

Sygn. akt I C 496/16

Uzasadnienie wyroku z dnia 24 czerwca 2016 roku

W dniu 28 stycznia 2016 r. powód miasto stołeczne W. wniósł pozew o nakazanie pozwanym E. D., T. D. oraz M. D. opróżnienia i opuszczenia lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) w W., należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi oraz wydanie lokalu powodowi. Ponadto wniósł o orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. D., T. D. oraz M. D. zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powód wskazał, że pozwani zamieszkują w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego. Najemcą lokalu na podstawie przydziału nr 183/77 z dnia 9 lipca 1971 r. był ojciec pozwanej E. J. R., który zmarł w dniu 20 lutego 2008 r. Warunki najmu zostały określone w umowie z dnia 9 lipca 1971 r. Pozwana E. D. ubiegała się o zrzeczenie dyspozycyjności przez Biuro Ochrony Rządu, jednakże uzyskała informację, że uzyskanie przez nią decyzji w przedmiocie najmu lokalu może nastąpić jedynie na zasadach określonych w ustawie o Biurze Ochrony Rządu z dnia 16 marca 2001 r., tj. po przedstawieniu stosownych dokumentów. Pozwani nie regulowali należności za zamieszkiwanie w lokalu, wobec czego powód poinformował o powyższym fakcie Biuro Ochrony Rządu w piśmie z dnia 7 maja 2013 r. W związku z istniejącym zadłużeniem BOR zrzekł się prawa dyspozycyjności lokalem w piśmie z dnia 23 maja 2013 r. Zadłużenie lokalu na dzień 30 września 2015 r. osiągnęło kwotę 50.874,99 zł.

(pozew k. 1 - 2)

Na rozprawie w dniu 23 maja i 17 czerwca 2016 r. pozwane E. D. oraz M. D. złożyły wyjaśnienia co do swojej sytuacji osobistej, zdrowotnej i materialnej, nie odnosząc się do żądania pozwu.

(protokół k. 41-43, k. 93)

Z kolei pozwany T. D. nie stawiał się na rozprawę i nie składał wyjaśnień ustnie ani na piśmie.

Za podstawę wyroku Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia:

Na podstawie przydziału nr 183/71 z dnia 9 lipca 1971 r. pracownik Ministerstwa Spraw Wewnętrznych J. R. stał się najemcą mieszkania służbowego stanowiącego lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W.. Na podstawie przydziału do zamieszkiwania z J. R. uprawnieni byli członkowie jego rodziny, a mianowicie żona B. R., córka E. R. (obecnie D.) oraz syn D. R.. Warunki najmu zostały określone w umowie najmu z dnia 9 lipca 1971 r. Lokal pozostawał w dyspozycji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, a następnie Biura Ochrony Rządu. W dniu 21 kwietnia 2000 r. lokal został przekazany przez Biuro Ochrony Rządu do dyspozycji gminy W. – Centrum celem umożliwienia najemcy kupna lokalu, z zastrzeżeniem, że w przypadku niedojścia do skutku jego zakup, mieszkanie pozostanie w dyspozycji Biura Ochrony Rządu.

(okoliczności niesporne, a ponadto dowody: przydział nr 183/71 z dnia 9 lipca 1971 r., umowa najmu lokalu z dnia 9 lipca 1971 r., pismo BOR z dnia 21 kwietnia 2000 r. – akta lokalowe – karty nienumerowane)

W lokalu tym stale zamieszkiwali, oprócz J. R., także pozwana E. D. oraz jej dzieci pozwani M. D. i T. D..

(okoliczność niesporna, a ponadto dowód: protokół z kontroli z dnia 12 listopada 2007 r. akta lokalowe – karta nienumerowana, oświadczenie z dnia 17 grudnia 2014 r. – k. 3)

Po śmierci J. R., która miała miejsce w dniu 20 lutego 2008 r., pozwana E. D. w piśmie z dnia 6 czerwca 2008 r. została poinformowana przez Szefa Oddziału VII Biura Ochrony Rządu, że jako członek rodziny wspólnie zamieszkujący w lokalu nr (...) przy ul. (...) z emerytem lub rencistą BOR w dniu jego śmierci, nabyła ona prawo do tego lokalu na podstawie art. 87 ust. 1 pkt 2-4 ustawy o Biurze Ochrony Rządu z dnia 16 marca 2001 r. Jednocześnie pozwana

E. D. została wezwana do przedstawienia zaświadczenia stwierdzającego posiadanie uprawnień do emerytury lub renty rodzinnej, na podstawie którego Szef BOR wyda decyzję stwierdzającą nabycie uprawnień do zajmowanego lokalu na podstawie zaświadczenia o posiadaniu uprawnień do emerytury lub renty rodzinnej. W przypadku braku możliwości dostarczenia przedmiotowego zaświadczenia, pozwana E. D. została poinformowana, że będzie miała prawo do dalszego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

(okoliczności niesporne a ponadto dowody: kopia odpisu skróconego aktu zgonu J. R., pismo BOR z dnia 6 czerwca 2008 r. – akta lokalowe – karty nienumerowane).

Następnie w dniu 23 maja 2013 r. lokal nr (...) przy ul. (...) został przekazany do dyspozycji Burmistrza D. M. w odpowiedzi na pismo powoda

z dnia 5 maja 2013 r. wskazujące na wysokie zadłużenie najemcy oraz zawierające wezwanie do wykwaterowania dłużnika albo przekazanie lokalu do dyspozycji miasta stołecznego W. w celu uzyskania wyroku orzekającego eksmisję.

(okoliczności niesporne, a ponadto dowód: pismo BOR z dnia 23 maja 2013 r., pismo powoda z dnia 7 maja 2013 r. – akta lokalowe – karty nienumerowane)

W dniu 5 lutego 2015 r. powód skierował do pozwanych E. D., M. D. oraz T. D. pisma, w których wezwał pozwanych do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz zdania go protokołem zdawczo - odbiorczym wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisma, a ponadto wezwał do zapłaty zadłużenia w opłatach za lokal, które na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiło 44.852,56 zł. Jednocześnie powód wskazał, że po nieskutecznym upływie terminu skieruje do sądu sprawę o orzeczenie eksmisji i wydanie nakazu zapłaty. W piśmie powód wskazywał, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego

(okoliczność niesporna, pisma powoda z dnia 5 lutego 2015 r. k. 10-12).

Wspomniane pisma z dnia 05 lutego 2015 r. zostały doręczone każdemu pozwanemu w dniu 12 lutego 2015 r.

(dowód: okoliczność niesporna, dowód: potwierdzenie odbioru k. 10-12)

Według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy pozwani E. D., M. D. oraz T. D. wspólnie zamieszkiwali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Pozwana E. D. nie była w ciąży, nie była osobą niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U.

z 1998 r. Nr 64, poz. 414 ze zm.) ani ubezwłasnowolnioną, nie sprawowała opieki nad taką osobą. Pozostawała bez zatrudnienia, nie przysługiwał jej status osoby bezrobotnej. Zostało jej ustalone prawo do renty w kwocie 1.035 zł miesięcznie. Miała wadę wzroku, która nie rokowała poprawy. Nie korzystała ze świadczeń pomocy społecznej. Z uwagi na stan zdrowia – trudności w poruszaniu się wynikające z wady wzroku – na co dzień korzystała z pomocy córki pozwanej M. D.. Nie miała możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(okoliczności niesporne, dowód: wyjaśnienia pozwanej E. D. - k. 42, odpowiedź ZUS – k. 48, odpowiedź k. 49)

Pozwana M. D. nie była w ciąży, nie była osobą niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414 ze zm.) ani ubezwłasnowolnioną, nie sprawowała opieki nad taką osobą. Nie przysługiwał jej status osoby bezrobotnej. Od grudnia 2015 r. zatrudniona była na podstawie umowy zlecenia jako florystka. Uzyskiwała wynagrodzenie w kwocie 250 zł miesięcznie. Poprzednio uzyskiwała wynagrodzenie w kwocie 900 zł miesięczne, a zatrudniona była na podstawie umowy o pracę w połowie wymiaru czasu pracy. Miała astmę, alergię kontaktową wziewną oraz atopowe zapalenie skóry. Nie korzystała z pomocy społecznej. Nie miała możliwości zamieszkiwania w innym lokalu.

Pozwany T. D. nie był osobą niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414 ze zm.) ani ubezwłasnowolnioną, nie sprawował opieki nad

taką osobą. Nie przysługiwał mu status osoby bezrobotnej. Był zatrudniony na podstawie umowy o pracę zawartej na czas określony na okres do końca 2016 r. w pełnym wymiarze czasu pracy Nie korzystał z pomocy społecznej. Miał astmę i alergię. Nie miał możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(dowód: okoliczności niesporne, wyjaśnienia pozwanej M. D. k. 42)

Podstawę poczynionych w sprawie ustaleń – zasadniczo niespornych pomiędzy stronami, przyznanych według art. 229 k.p.c. bądź uznanych za przyznane w myśl art. 230 k.p.c. – stanowiły twierdzenia stron oraz przedstawione przez strony odpisy dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane i co do których nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności, dla których należałoby odmówić im wiarygodności.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo obejmujące żądanie opróżnienia i opuszczenia przez pozwanych E. D., M. D. i T. D. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na podstawie art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Niewątpliwie powodowi miastu stołecznemu W. przysługuje własność nieruchomości, której część stanowi m.in. lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W., a przez to przysługuje mu legitymacja do wystąpienia z roszczeniem o nakazie opróżnienia i opuszczenia tego lokalu względem osoby, która faktycznie włada tym lokalem. Ostatecznie w piśmie z dnia 23 maja 2013 r. Szef Biura Ochrony Rządu przekazał bowiem ten lokal do dyspozycji powoda.

Zgromadzone w niniejszej sprawie dowody z dokumentów wskazywały jednak na to, że pozwanej E. D. przysługiwał skuteczny względem powoda tytuł do korzystania z tego lokalu. Pozwani M. D. oraz T. D. wywodzili zaś swoje uprawnienie z uprawnienia pozwanej E. D..

Według art. 87 ust. 2 pkt 2 i ust. 4 ustawy z dnia 16 marca 2001 r. o Biurze Ochrony Rządu (tekst jednolity Dz.U. z dnia 20 kwietnia 2016 r. poz. 552) w razie śmierci funkcjonariusza Biura Ochrony Rządu będącego emerytem, zwolnionego ze służby pełnionej jako służba stała, zachowanie lub nabycie uprawnień do lokalu przez członka rodziny wspólnie z nim zamieszkującego w tym lokalu stwierdza, w drodze decyzji administracyjnej, Szef Biura Ochrony Rządu na podstawie zaświadczenia o posiadaniu uprawnień, o których mowa w ust. 1 i 2, wydanego przez organ emerytalny.

Żadna ze stron nie przedstawiła decyzji stwierdzającej zachowanie przez E. D. uprawnień do lokalu, wydanej na podstawie art. 87 ust. 4 wspomnianej ustawy z dnia 16 marca 2001 r. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanej. Należało zatem przyjąć, że decyzja taka nie została wydana.

Niemniej, w piśmie skierowanym do pozwanej E. D. w dniu 6 czerwca 2008 r., które – co nie było kwestionowane – zostało jej doręczone, Szef Oddziału VII Biura Ochrony Rządu powiadomił ją, że nawet w przypadku braku możliwości dostarczenia zaświadczenia o posiadaniu uprawnień do emerytury lub renty rodzinnej, mającego stanowić podstawę do wydania przez Szefa Biura Ochrony Rządu decyzji stwierdzającej nabycie uprawnień do zajmowanego lokalu na podstawie art. 87 ust. 4 wspomnianej ustawy z dnia 16 marca 2001 r., pozwana będzie miała prawo do dalszego zamieszkiwania w lokalu.

Należało zatem przyjąć, że na podstawie tego oświadczenia woli pomiędzy Szefem Biura Ochrony Rządu, reprezentowanym przez Szefa Oddziału Biura Ochrony Rządu, a pozwaną E. D. doszło do zawarcia umowy najmu, gdzie E. D. złożyła swoje oświadczenie w sposób dorozumiany przez to, że po doręczeniu jej tego oświadczenia nadal zamieszkiwała w lokalu.

Dopuszczalność zawarcia w ten sposób umowy najmu lokalu mieszkalnego nie budzi wątpliwości, skoro dla swej skuteczności umowa taka nie wymaga zachowania formy szczególnej, w szczególności formy pisemnej pod rygorem

nieważności. Na podstawie art. 660 k.c. w razie niezachowania formy pisemnej umowę najmu pomieszczenia poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony.

Okoliczność, że pozwana E. D. uważana była za najemcę lokalu także przez powoda znajdowała potwierdzenie w treści pisma z dnia 7 maja 2013 r., w którym pracownik powoda informował Biuro Ochrony Rządu o narastającym zadłużeniu z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

Skoro pomiędzy Szefem Biura Ochrony Rządu a pozwaną E. D. doszło do nawiązania stosunku najmu lokalu, to przekazanie przez Szefa Biura Ochrony Rządu tego lokalu do dyspozycji powoda w piśmie z dnia 23 maja 2013 r. samo w sobie nie mogło pozbawić pozwanej uprawnienia do korzystania z tego lokalu.

Analogicznie zastosowanie znajdował bowiem art. 678 § 1 k.c. według którego w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy i może wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Istniejący stosunek najmu mógł zostać pozwanej wypowiedziany z zachowaniem wymagań przewidzianych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 31 stycznia 2014 r. poz. 150 ze zm.)

W szczególności wypowiedzenie dla swej ważności wymagało zachowania formy pisemnej ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia.

Oświadczenie o wypowiedzeniu najmu pozwanej nie zostało jednak przedstawione. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powodzie. Należało zatem przyjąć, że do skutecznego wypowiedzenia najmu lokalu pozwanej nie doszło.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód przegrał sprawę, ale pozwana nie poniosła w związku z obroną żadnych kosztów, stąd brak było podstawy do orzekania w tym przedmiocie.

Z tych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.

SSR Robert Belczącki

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda bez pouczenia.

SSR Robert Belczącki