała jej córka E. Z. z ówczesnym mężem A. J. oraz ich synem J. J.. W trakcie trwania małżeństwa rodziców powoda, w dniu 07 maja 1997 r. nabyli oni nieruchomości położoną w G. przy ul. (...), składającą się z działki numer (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym parterowym, niemniej jednak nigdy nie zamieszkali wraz z powodem w przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na coraz większe trudności w małżeństwie rodziców powoda oraz toczące się przeciwko A. J. postępowania przed Prokuraturą w G. oraz Komisariatem Policji I w G., wyrokiem Sadu Okręgowego w Gliwicach z dnia 08 listopada 2005 r. w sprawie I RC 2979/04 Sąd rozwiązał przez rozwód związek małżeński E. J. i A. J., zaś A. J. nie zamieszkiwał w lokalu położonym w G. przy ul. (...) już od 1997 r. W dniu 22 grudnia 2005 r. przed notariuszem G. K. E. J. i A. J. dokonani podziału majątki wspólnego, mocą którego nieruchomości położona w G. przy ul. (...) nabył ojciec powoda. Do 2006 r. w lokalu położonym w G. przy ul. (...) wraz z najemczynią mieszkał powód wraz z matką, zaś w 2006 r. E. J. wyprowadziła się z lokalu i zamieszkała wraz z drugim mężem w lokalu położonym w G. przy ul. (...). Od tego czasu powód zamieszkiwał sam z babcią – J. W. (1), nie chciał bowiem mieszkać z nową rodziną matki, zaś jego ojciec nie miał warunków mieszkaniowych. Lokal ten stanowił centrum życiowe powoda, w nim się wychowywał, chodził do pobliskiej szkoły, uczył się oraz miał zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe. Powód czynnie uczestniczył we wspólnym zamieszkiwaniu, pomagał babci gdy była słaba, opiekował się nią. Matka powoda dawała J. W. (1) środki finansowe na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powoda tj. zakupu żywności, ubrań. J. J. nigdy nie został zgłoszony jako zamieszkujący w lokalu położonym w G. przy ul. (...) między innymi z uwagi na zaciągnięte przez J. W. (1) zobowiązania finansowe. Również rodzice powoda nie zgłosili administracji pozwanej faktu stałego zamieszkiwania powoda w lokalu wraz z J. W. (1). J. W. (1) zmarła 08 czerwca 2012 r., a po jej śmierci powód nadal nieprzerwanie zamieszkuje w lokalu położonym w G. przy ul. (...). J. J. był przekonany, że po śmierci jego babci to on jest najemcą przedmiotowego lokalu, zważywszy na fakt, że wszelka korespondencja pozwanej kierowana była bezpośrednio na jego nazwisko.

/dowody: zeznania świadka E. Z. (k. 79v-80), zeznania świadka A. J. (k. 80-80v), zeznania świadka A. W. (k. 80v), przesłuchanie powoda J. J. (k. 89v-90), odpis skrócony aktu z gonu (k. 13), odpis skrócony aktu małżeństwa (k. 14, 15), odpis skrócony aktu urodzenia (k.16), pismo z dnia 18.05.2005 r. (k. 28), zaświadczenie z dnia 24.08.2005 r. (k. 29), pismo z dnia 25.08.2005 r. (k. 30-31), wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 08.11.2005 r. (k. 32-33), wezwanie do zapłaty z dnia 11.07.2012 r. (k. 38), pismo z dnia 11.09.2017 r. (k. 77), akt notarialny z dnia 07.05.1997 r. (k. 57-58), akt notarialny z dnia 22.12.2005 r. (k.59-60)/.

J. J. zameldowany był na pobyt stały w lokalu położonym w G. przy ul. (...) od 22 grudnia 1994 r. do 27 maja 1997 r., a następnie od 25 lutego 2005 r. do nadal. Z kolei w okresie od 27 maja 1997 r. do 25 lutego 2005 r. zameldowany był na pobyt stały w lokalu położonym w G. przy ul. (...).

W dniu 04 lipca 2012 r. E. Z. przed notariuszem B. B. oświadczyła, że odrzuca spadek po zmarłej matce T. W., a następnie w dniu 11 lutego 2012 r. przed notariuszem B. B. oświadczyła, że odrzuca spadek w imieniu małoletniego J. J. po zmarłej babci J. W. (2).

/okoliczności bezsporne, a nadto zaświadczenie z dnia 25.10.2018 r. (k. 12), akt notarialny z dnia 04.07.2012 r. (k. 34), postanowienie z dnia 15.11.2012 r. (k. 35), akt notarialny z dnia 11.12.2012 r. (k. 36-37)/.

W dniu 19 lipca 2018 r. J. J. złożył w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w G. wniosek o uregulowanie stanu prawnego zajmowanego lokalu położonego w G. przy ul. (...). W odpowiedzi z dnia 20 sierpnia 2018 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w G. poinformował powoda, że nie wyraża zgody na zawarcie umowy najmu ww. lokalu z uwagi na brak spełnienia przez powoda kryteriów określonych w § 20 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. z dnia 07 września 2017 r. (nr (...)). W piśmie z dnia 28 sierpnia 2018 r. Zarząd (...) Sp. z o.o. w G. poinformował powoda o zajmowaniu przez niego lokalu położonego w G. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, jednocześnie wezwano powoda do protokolarnego przekazania przedmiotowego lokalu w terminie wolnym od osób i rzeczy w terminie do 21 września 2018 r. W piśmie z dnia 18 września 2018 r. powód poinformował, że nie opuści przedmiotowego lokalu, niemniej jednak w piśmie z dnia 12 października 2018 r. pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Ostatecznie pismem z dnia 24 września 2018 r. Zarząd (...) Sp. z o.o. w G. wezwał powoda do wydania przedmiotowego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie nieprzekraczalnym do dnia 15 października 2018 r. Kierowane do powoda wezwanie okazało się bezskuteczne.

/dowód: wniosek z dnia 19.07.2018 r. (k. 17-18), pismo z dnia 20.08.2018 r. (k. 19), pismo z dnia 28.08.2018 r. (k. 20), pismo z dnia 18.09.2018 r. (k. 21-24), pismo z dnia 25.09.2018 r. (k. 25), pismo z dnia 12.10.2018 r. (k. 26), wezwanie z dnia 24.09.2018 r. (k. 27)/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne, a nadto w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty, zeznania świadków oraz przesłuchanie powoda.

Zarówno treść, jak i autentyczność dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Na rozprawie w dniu 12 marca 2019 r. Sąd oddalił dowód z pism z dnia 12.07.2012 r., 09.03.2016 r., 10.07.2012 r., 24.07.2013 r., pisma z 31.10.2013 r., 13.07.2012 r., 13.07.2012 r., 23.09.2015 r., 21.08.2015 r., historii operacji na rachunku w banku (...) S.A. k. 48-56, pisma z marca 2013 r., albowiem nie miały one znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy.

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania słuchanych w sprawie świadków E. Z., A. J., A. W., Ł. W. oraz powoda J. J. bowiem były one spójne zewnętrznie jak i wewnętrznie, oraz korelowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Zarówno świadkowie, jak i sam powód potwierdzili fakt nieprzerwanego zamieszkiwania powoda od chwili jego narodzin do dnia dzisiejszego w lokalu położonym w G. przy ul. (...), fakt braku tytułu prawnego powoda do przedmiotowego lokalu, braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powoda poza tym lokale oraz fakt, że lokal ten stanowił centrum życiowe powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód wniósł o ustalenie istnienia między nim a Gminą G. stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) w G.. Wprawdzie w toku postępowania pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo wnosząc na wypadek nieuwzględnienia roszczenia, o zobowiązanie pozwanej Gminy G. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na podstawie § 20 uchwały nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta G. z dnia 07 września 2017 r., ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia przedmiotowych roszczeń, wniósł o ustalenie, że pomiędzy powodem z pozwaną została zawarta ustana umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) – w sposób dorozumiany, niemniej jednak na rozprawie w dniu 21 maja 2019 r. pełnomocnik powoda jednoznacznie stwierdził, że powód nie występuje oprócz roszczenia zgłoszonego w pozwie pierwotnym z nowymi roszczeniami.

Prowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, iż powód J. J. mieszkał wraz ze swoją babcią J. W. (1) w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...) do chwili jej śmierci, co potwierdziły przedstawione przez powoda dokumenty oraz zeznania słuchanych w sprawie świadków. W przedmiotowym lokalu mieszkalnym powód

zorganizował swoje centrum życia – tam mieszka i tam ma swoje rzeczy osobiste. Słuchani w sprawie świadkowie zeznawali, że pobyt powoda w owym lokalu mieszkalnym ma charakter stały i nieprzerwalny od chwili jego urodzenia, zaś sam powód z tym miejscem wiąże swój zamiar pobytu stałego i traktuje jako swoje centrum życiowe.

Stosownie do treści przepisu art. 691 § 1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: 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, przy czym wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W świetle treści art. 691 k.c. wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny.

Powództwo, którego podstawę materialnoprawną stanowi art. 691 k.c., jest powództwem o ustalenie istnienia stosunku prawnego i jako takie nie ulega przedawnieniu. W świetle przepisu art. 189 k.p.c. interes prawny należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. W rozpoznawanej sprawie J. J. w ocenie Sądu niewątpliwie wykazał istnienie interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu, czemu zresztą Gmina G. nie zaprzeczała. Brak dokumentu stwierdzającego uprawnienie J. J. do zamieszkiwania w tym lokalu uniemożliwia legitymowanie się tytułem prawnym do lokalu, a jak dowodzą pisma Gminy G., zmierzała ona bezpośrednio przed wytoczeniem niniejszego powództwa przez J. J. do nakazania mu wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy. Mając powyższe na uwadze należało uznać, że niezbędna przesłanka procesowa istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie wynikająca z treści przepisu art. 189 k.p.c. została w niniejszym procesie spełniona.

Odnosnie punktu pierwszego orzeczenia, Sąd wskazuje, że art. 691 k.c. enumeratywnie określa krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Zgodnie z tym przepisem w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: 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. Wnuki nie są wymienione w cytowanym przepisie, a zatem nie wstępują z mocy prawa w stosunek najmu po zmarłym najemcy, nawet wówczas gdy łączyła je z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (tak m.in. SN w uchwale z 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, publ. OSNC z 2003 r. Nr 3, poz. 20). Nie sposób również uznać, by powód pozostawał z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Wspólne pożycie jest terminem, który należy odnosić tylko do pożycia w znaczeniu pożycia małżeńskiego. Nie można tego terminu używać w innym znaczeniu niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Podobne stanowisko wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie III CZP 26/02, gdzie wprost stwierdził, że "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". Należy zauważyć, że powyższy przepis obciąża prawo własności pozwanej i niejako w nie ingeruje. Tym samym, zdaniem Sądu, powinien być interpretowany ściśle, jako wyjątek od gwarantowanej prawem swobody właściciela w rozporządzaniu i korzystaniu z należącego do niego lokalu. Podzielając zatem pogląd Sądu Najwyższego wyrażony we wspomnianej uchwale, już tylko z tych względów próba rozszerzającej interpretacji określenia "osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą", użytego w art. 691 k.c., budzi zasadnicze wątpliwości".

Abstrahując od powyższego, już tylko na marginesie, odnosząc się do żądania powoda o zobowiązanie pozwanej Gminy G. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na podstawie § 20 uchwały nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta G. z dnia 07 września 2017 r., oraz o ustalenie, że pomiędzy powodem z pozwaną została zawarta ustana umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) – w sposób dorozumiany, z których to żądań pełnomocnik powoda ostatecznie zrezygnował, również one nie zasługiwałyby na uwzględnienie. Przede wszystkim brak było możliwości przyjęcia, że między stronami doszło do zawarcia umowy w sposób dorozumiany. Pozwana bowiem z chwilą powzięcia informacji o zajmowaniu lokalu położonego w G. przy ul. (...) przez J. J. bez tytułu

prawnego podjęła kroki mające na celu doprowadzenie do opuszczenia go przez powoda. Powód nie wykazał przy tym jakiegokolwiek woli pozwanej zawarcia z nim umowy najmu ww. lokalu.

Odnosząc się z kolei do żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) Sąd wskazuje, że zgodnie z treścią przepisu art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Treść tego przepisu należy odczytywać w kontekście norm procesowych o egzekucji świadczeń niepieniężnych, a w szczególności przepisu art. 1047 k.p.c., który statuuje skutki procesowe takiego oświadczenia. Źródłem obowiązku złożenia oświadczenia może być każde zdarzenie cywilnoprawne. Ustawodawca w normie art. 64 k.c. nie ogranicza kręgu sytuacji, do których przepis ten się odnosi – chodzi więc o wszystkie orzeczenia, w których stwierdzony jest, choćby w sposób dorozumiany, obowiązek złożenia oświadczenia woli. Istotne z punktu widzenia analizy tego przepisu jest jednak to, że roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli określonej treści aktualizuje się jedynie w sytuacji, gdy strona przeciwna do złożenia takiego oświadczenia jest zobowiązana. Zgodnie z § 20 nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 7 września 2017 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G., w razie zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c., a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki: na stałe są zameldowane i na stałe zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili śmierci najemcy, nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Owa uchwała została wydana na podstawie delegacji ustawowej z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W orzecznictwie przyjęto, iż uchwała taka nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/96). Należy wskazać, iż działania rady gminy nie mogą wykraczać poza sferę ustalania zasad wynajmu lokali i sięgać do wywoływania skutków w dziedzinie konkretnych aktów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Podejmowanie bowiem czynności w tym zakresie należy jedynie do organu wykonawczego gminy. Przyjęcie, że wprost z uchwały wynika po stronie obywatela roszczenie o zawarcie umowy najmu prowadziłoby do odjęcia organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, a jego rola sprowadzałaby się do obowiązku złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nawiązania stosunku najmu. Taki stan rzeczy nie mieści się w granicach ustawowej delegacji udzielonej radom gmin w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uznać należy tym samym, że powód nie mógł skutecznie domagać się zawarcia z nim umowy najmu dotyczącej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), na podstawie wskazanej uchwały rady miejskiej. O uprawnieniu tym nie przesądza bowiem samo spełnienie przesłanek określonych w uchwale. Do zawarcia umowy najmu konieczna jest każdorazowo wola i zgoda właściciela lokalu – Gminy G.. W niniejszej sprawie stanowiło okoliczność bezsporną, iż pozwana nie wyraziła woli nawiązania stosunku najmu z J. J.. W konsekwencji powyższej argumentacji, zbędne okazało się badanie przez Sąd, czy powód spełnił przesłanki do zawarcia z nim umowy najmu na jakiegokolwiek podstawie, albowiem okoliczności te stanowiły kwestię wtórną w stosunku do oceny zasadności roszczenia głównego.

Jak już wcześniej wskazano, orzecznictwo Sądu Najwyższego jednoznacznie wskazuje, iż uchwała wydana w oparciu o przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, bez względu na to, w jaki sposób została sformułowana, nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 37/08). Mając na względzie autorytet orzeczeń Sądu Najwyższego, niezasadnym i niesłusznym byłaby polemika z przywołaną tezą, która jest też jednolicie podzielana w orzecznictwie sądów powszechnych (por. wyroki Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia: 3 września 2015 roku, III Ca 862/15 oraz z dnia 4 października 2016 roku, III Ca 702/16). Równocześnie (jedynie na marginesie, gdyż z uwagi na powyższą linię orzeczniczą nie ma to dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia) należy wskazać, że przeprowadzone postępowanie wykazało, że J. J. spełnia przesłanki opisane w § 20 powołanej powyżej uchwały Rady Miejskiej w G., zgodnie z którym w razie zgonu najemcy wynajmujący przyznaje prawo najmu

tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c., a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki: na stałe są zameldowane i na stałe zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili śmierci najemcy, nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkaniowego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W szczególności J. J. przez okres ponad pięciu lat przed śmiercią najemcy w spornym lokalu nieprzerwanie zamieszkiwała (lokal ten stanowił jego centrum życiowe, a pobyt miał charakter stały), nie wyprowadził się z niego na dłuższy czas, a ponadto Gmina G. nie zaprzeczyła by J. J. nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu, nie ma w inny sposób zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, brak jest również zaległości czynszowych po jego stronie.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu w punkcie 2 wyroku orzeczono na mocy przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony, obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą. Na koszty postępowania poniesione przez pozwaną złożyły się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanej w kwocie 270 zł (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Grzegorz Korfanty