Sygn. akt II C 966/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: sekretarz sądowy P. O.

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko A. K. (1)

o ustalenie

1. oddala powództwo;

2. zasądza od A. M. na rzecz A. K. (1) kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II C 966/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 listopada 2015 roku powódka A. M., reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego w osobie adwokata, wniosła o ustalenie, że pomiędzy nią a pozwaną A. K. (1) istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na czas nieoznaczony z czynszem w wysokości 250,40 zł miesięcznie poczynając od dnia 1 kwietnia 2015 roku. Nadto, powódka żądała zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powódka od kilku lat zamieszkuje w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...), pomimo wypowiedzenia jej przez poprzedniego zarządcę nieruchomości w marcu 2010 roku umowy najmu tego lokalu. Poprzedni zarządca nieruchomości wystąpił również przeciwko powódce z powództwem o eksmisję, jednak po zapoznaniu się z jej argumentami wskazanymi w odpowiedzi na pozew o eksmisję, odstąpił od tego żądania. Od kwietnia 2014 roku nieruchomością zarządza nowy podmiot, który pomimo faktu, iż powódka opłaca regularnie czynsz za przedmiotowy lokal, zgodnie z wyliczeniami zarządcy oraz na wskazany przez niego numer rachunku bankowego, zakwestionował jej tytuł prawny do zajmowania tego lokalu.

W ocenie powódki, wobec zakwestionowania przez obecnego zarządcę nieruchomości jej tytułu prawnego do zajmowania lokalu, oraz mając na uwadze fakt, że pomiędzy stronami doszło w sposób konkludentny do nawiązania stosunku najmu, jej powództwo zasługuje na uwzględnienie.

(pozew k. 2-6; pełnomocnictwo k. 8)

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 stycznia 2016 roku pozwana A. K. (1), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, iż umowa najmu na podstawie której powódka zajmowała lokal numer (...) położony w Ł. przy ul. (...) została wypowiedziana ze skutkiem na dzień (...)roku z uwagi na zaległości w płatnościach czynszu i od tamtego czasu powódka zajmuje lokal bez tytułu prawnego. W okresie czasu pomiędzy dniem 1 października 2008 roku a dniem 6 marca 2014 roku nieruchomością administrował M. R.. Z uwagi jednak na uzasadnione podejrzenia co do jego gospodarności, umowa o zarządzanie została mu wypowiedziana przez właścicielkę nieruchomości. Obecny administrator nieruchomości nie ma żadnej wiedzy w zakresie toczącej się przeciwko powódce A. M. sprawy o eksmisję, jednak w ocenie strony pozwanej „odstąpienie od żądania eksmisyjnego" przez poprzedniego zarządcę nieruchomości nie stanowi wyrazu uznania prawa do zamieszkiwania i dalszego najmowania lokalu numer (...) przez powódkę.

Strona pozwana podniosła, że widzi możliwość polubownego zakończenia postępowania poprzez zawarcie z powódką umowy najmu spornego lokalu na warunkach uzgodnionych przez strony.

(odpowiedź na pozew k. 47-51; pełnomocnictwo k. 53)

Do zawarcia pomiędzy stronami przedmiotowego postepowania umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położony w Ł. przy ul. (...) nie doszło, z uwagi na fakt niezaakceptowania przez powódkę zaproponowanych przez pozwaną warunków umowy najmu.

(okoliczność bezsporna)

Stanowiska stron do zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

(protokół elektroniczny rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku)

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Pozwana A. K. (1) jest właścicielką budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna, dodatkowo kserokopia Kw numer (...))

W dniu 28 kwietnia 2003 roku pomiędzy A. M. a P. B. – zarządcą nieruchomości położonej w Ł. przy (...) – doszło do zawarcia umowy najmu lokalu numer (...) znajdującego się w tej nieruchomości, o łącznej powierzchni 39,83 m2. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z miesięcznym czynszem w kwocie 155 zł.

(kopia umowy najmu k. 57-58 ; zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92 ; zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115)

Umowa ta została wypowiedziana powódce przez zarządcę nieruchomości pismem z dnia 16 grudnia 2005 roku, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2006 roku, z uwagi na zaległości w płatnościach czynszu. Pismo zawierające wypowiedzenie umowy powódka odebrała osobiście w dniu 22 grudnia 2005 roku.

(kopia wypowiedzenia umowy najmu k. 59, potwierdzenie odbioru k. 59v.)

W późniejszym okresie czasu powódka nigdy nie zawierała nowej umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115)

W okresie czasu pomiędzy dniem 1 października 2008 roku a dniem 6 marca 2014 roku powyżej opisaną nieruchomością administrował M. R.. Z uwagi jednak na uzasadnione podejrzenia co do jego gospodarności, umowa o zarządzanie została mu przez właścicielkę nieruchomości wypowiedziana. Na skutek zawiadomienia właścicielki nieruchomości A. K. (1) o możliwości popełnienia przestępstwa, pod nadzorem Prokuratury Rejonowej Ł. – G. w Ł., toczyłoło się prowadzone przez (...) K. w Ł. postepowanie przygotowawcze za sygnaturą akt (...). Postanowieniem z dnia 11 marca 2016 roku zostało ono umorzone.

(okoliczność bezsporna ; także: zawiadomienie k. 65-69, pismo Prokuratury k. 98 ; zeznania świadka M. N. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 93-95)

W dniu 22 marca 2013 roku zarządzający w tym czasie przedmiotową nieruchomością M. R. wystąpił do tutejszego Sądu Rejonowego z pozwem o eksmisję powódki ze znajdującego się w niej lokalu numer (...). W uzasadnieniu tego pozwu podniesiono, że umowa najmu lokalu zawarta z powódką w dniu 28 kwietnia 2003 roku została jej wypowiedziana w dniu 16 marca 2010 roku ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 roku po bezskutecznym wezwaniu jej do uregulowania zaległych należności z tytułu czynszu lokalu. W odpowiedzi na pozew powódka podniosła, że żądanie jej eksmisji jest nieuzasadnione z uwagi na nieprawidłowości w dokonanym jej wypowiedzeniu umowy najmu i niezgodność tego wypowiedzenia z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wskazała, że wobec zajmowania przez nią w dalszym ciągu lokalu mieszkalnego numer (...), na podstawie art. 674 k.c. doszło do przedłużenia umowy najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony. W dniu 23 sierpnia 2013 roku powództwo w przedmiotowej sprawie zostało przez M. R. cofnięte.

(pozew k. 2-3; wezwanie k. 12; wypowiedzenie umowy k. 15; odpowiedź na pozew k. 31-34; oświadczenie o cofnięciu powództwa k. 42 – w załączonych aktach II C 248/13)

Zarządzaniem przedmiotową nieruchomością od miesiąca kwietnia 2014 roku zajęła się firma prowadzona przez M. N. – (...) Twój Zarządca.

(okoliczność bezsporna)

Po objęciu w zarządzanie przedmiotowej nieruchomości przez (...) Twój Zarządca, jego przedstawiciel chodził po lokalach znajdujących się na terenie nieruchomości i ustalał kto w nich mieszka. W tym czasie powódka oświadczyła nowemu zarządcy nieruchomości, że zajmuje lokal numer (...) na podstawie umowy najmu. Wskazała, że obecnie lokal zajmuje A. B., ale również ona chce i będzie tam mieszkać oraz będzie regularnie opłacać z tego tytułu należności. Powódka była wzywana przez nowego zarządcę nieruchomości do dostarczenia mu aktualnej umowy najmu lokalu, jednak tego nie uczyniła. W odpowiedzi na wezwanie do dostarczenia umowy najmu lokalu, zarządcy nieruchomości została przesłana jedynie kopia umowy z dnia 28 kwietnia 2003 roku, która została wcześniej wypowiedziana. Z uwagi na powyższe zarządca nieruchomości przyjął, że powódka A. M. zajmuje lokal numer (...) bez tytułu prawnego.

(zeznania świadka M. N. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 93-95 ; zeznania świadka D. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 95-96; korespondencja e-mail k. 104- 110)

W okresie czasu od listopada 2013 roku powódka odbywała karę 9 miesięcy pozbawienia wolności i dlatego nie przebywała w przedmiotowym lokalu. Od końca 2013 roku lub początku 2014 roku w lokalu tym zamieszka A. B.

(zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115 ; zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92-93)

W kwietniu 2014 roku osoby zamieszkujące na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) otrzymały pismo nowego zarządcy nieruchomości o właściwym numerze konta, na który należy dokonywać wpłat z tytułu należności za zajmowane lokale.

(informacja do mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) k. 13 , zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92 ; zeznania świadka D. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 95-96)

W piśmie datowanym na dzień 26 kwietnia 2014 roku powódka otrzymała informację o miesięcznych opłatach za zajmowany przez nią lokal mieszkalny w kwocie 197,95 zł obliczonych dla stawki czynszu wynoszącej 3,89 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu.

(informacja k. 15)

Po opuszczeniu zakładu karnego, jesienią 2014 roku powódka zgłaszała D. K., że w lokalu będą zamieszkiwać dwie osoby i poprosiła o dokonanie w związku z tym przeliczenia należności za lokal. Zarządca nieruchomości nie przesłał A. M. nowego zestawienia należności za lokal w związku ze zgłoszeniem większej liczby osób zajmujących lokal. Wyliczyła je sama powódka na kwotę 240,42 zł.

(zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92-93; zeznania świadka D. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 95-96;zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115)

Powódka zgłaszała D. K. zawilgocenie na ścianach w lokalu. Po wizycie w lokalu i zapoznaniu się ze zgłaszanymi usterkami D. K. powiedział powódce, że postara się zająć tym problemem. Na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) były problemy z dostarczaniem korespondencji z uwagi na zniszczone skrzynki pocztowe. Powódka poprosiła D. K. o zajęcie się tą sprawą. W wyniku tego zgłoszenia, przy drzwiach wejściowych do lokalu zajmowanego przez powódkę, została zamontowana mała skrzynka na listy. Powódka zgłaszała również administratorowi problem ze zbyt wąskim przepływem od kanalizacji. Na jej zgłoszenie, na zlecenie zarządcy nieruchomości przyjechała ekipa, która zajęła się problemem i przepchała odpływ.

(zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115 ; zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92-93; zeznania świadka D. K. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 95-96

W trakcie jednej z rozmów z D. K. powódka opisywała mu sprawę związaną z wytoczonym jej przez poprzedniego zarządcę powództwem o eksmisję i wyjaśniała mu, że sprawa przeciwko niej została wycofana. D. K. przekazał jej wtedy, że jeśli mieszka w tym lokalu i regularnie za niego płaci, to może w nim mieszkać dalej.

(zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115)

W okresie czasu po sierpniu 2015 roku powódka została powiadomiona przez zarządcę nieruchomości, że nie reguluje czynszu we właściwej wysokości. Powódka podjęła kroki celem ustalenia skąd wzięła się rozbieżność w regulowanych przez nią opłatach za lokal a ich należną wysokością. Okazało się, że na skutek faktu, iż sama wyliczyła należność za lokal na skutek zajmowania go przez 2 osoby, powstała różnica w opłatach uiszczanych a opłatach należnych w kwocie około 10 zł miesięcznie, którą powódka uregulowała. W piśmie datowanym na dzień 12 października 2015 roku powódka otrzymała informację o miesięcznych opłatach za zajmowany lokal mieszkalny, obliczonych dla dwóch osób, obliczonych dla stawki czynszu wynoszącej 3,89 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu. Wynosiła ona 250,40 zł.

(zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115 ; zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92-93 ; (informacja k. 14)

Pod koniec października 2015 roku M. N. skontaktowała się z powódką telefonicznie i w związku z tym, że płaci ona regularnie za zajmowany lokal zaproponowała jej zawarcie umowy jego najmu na okres dwóch lat ze stawką czynszu wynoszącą 8 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu.

(zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115)

W piśmie datowanym na dzień 5 listopada 2015 roku powódka otrzymania informację o miesięcznych opłatach za zajmowany przez nią lokal mieszkalny obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2015 roku, obliczonych dla stawki czynszu wynoszącej 8 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu, w kwocie 414,10 zł.

(informacja k. 60, pismo zarządcy nieruchomości k. 63)

Opłaty za loka zajmowany przez powódkę były przez nią regulowane regularnie z rachunku bankowego A. B., do którego powódka miała dostęp w kwotach: 190 zł za kwiecień 2014 roku, 197,95 zł za maj 2014 roku, 197,95 zł za czerwiec 2014 roku, 197,95 zł za lipiec 2014 roku, 197,95 zł za sierpień 2014 roku, 197,95 zł za wrzesień 2014 roku, 197,95 zł za październik 2014 roku, 197,95 zł za listopad 2014 roku, 197,95 zł za grudzień 2014 roku, 240,42 zł za styczeń 2015 roku, 240,42 zł za luty 2015 roku, 240,42 zł za marzec 2015 roku, 240,42 zł za kwiecień 2015 roku, 240,42 zł za maj 2015 roku, 240,42 zł za czerwiec 2015 roku, 240,42 zł za lipiec 2015 roku, 240,42 zł za sierpień 2015 roku, 240,42 zł za wrzesień 2015 roku, 240,42 zł za październik 2015 roku, 250 zł za listopad 2015 roku,

(potwierdzenia przelew ów k. 16- 35 , zeznania świadka A. B. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 92 ; zeznania świadka M. N. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 93-95 ; zeznania powódki w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku k. 113-115)

W piśmie procesowym z dnia 3 listopada 2015 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do złożenia oświadczenia woli, w którym zostałoby potwierdzone, że A. M. i A. K. (2) łączy począwszy co najmniej od marca 2014 roku stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), na czas nieoznaczony, z czynszem od 1 kwietnia 2015 roku w kwocie 250,40 zł.

(wezwanie do złożenia oświadczenia woli k. 36-38)

W odpowiedzi na powyższe pismo zarządca nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wskazał, że żądanie jest nieuzasadnione i odmówił zadośćuczynieniu wezwaniu pełnomocnika powódki

(pismo k. 39-40)

Obecnie obowiązujące stawki czynszu w przedmiotowej nieruchomości oscylują w granicach 8-10 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu

(zeznania świadka M. N. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 21 marca 2016r. – k. 93-95).

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach oraz kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz zeznań świadków i powódki, które co do zasady w przeważającej części uznał za wiarygodne. Okres, w którym do lokalu zajmowanego przez powódkę wprowadziła się A. B., został ustalony w oparciu o zeznania powódki oraz zeznania świadków innych niż A. B., jednak odmienna treść jej zeznań w tym zakresie mogła wynikać np. z odległości czasowej tych zdarzeń. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano w oparciu o przepis art. 308 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powódka żądała ustalenia na podstawie przepisu art. 189 k.p.c., że pomiędzy nią a pozwaną A. K. (1) właścicielką budynku przy ul. (...) w Ł. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na czas nieoznaczony z czynszem w wysokości 250,40 zł miesięcznie poczynając od dnia 1 kwietnia 2015 roku.

Jak wynika z treści art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis art. 189 k.p.c. ma charakter przepisu materialnoprawnego. Na

jego podstawie dopuszczalne są powództwa o ustalenie stosunku prawnego oraz powództwa o ustalenie prawa, i to zarówno ustalenie pozytywne, jak i negatywne. Warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie jest istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu konkretnego stosunku prawnego lub konkretnego prawa. Interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie.

Z istoty art. 189 k.p.c. wynika, że przedmiotem rozstrzygnięcia może być ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Niedopuszczalne jest dlatego powództwo o ustalenie faktów (zob. orz. SN z: 22.5.1953 r., I C 26/53, L.; 19.10.1959 r., 4 CR 537/58, NP 1960, Nr 9, s. (...)). Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego (np. ustalenie nieważności umowy, ugody sądowej, testamentu). Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (wyr. SN z 10.6.2011 r., II CSK 568/10, L.).

Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw. W przypadku gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym powodowi służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego (wyr. SN z 15.3.2002 r., II CKN 919/99, L.).

W ocenie Sądu, wobec kwestionowania przez pozwaną prawa do zajmowania lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na zasadzie umowy najmu i wątpliwości co do uprawnienia powódki za jego zajmowania w ramach stosunku najmu, wykazała ona interes prawny w ustaleniu przez Sąd istnienia stosunku najmu pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania oraz jego treści (por. również wyrok SN z 14.12.1998 r., III CKN 78/98, L.).

Wysuwane przez powódkę żądanie pozwu nie było zasadne.

Zasadność żądania ustalenia stosunku najmu wiążącego strony przedmiotowego postępowania pełnomocnik powódki wywodził z kilku okoliczności. Po pierwsze - z faktu regularnego opłacania opłat za lokal przez powódkę przynajmniej od marca 2014r., a po poinformowaniu zarządcy o tym, że lokal będą zajmowały dwie osoby – w podwyższonej wysokości. Po drugie - kierowania do niej informacji o aktualnej wysokości opłat za lokal i informacji o zmianie numeru konta bankowego, na który należy dokonywać opłat za lokal. Po trzecie – reagowania przez administratora nieruchomości na jej zgłoszenia dotyczące problemów z zawilgoceniem lokalu, niedrożną kanalizacją w lokalu czy problemów z odbiorem korespondencji na nieruchomości. Po czwarte – cofnięcia przez poprzedniego zarządcę nieruchomości powództwa o jej eksmisję z przedmiotowego lokalu, która to sprawa toczyła się przed tutejszym Sądem Rejonowym za sygnaturą akt II C 248/13. Po czwarte – z oświadczeń, które otrzymywała od reprezentującego obecnego zarządcę nieruchomości D. K., że jeśli mieszka w tym lokalu i regularnie opłaca czynsz, to może w nim mieszkać dalej.

W ocenie Sądu żadna z powyżej przedstawionych okoliczności nie przemawia za ustaleniem, że stosunek na podstawie którego powódka zajmuje sporny lokal jest stosunkiem najmu.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do podnoszonej przez pełnomocnika powódki okoliczności regularnego opłacania należności za lokal zajmowany przez powódkę od marca 2014 roku. Brak jest rzeczywiście możliwości zakwestionowania, że powódka te należności regulowała terminowo, przynajmniej do października 2015 roku. Opłacała je bowiem zgodnie z wysokością, o której była informowana przez przedstawicieli zarządcy nieruchomości. Po zgłoszeniu faktu zamieszkiwania w lokalu dwóch osób, nie zostało jej dostarczone odpowiednie wyliczenie należności za lokal w tym zakresie i obliczyła jej sama. Dokument taki otrzymała dopiero w październiku 2015 roku i uregulowała wtedy różnicę w należnościach opłacanych dotychczas i należnych. Podnieść w tym zakresie należy, że niezależnie od faktu, czy w systemie informatycznym zarządcy nieruchomości naliczającym należności za

poszczególne lokale wystąpił błąd w zakresie lokalu zajmowanego przez powódkę czy też nie, okoliczność ta nie może obciążać powódki w zakresie zakwestionowania terminowego regulowania przez nią należności z tytułu zajmowania lokalu. Z drugiej jednak strony, nie tylko osoba zajmująca dany lokal na podstawie stosunku najmu, ale również osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, są obowiązane do terminowego regulowania opłat z tytułu należności za zajmowany lokal. Dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego obowiązek ten wynika bowiem z treści przepisu art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. nr 71, poz 733). Fakt regularnego opłacania przez powódkę należności z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu nie świadczy jeszcze o tym, że pomiędzy nią a pozwaną istnieje stosunek najmu.

Po drugie, nie świadczy o tym również kierowanie do niej informacji o aktualnej wysokości opłat za lokal i zmianie numeru konta bankowego, na który należy dokonywać opłat. Informacja o zmianie numeru rachunku bankowego o bardzo ogólnej treści (k. 13) została skierowana do wszystkich osób zamieszkałych w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), co w świetle zmiany zarządcy nieruchomości - było w pełni zasadne. Mając na uwadze jej treść, nie sposób jest przyjąć, że informacja taka była skierowana do powódki jako osoby, która jest związana z właścicielką nieruchomości stosunkiem najmu. Zawiadomienie to w ocenie Sądu było skierowane również do osób zajmujących lokale w tej nieruchomości bez tytułu prawnego. Co więcej, aby osoby zajmujące lokale w nieruchomości bez tytułu prawnego miały pełną wiedzę o wysokości obciążających je opłat z tytułu zajmowania lokalu muszą być o ich wysokości na bieżąco informowane, co miało miejsce również w przypadku powódki. Z żadnego z pism kierowanych do niej przez zarządcę nieruchomości nie wynika, aby należności te dotyczyły czynszu najmu za zajmowany przez nią lokal mieszkalny. Wręcz przeciwnie ich treść sugeruje, że jest to tylko informacja o wysokości opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Wszystkie dostarczone powódce przez aktualnego zarządcę nieruchomości pisma zawierające te informacje miały podobną treść - w tym również pismo z dnia 5 listopada 2015 roku. Zwłaszcza treść tego ostatniego pisma wskazuje wyraźnie, że w ocenie pozwanej powódka zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego, gdyż o zmianie wysokości należności za lokal została jedynie poinformowana przez zarządcę nieruchomości, a nie doszło do wypowiedzenia jej stawki czynszu najmu, jak to powinno mieć miejsce w sytuacji związania stron stosunkiem najmu.

Po trzecie, o fakcie istnienia pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania stosunku najmu nie świadczy również i ten fakt, że administrator nieruchomości reagował na zgłaszane przez powódkę ograniczenia w korzystaniu przez nią z lokalu, gdyż w ten sposób wywiązywał się jedynie ze swoich obowiązków. Zarówno bowiem w przypadku lokatorów, jak i osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, do obowiązków właściciela nieruchomości należy umożliwienie im prawidłowego korzystania z tego lokalu, zachowanie go w prawidłowym stanie technicznym i reagowanie na zgłaszane w tym zakresie zastrzeżenia. Obowiązki te wynikają miedzy innymi z art. 6a powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Po czwarte, treść składanych powódce przez administratora nieruchomości oświadczeń nie stanowi także o fakcie, że pomiędzy stronami doszło do nawiązania się stosunku najmu spornego lokalu. D. K. twierdził, że jeśli powódka mieszka w lokalu i regularnie opłaca czynsz, to może w nim mieszkać dalej. Z twierdzeń tej treści nie wynika jednak w żadnej mierze fakt, że jest zamieszkiwanie w spornym lokalu będzie odpowiadało warunkom stosunku najmu.

Wreszcie zupełnie chybione są podnoszone przez pełnomocnika powódki argumenty, które w jego ocenie świadczą o istnieniu pomiędzy stronami stosunku najmu a wywodzone z faktu cofnięcia powództwa o eksmisję skierowanego przeciwko powódce w sprawie II C 248/13 przez poprzedniego zarządcę nieruchomości. Z całą stanowczością podkreślenia wymaga, że wobec skutecznego wypowiedzenia powódce umowy najmu z dnia 28 kwietnia 2003 roku ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2006 roku, dokonane w tym zakresie ponowne wypowiedzenie jej tej samej umowy przez M. R. w dniu 16 marca 2010 roku ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 roku nie mogło (i nie odniosło) żadnego skutku prawnego. Wobec tego, za zupełnie niezasadne należy uznać również obecnie podnoszone przez stronę powodową twierdzenia, jakoby na skutek nieprawidłowego wypowiedzenia powódce umowy najmu lokalu i zajmowania go dalej przez A. M. doszło do przedłużenia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony. Przynajmniej takie stanowisko było wyrażone przez stronę powodową w uzasadnieniu pozwu.

Ostatecznie strona powodowa nie kwestionowała faktu, że do wypowiedzenia umowy najmu lokalu doszło już w 2006 roku, jednak w dalszym ciągu podnosiła argumenty dotyczące cofnięcia powództwa o eksmisję w sprawie II C 248/13 jako okoliczności przemawiających za zasadnością ustalenia pomiędzy stronami istnienia stosunku najmu, choć te dwie okoliczności sobie wzajemnie przeczyły. Nie bez znaczenia dla oceny tych argumentów pozostaje również fakt, iż umowa o zarządzenie nieruchomością łącząca M. R. z właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) została wypowiedziana na skutek zarzucenia mu niegospodarnego zarządzenia przedmiotową nieruchomością. Wobec powyższego brak jest obecnie możliwości przypisania jego działaniom znamion czynności podejmowanych w interesie właścicielki nieruchomości.

Działania podejmowane przez obecnego zarządcę nieruchomości przeczą natomiast temu, aby pomiędzy stronami nawiązał się choćby w sposób konkludentny stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) lub aby doszło w sposób milczący do jego przedłużenia (art. 674 k.c.).

Po objęciu nieruchomości w zarząd przez (...) Twój Zarządca, powódka była wzywana przez jego przedstawicieli – wobec jej twierdzeń, że lokal zajmuje na podstawie umowy najmu - do dostarczenia im aktualnej umowy najmu zajmowanego przez nią lokalu. Wobec przesłania na to wezwanie do zarządcy nieruchomości kopii umowy najmu lokalu z dnia 28 kwietnia 2003 roku (która została już według wiedzy posiadanej przez zarządcę wypowiedziana) w ocenie Sądu zasadne było przyjęcie przez zarządcę, że zajmowała ona przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Fakt, że dopiero pod koniec 2015 roku, zarządca nieruchomości zaproponował jej zawarcie nowej umowy najmu lub, że dopiero w tym okresie dokonał wypowiedzenia jej poprzedniej stawki, według której obliczane były opłaty za lokal, nie może świadczyć o fakcie, że wcześniej uznawał fakt zajmowania przez powódkę lokalu w tej nieruchomości na warunkach najmu. Zapewne związane to było z koniecznością sukcesywnego porządkowania całokształtu spraw związanych z nieruchomością.

Ponadto, jak wskazali przedstawiciele pozwanej, do pewnego momentu działali w zaufaniu do twierdzeń powódki, że rzeczywiście posiada ona tytuł prawny do lokalu w postaci pisemnej umowy najmu. Co więcej, jak podnosili przesłuchani przez Sąd świadkowie, kontakt z powódką był utrudniony, gdyż często w zajmowanym przez nią lokalu nikt nie otwierał drzwi. To również w ocenie Sądu spowodowało, iż dopiero jesienią 2015 roku możliwe było ustalenie prawidłowego statusu lokalu zajmowanego przez powódkę.

Czynności podejmowane od samego początku (po objęciu przedmiotowej nieruchomości w zarząd) przez obecnego zarządcę świadczą również jednoznacznie o wyłączeniu możliwości zastosowania w tej sprawie skutku opisanego w treści przepisu art. 674 k.c. Ponadto mając na uwadze fakt, iż do wypowiedzenia umowy najmu lokalu zajmowanego przez powódkę doszło w dniu 31 stycznia 2006 roku, kiedy nieruchomością zarządzał P. B., wskazanie przez ówczesnego zarządcę nieruchomości, że po upływie okresu wypowiedzenia powódka będzie zobowiązana do uiszczania odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego (wypowiedzenie k. 59) wyłącza w ogóle możliwość rozważania zastosowania treści tego przepisu w przedmiotowej sprawie terminie późniejszym.

Powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wytoczone przez powódkę po otrzymaniu przez nią od zarządcy nieruchomości informacji o nowych stawkach opłat z tytułu zajmowania spornego lokalu. Również w tym samym czasie w rozmowie telefonicznej M. N. wystąpiła do powódki z propozycją zawarcia nowej umowy najmu zajmowanego przez nią lokalu. Umowa ta miałaby zostać zawarta na okres 2 lat i według stawki czynszu w kwocie 8 złotych za 1 metr kwadratowy powierzchni lokalu. W ocenie powódki warunki te nie były dla niej korzystne, choć obiektywnie odpowiadały warunkom umów najmu zawieranych z lokatorami tej nieruchomości przez obecnego zarządcę nieruchomości. Jak wskazała powódka, powództwo o eksmisję przeciwko niej zostało cofnięte i nie rozumie, dlaczego ktoś kwestionuje jej zamieszkiwanie w tym lokalu na podstawie umowy najmu. Jednocześnie jednak nie kwestionowała faktu, iż do wypowiedzenia jej umowy najmu doszło z uwagi na zaległości w płatnościach za czyn w 2006 roku.

Z uwagi na powyżej przedstawioną argumentację oraz wszystkie powołane powyżej okoliczności, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Żadna z okoliczności powoływanych przez powódkę z osobna, a nawet okoliczności

te wzięte razem pod uwagę – w świetle zachowania i czynności podejmowanych przez stronę pozwaną, nie mogły doprowadzić Sądu do stwierdzenia, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Tym bardziej, mając na uwadze fakt dokonania już przez zarządcę nieruchomości zmiany wysokości stawki, według której naliczane są opłaty za lokal zajmowany przez powódkę, ustalenie istnienia tego stosunku najmu z czynszem miesięcznym w kwocie 250,40 zł nie jest uprawnione.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec fakt, iż powódka przegrała tę sprawę w całości, zobowiązana jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią w toku tego postępowania koszty, na które złożyły się: opłata skarbowa od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika profesjonalnego w osobie adwokata w stawce minimalnej obliczonej w stosunku do wartości przedmiotu sporu w kwocie 180 zł.