

Sygn. akt IV Ca 795/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora (spr.)

Sędziowie SO Joanna Mrozek

SO Anna Wrembel-Woźniak

Protokolant sekr. sądowy Magdalena Wierchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. w Warszawie sprawy

z powództwa C. S.

przeciwko (...) W.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 8 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 1695/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od C. S. na rzecz (...) W. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Joanna Mrozek Iwona Wróblewska-Pokora Anna Wrembel-Woźniak

Sygn. akt IV Ca 795/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie oddalił powództwo C. S. skierowane przeciwko Miastu (...) W. o ustalenie, że łączy ją stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) (punkt I.) oraz orzekł o kosztach procesu (punkt II.).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

W dniu 09 września 1996 roku Zarząd Nieruchomości Komunalnych (...) zawarł z B. S. (1), matką powódki, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawnione zostały dzieci B. S. (1) tj. synowie W. B., J. S., A. S. oraz córka C. S.. W dniu 22 maja 2002 roku B. S. (1), zawarła z Zarządem Nieruchomości Komunalnych (...) ugodę, której przedmiotem było rozłożenie na 12 rat zadłużenia (wynoszącego na dzień 20.05.2002 roku kwotę 1.943,79 zł.) z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 01 sierpnia

2005 roku B. S. (1) własnoręcznie podpisem pokwitowała odbiór uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty. Pismem poinformowano B. S. (1), że stan zaległości na dzień 31 lipca 2005 roku wynosi 5.601,19 zł. oraz wyznaczono dodatkowy miesięczny termin celem dokonania wpłaty z tytułu zaległości – do dnia 01 września 2005 roku. Wskazano, iż w przypadku nie uregulowania zaległości w terminie umowa najmu lokalu zostanie wypowiedziana. Pismem z dnia 27 września 2005 roku, odebranych przez B. S. (1) w dniu 28 września 2005 roku, wypowiedziano umowę najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na dzień 31 października 2005 roku. Wskazano, iż stan zaległości na dzień 19 września 2005 roku wynosi 5.140,47 zł. - 10 okresów płatności.

W dniu 28 listopada 2005 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy (...) w W., zawarł z B. S. (1) umowę nr (...), której przedmiotem było rozłożenie narosłego zadłużenia w kwocie 5.140,47 zł. na 12 rat. W dniu 12 lutego 2009 roku B. S. (1), odebrała pismo informujące o wysokości miesięcznego odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego. W dniu 09 lutego 2009 roku B. S. (1) złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Na posiedzeniu w dniu 16 czerwca 2011 roku Zarząd Dzielnicy (...) Miasta (...) W. negatywnie rozpoznał wniosek B. S. (1) o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., jednocześnie postanowił o umieszczeniu B. S. (1) na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu innego lokalu o mniejszej powierzchni. W piśmie z dnia 04 lipca 2011 roku, odebranych przez B. S. (1) w dniu 06 lipca 2011 roku, poinformowano B. S. (1), że z uwagi na stan prawny nieruchomości Zarząd Dzielnicy (...) nie zakwalifikował jej rodziny do udzielenia pomocy mieszkaniowej poprzez wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu na zajmowany lokal. Na mocy Uchwały nr (...) Zarządu Dzielnicy (...) miasta (...) W. z dnia 13 lipca 2011 roku, umieszczono B. S. (1) na liście osób zakwalifikowanych do udzielenia w roku 2011 pomocy mieszkaniowej. B. S. (1) zmarła 03 lipca 2012 roku.

W dniu 19 lipca 2012 roku powódka C. S. złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., po śmierci najemcy lokalu. Na posiedzeniu w dniu 18 września 2013 roku Zarząd Dzielnicy (...) Miasta (...) W. nie wyraził zgody na potwierdzenie uprawnień z art. 691 k.c., C. S. i A. S. do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. W dniu 28 lutego 2014 roku C. S. i A. S. złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Uchwałą nr (...) z dnia 01 kwietnia 2015 roku Zarząd Dzielnicy (...) Miasta (...) W. zdecydował o niezakwalifikowaniu i nieumieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu.

Obecnie w lokalu zamieszkuje powódka wraz z bratem. Opłaty za lokal są uiszczane na bieżąco. Bieżące naprawy w lokalu dokonywane są przez powódkę i jej brata. Powódka nie ma innego lokalu.

Sąd Rejonowy stosownie do treści art. 189 k.p.c. uznał, że powódka posiadała interes prawny w wytoczeniu powództwa. Następnie Sąd I instancji przytoczył treść art. 691 k.c. oraz art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Na podstawie ww. przepisów i zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy uznał, że pozwany dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu matce powódki B. S. (1) w dniu 28 września 2005 roku ze skutkiem na dzień 31 października 2005 roku, co oznaczało, że osoba ta nie była najemcą przedmiotowego lokalu w chwili śmierci. W ocenie Sądu Rejonowego brak było również okoliczności świadczących o zawarciu pomiędzy matką powódki (lub powódką), a pozwanym umowy najmu przedmiotowego lokalu per facta concludentia. Tym samym nie spełnione zostały przesłanki wstąpienia w stosunek najmu przez powódkę z mocy art. 691 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, wnosząc o jego zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. i art. 189 k.p.c., poprzez ich błędne zastosowanie oraz przepisów prawa materialnego, tj. art. 60 k.c. i art. 674 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że umowa najmu między powódką, a pozwanym nie została zawarta w sposób dorozumiany.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów. Apelacja nie zawiera argumentów, które świadczyłyby o zasadności zarzutów naruszenia przez Sąd wskazanych w apelacji przepisów prawa, w szczególności art. 233 k.p.c., natomiast ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji, a przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie była dowolna, lecz kompleksowa i kompletna, a także odpowiadała zasadom logiki i wskazówkom płynącym z doświadczenia życiowego.

Sąd I instancji trafnie ustalił, że w dniu 31 października 2005 roku doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu B. S. (1) i od tej daty, aż do swojej śmierci, osoba ta nie miała statusu najemcy. Tym samym powódka C. S. nie mogła wstąpić w stosunek najmu po swojej zmarłej matce w trybie art. 691 k.c., gdyż stosunek ten już wtedy nie istniał.

Trafnie także Sąd I instancji ustalił, że po śmierci B. S. (1), pomiędzy C. S. a pozwanym nie został nawiązany stosunek najmu w sposób dorozumiany. W szczególności o nawiązaniu takiego stosunku nie świadczy, przywoływana przez skarżącą, okoliczność stałego zamieszkiwania powódki w lokalu i regularnego regulowania przez nią należności względem pozwanego, jak również fakt tolerowania przez pozwanego zamieszkiwania powódki w lokalu i nie podejmowania przez pozwanego kroków prawnych z celu opuszczenia przez powódkę tego lokalu. Jak wynika bowiem z materiału sprawy, pozwany wielokrotnie kierował do B. S. (1), jak i do powódki pisma wskazujące, że nie traktuje ich jako najemcy lokalu (m.in. 4 lipca 2011 roku). Pozwany, poczynając od 12 lutego 2009 roku, kiedy B. S. (1) odebrała pismo informujące ją o wysokości miesięcznego odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego, comiesięcznie naliczał także B. S. (1), a następnie powódce, takie odszkodowanie. Powódka, jak sama przyznała uiszcza to odszkodowanie do chwili obecnej.

Okoliczności zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany nie potwierdzają także działania B. S. (1), jak i samej powódki, podejmowane po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu B. S. (1). Zarówno B. S. (1) (w dniu 9 lutego 2009 roku), jak później powódka (w dniu 19 lipca 2012 roku oraz 28 lutego 2014 roku), kierowały do pozwanego wnioski o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu. Dążyły zatem do regulacji tytułu prawnego do lokalu. Uwzględniając powyższe, jak również fakt dobrowolnego regulowania przez powódkę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, nie można zatem uznać, że zarówno B. S. (1), jak i później powódka, uważały się za najemców lokalu.

Za bezprzedmiotowe należy także uznać zarzuty skarżącej dotyczące braku wyjaśnienia przez pozwanego przyczyn, dla których nie chciał on zawrzeć z powódką umowy najmu lokalu. Trafnie bowiem wskazał Sąd I instancji, że w ramach swobody umów, nie można przymusić jednej ze stron umowy do jej zawarcia, natomiast zmiany podmiotowe po stronie najemcy mogą wystąpić jedynie w wyjątkowych okolicznościach, w tym m.in. na podstawie art. 691 k.c., przesłanki z którego to przepisu w niniejszej sprawie nie zostały spełnione. Okoliczność zatem braku chęci zawarcia przez pozwanego umowy najmu przedmiotowego lokalu, wyrażona na posiedzeniach Zarządu Dzielnicy (...)w dniach 16 czerwca 2011 roku, 18 września 2013 roku oraz 1 kwietnia 2015 roku, pozostają bez wpływu na brak zasadności powództwa.

Z uwagi zatem na niewykazanie zawarcia umowy najmu z mocy art. 691 k.c., ani również per facta concludentia, powództwo podlegało oddaleniu, o czym prawidłowo orzekł Sąd Rejonowy w zaskarżonym orzeczeniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W związku z powyższym, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Joanna Mrozek Iwona Wróblewska – Pokora Anna Wrembel - Woźniak