

Sygn. akt VIII C 206/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko M. P. (1), małoletniej M. P. (2), R. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. P. (1), małoletniej M. P. (2) i R. P. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym M. P. (1), małoletniej M. P. (2) i R. P. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 206/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 lutego 2014 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym M. P. (1), R. P. oraz małoletniej M. P. (2) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podała, że najemcą ww. lokalu był B. T. (1), który wypowiedział zawartą w dniu 01 kwietnia 1995 r. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012 r., wyprowadzając się jednocześnie do Domu Pomocy Społecznej we W..

Dalej wskazała, że pozwana M. P. (1) składała wnioski o zawarcie umowy najmu ww. lokalu, jednakże z uwagi na okoliczność, iż nie spełnia przesłanek określonych w uchwale rady miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., tj. przekracza kryteria dochodowe, jak też lokal posiada znaczne zaległości z tytułu braku opłat za jego korzystanie (56.524 zł) – strona powodowa dwukrotnie odmówiła jej zawarcia umowy najmu i bezskutecznie wezwała od opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

Pozwani w odpowiedzi na pozew z dnia 24 kwietnia 2014 r. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pozwani w uzasadnieniu swojego stanowiska podnieśli, że wobec zgonu B. T. (1) w dniu 23 stycznia 2013 r., pozwana M. P. (1), na zasadzie art. 691 k.c., weszła w stosunek najmu a pozwany R. P. i M. P. (2) uprawnieni są do pozostawiania w lokalu w oparciu o art. 680¹ § 1 i 688² zd. drugie k.c. Podali, że zmarły B. T. (1) od 02 listopada 1998 r. prawnie sprawował opiekę nad M. P. (1) aż do osiągnięcia pełnoletniości w dniu 24 stycznia 1999 r. Po ukończeniu pełnoletniości, a w okresie dalszego pobierania nauki, pozwana mieszkała z B. T. (1), który ją utrzymywał. Zaś mąż pozwanej pozwany R. P. zamieszkał w przedmiotowym lokalu w 2008 r.

Kolejno pozwani wskazali, że wobec choroby oraz słabego wykształcenia pozwanej jej zdolność do podjęcia pracy jest znikoma. Zaś w połączeniu z okolicznością braku zatrudnienia pozwanego R. P. w chwili śmierci B. T. (1) – ich łącznie możliwości finansowe są mniej niż skromne.

Dalej pozwani zaprzeczyli skuteczności oświadczenia woli B. T. (1) z dnia 20 czerwca 2012 r., którym rozwiązał stosunek najmu, wskazując, że na skutek uszkodzenia centralnego układu nerwowego wystąpił u niego zespół otępienny skutkujący niemożnością podejmowania decyzji i wyrażania woli. Tenże stan utrzymywał się począwszy od 2009 r., a do czasu pobytu najemcy w Domu Pomocy Społecznej opiekę nad nim sprawowała pozwana. Pozwana, celem sprowadzenia B. T. (1) z Domu Pomocy Społecznej w dniu 07 września 2012 r. złożyła wniosek o ubezwłasnowolnienie; wobec śmierci B. T. (1) postępowanie w sprawie zostało jednak umorzone.

Pozwani argumentowali, że zmarły B. T. (1) jako opiekun oraz jedyny wstępny i krewny w linii prostej pozwanej M. P. (1) – zobowiązany był do świadczeń alimentacyjnych wobec pozwanej a w chwili jego śmierci pozwani pozostawali w niedostatku.

Pozwani, w wypadku nieuwzględnienia ich stanowiska, wnieśli o orzeczenie obowiązku przyznania lokalu socjalnego, wobec faktu, że M. P. (2) jest małoletnia a M. P. (1) bezrobotna.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 12 maja 2014 r. zaprzeczyła, aby na B. T. (1) w chwili jego śmierci spoczywał obowiązek alimentacyjny wobec pozwanej M. T., albowiem nie został on skonkretyzowany orzeczeniem sądowym, w umowie o opiekę lub ugodą sądową. Zaprzeczyła również pozostałym okolicznościom podnoszonym przez pozwanych.

Pozwani w piśmie procesowym z dnia 30 stycznia 2015 r. podnieśli, że strona powodowa w kierowanych do pozwanej M. P. (1) pismach – określa ją mianem najemcy oraz domaga się od niej zapłaty kwot czynszu, wobec czego w ich ocenie doszło do zawarcia umowy najmu w drodze czynności konkludentnych.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2015 r. zaprzeczyła, aby doszło pomiędzy nią a pozwaną M. P. (1) do zawarcia umowy najmu. Wskazała jednocześnie, że użyte w pismach sformułowania, tj. najemca i czynsz odnoszące się do pozwanej – wynikały z zastosowania gotowych formularzy. Nadto do zawarcia umowy nie mogło dojść również z uwagi na okoliczność nieświadczenia przez pozwanych ekwiwalentu najmu, tj. czynszu, który jedynie częściowo uregulowali dopiero po wytoczeniu powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zarząd Miejski m. W. decyzją z dnia 11 maja 1950 nr (...) przydzielił B. T. (1) lokal mieszkalny przy ul. (...) we W..

W dniu 01 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z B. T. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

Dowód:

- decyzja nr (...), k. 49-49v.;

- umowa najmu z dnia 01.04.1995 r., k. 25-25v.

B. T. (1) w dniu 02 listopada 1998 r. ustanowiony został opiekunem M. P. (3) (daw. S.) do dnia osiągnięcia przez nią pełnoletności.

Dowód:

- zaświadczenie z dnia 02.11.1998 r., k. 53-53v;
- odpis skrócony aktu małżeństwa z dnia 05.06.2010 r., k. 54.

Pozwana M. P. (1) (daw. S.) w dniu 05 czerwca 2010 r. zawarła z pozwanym R. P. związek małżeński.

Dowód:

- odpis skrócony aktu małżeństwa z dnia 05.06.2013 r., k. 54.

W związku ze złym stanem zdrowia B. T. (1) został on skierowany i umieszczony w Domu Pomocy Społecznej we W. przy ul. (...).

Najemca B. T. (1) w dniu 20 czerwca 2012 r. złożył wniosek o rozwiązanie z nim umowy najmu, w związku ze zmianą jego miejsca zamieszkania.

Dowód:

- pismo z dnia 20.06.2012 r., k. 23;
- wniosek B. T. (1) z dnia 20.06.2012 r., k. 24.

W związku ze złożonym przez B. T. (1) wnioskiem, strona powodowa rozwiązała z nim stosunek najmu na dzień 30 lipca 2012 r.

Dowód:

- pismo z dnia 02.08.2012 r., k.22.

Powódka wniosła o zawarcie z nią umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W.. We wniosku wskazała, że najemca B. T. (1) wyprowadził się.

Strona pozwana w piśmie z dnia 28 sierpnia 2012 r. w odpowiedzi na ww. wniosek, odmówiła zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...), z uwagi na niespełnienie przez pozwaną kryteriów finansowych określonych w uchwale Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. oraz z uwagi na zadłużenie lokalu. Nadto wezwała pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu.

Dowód:

- wniosek o zawarcie umowy najmu, k. 12-13v.
- pismo z dnia 28.08.2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 11-11v.

Powódka w piśmie z dnia 23 października 2012 r. wniosła o ponowne rozstrzygnięcie ww. wniosku, argumentując, że pozostaje w stanie ciąży zagrożonej, wobec czego kryterium dochodowe winno być ponownie przeliczone.

Strona powoda piśmie z dnia 09 listopada 2012 r. ponownie odmówiła powódce zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

Dowód:

- pismo z dnia 23.10.2012 r., k. 10;

- pismo z dnia 09.11.2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 8-9.

Pozwana M. P. (1) w dniu 7 września 2012 r. wniosła o ubezwłasnowolnienie B. T. (1), chcąc zabrać go z Domu Pomocy Społecznej do mieszkania przy ul. (...) 1/2 we W.. W toku postępowania została sporządzona przez biegłych sądowych opinia sądowo-psychiatryczna (w dniu 10.11.2012 r.) i opinia sądowo-psychologiczna (w dniu 12.11.2012 r.). We wnioskach tych opinii wskazano:

- u opiniowanego stwierdzono zespół otępienny jako wynik uszkodzenia (...), prawdopodobnie w przebiegu zmian naczyniowych mózgu; poziom otępienia jest tak głęboki, że uniemożliwia samodzielne funkcjonowanie, podejmowanie decyzji, wyrażanie woli;

- stwierdzono u uczestnika postępowania zaburzenia otępienie w stopniu głębokim; deficyt funkcji poznawczych nieodwracalny w związku z organicznymi zmianami w mózgu; uczestnik utracił zdolności intelektualne w stopniu uniemożliwiającym prowadzenie normalnej działalności społecznej, jest pozbawiony zdolności do samodzielnego funkcjonowania, kierowania swoim postępowaniem, prowadzenia swoich spraw, nie jest świadomy swojego stanu zdrowia.

Dowód:

- akta Sądu Okręgowego we Wrocławiu o sygn. akt I Ns 373/12, a w nich wnioszek o wszczęcie postępowania (k. 2-4), opinia sądowo-psychiatryczna (k. 27-29) i opinia sądowo-psychologiczna (k. 30-31).

B. T. (1) zmarł w dniu 23 stycznia 2013 r.

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu z dnia 29.01.2013 r., k. 50.

Strona powodowa w okresie od 01 października 2012 r. do 01 listopada 2014 r. kierowała do pozwanej M. P. (1) korespondencję, tj: korekty, zawiadomienia i blankiety zapłaty, w których określała pozwaną jako najemcę a blankiety wystawiła celem uiszczenia przez pozwaną kwot czynszu.

Dowód:

- korekta z dnia 25.10.2012 r., k. 206;

- zawiadomienie z dnia 01.11.2014 r., k. 207;

- zawiadomienie z dnia 01.05.2013 r., k. 209;

- zawiadomienie z dnia 01.14.2014 r., k. 210;

- zawiadomienie z dnia 01.11.2014 r., k. 211;

- zawiadomienie z dnia 01.10.2012 r., k. 212;

- zawiadomienie z dnia 01.12.2012 r., k. 213;

- blankiety za czynsz, k. 208.

Zadłużenie przedmiotowego lokalu na dzień wniesienia pozwu wynosiło 56.524 zł.

Pozwani w okresie od sierpnia 2012 r. do września 2014 r. uiścili jedną wpłatę w dniu 05 marca 2013 r. w kwocie 360 zł na poczet bieżących opłat oraz w dniu 03 września 2014 r. – po zakończeniu procesu o zapłatę, gdzie podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia - w kwocie 7.300 zł.

Dowód:

- wyciąg z konta od 2013-01-01 do 2014-12-31, k. 27-18;
- pismo z dnia 14.10.2014 r., k. 129.

W przedmiotowym lokalu zameldowane są na pobyt stały pozwane M. P. (1) od 24 stycznia 2014 r. i M. P. (2) od 20 września 2010 r. oraz na pobyt czasowy R. P. od 20 września 2010 r.; pozwani faktycznie zamieszkują lokal.

Dowód:

- pismo z dnia 13.01.2014 r., k. 26;
- protokół z dnia 02.08.2012 r., k. 18;
- notatka służbowa z dnia 18.07.2012 r., k. 21.

Pozwana M. P. (1) posiada tytuł zawodowy krawca oraz podjęła pierwszą pracę w 2004 r., zaraz po zakończeniu edukacji.

Dowód:

- przesłuchanie świadka P. S., k. 124;
- przesłuchanie pozwanej M. P. (1), k. 134v;
- przesłuchanie pozwanego R. P., k. 134v.

Pozwani nie pobierają żadnego świadczenia emerytalno-rentownego.

Pozwany R. P. figuruje w Powiatowym Urzędzie Pracy w O. jako osoba bezrobotna od dnia 08 października 2013 r.; przysługiwało mu prawo do zasiłku w okresie od dnia 07 stycznia 2014 r. do 07 kwietnia 2014 r.

Pozwana M. P. (1) obecnie nie pracuje i nie pobiera żadnych zasiłków, nie przysługują jej też inne świadczenia.

Pozwany R. P. obecnie pracuje za wynagrodzeniem w kwocie ok. 2.000 zł netto.

Dowód:

- pismo ZUS z dnia 30 kwietnia 2014 r., k. 74;
- pismo PUP z dnia 06.08.2014 r., k. 101;
- przesłuchanie pozwanej M. P. (1), k. 134v;
- przesłuchanie pozwanego R. P., k. 134v.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Bezspornym w sprawie było, że pozwani zamieszkują lokal mieszkalny przy ul. (...) we W.. Pozwani zasadniczo upatrywali swoją legitymację do zamieszkiwania przedmiotowego lokalu w treści art. 691 k.c. oraz art. 680¹ § 1 i 688² zd. drugie k.c. przyjmując za nieskuteczne złożone przez najemcę lokalu B. T. (1) oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 20 czerwca 2012 r. argumentując, że najemca pozostawał w stanie wyłączającym świadome podejmowanie decyzji i wyrażanie woli (art. 82 k.c.). Jednocześnie zaprzeczali, aby podpis złożony pod wymienionym oświadczeniem faktycznie od najemcy pochodził. Pozwani alternatywnie podnosili również, że nawet przyjmując, że oświadczenie B. T. (2) zostało złożone skutecznie lub też pozwana M. P. (1) nie weszła w stosunek najmu w drodze sukcesji po najemcy, to w toku czynności dorozumianych pomiędzy stronami postępowania doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Rozstrzygając kwestie rozwiązania stosunku najmu, w pierwszej kolejności zbadać należało, czy na najemcy B. T. (2) spoczywał obowiązek alimentacyjny względem pozwanej M. P. (1), w chwili jego śmierci. W myśl bowiem art. 691 k.c. § 1 - 3. 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci - § 2. W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa - § 3.

Pozwaną M. P. (1) łączył z najemcą B. T. (1) stosunek pokrewieństwa w linii prostej, tj. pozwana jest wnuczką najemcy. Jednocześnie B. T. (1) ustanowiony został jej prawnym opiekunem, aż do osiągnięcia przez nią pełnoletniości, co nastąpiło w dniu 24 stycznia 1999 r. Pozwani argumentowali, że mimo osiągnięcia przez pozwaną pełnoletniości w chwili śmierci jej opiekuna, najemca w dalszym ciągu obowiązany był do świadczeń alimentacyjnych względem pozwanej. Zgodnie z treścią art. 128 k.r.o. obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania (obowiązek alimentacyjny) obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Zarazem w myśl art. 133 k.r.o. rodzice obowiązani są do świadczeń alimentacyjnych względem dziecka, które nie jest jeszcze w stanie utrzymać się samodzielnie, chyba że dochody z majątku dziecka wystarczają na pokrycie kosztów jego utrzymania i wychowania. Poza tym wypadkiem uprawniony do świadczeń alimentacyjnych jest tylko ten, kto znajduje się w niedostatku. Wskazać należy, że obowiązek alimentacyjny trwa do chwili osiągnięcia przez dziecko zdolności do samodzielnego utrzymywania się, to więc kryterium - a nie uzyskanie przez dziecko pełnoletniości - decyduje o wygaśnięciu tego obowiązku (zob. teza V wytycznych SN z 1987 r., L.). Najczęściej zdolność do samodzielnego utrzymania dziecko uzyskuje, gdy ukończy naukę i otrzyma należyte przygotowanie do pracy. Zawarcie przez dziecko małżeństwa samo przez się nie uchyla obowiązku alimentacyjnego rodziców, jeżeli nie jest ono jeszcze w stanie utrzymać się samodzielnie, zmienia jednak kolejność obowiązku alimentacyjnego, w takim bowiem wypadku obowiązek alimentacyjny współmałżonka wyprzedza obowiązek rodziców. Jeżeli dziecko nie może osiągnąć zdolności do samodzielnego utrzymywania się z takich przyczyn, jak ułomność cielesna lub psychiczna albo nieuleczalna choroba, obowiązek alimentacyjny rodziców trwa nadal w niezmiennym zakresie, niezależnie od wieku dziecka. Jedyną miarodajną okolicznością, od której zależy trwanie bądź ustanie tego obowiązku, jest to, czy dziecko może utrzymać się samodzielnie, przy czym przyjmuje się, że nie można tego oczekiwać od dziecka małoletniego (J. Pietrzykowski [w:] Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, art. 133, Legalis).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że pozwana M. P. (1) usamodzielniała się z chwilą, kiedy zakończyła swoją edukację i podjęła pierwszą pracę w 2004 r. i z tą datą ustał obowiązek alimentacyjny wobec niej. Pozwana posiada

zawód krawca, do tego - jak sama zeznała - mimo, że nie ukończyła szkoły fryzjerskiej oraz technikum – posiada szereg innych umiejętności zawodowych. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwana w chwili śmierci najemcy miała 31 lat. Ponadto pozwana wykonywała wiele różnych zawodów i de facto jest ona zdolna do pracy, mimo choroby. Zaznaczyć należy, że wobec braku materiału dowodowego, jak np.: orzeczenie o niezdolności do pracy czy decyzja o przyznaniu świadczenia rentownego – twierdzenie pozwanej o jej „częściowej i trwałej” niezdolności do pracy uznać należało za gołosłowne. Nadto jak zeznała sama pozwana, szuka ona aktywnie pracy. W konsekwencji uznać należało, że skoro pozwana posiada wyuczony zawód i jest zdolna do pracy – B. T. (1) w chwili swojej śmierci, nie był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych na rzecz pozwanej. Zaznaczyć przy tym należy, że pozwana pozostawała wtedy w związku małżeńskim z pozwanym R. P., który mimo, że pozostał w tamtym czasie bez stałego zatrudnienia – był w stanie utrzymać rodzinę z prac dorywczych, albowiem posiada on szereg uprawnień i umiejętności, poszukiwanych na rynku pracy. Również i z tego powodu, albowiem jego obowiązek alimentacyjny wyprzedzał potencjalny obowiązek byłego opiekuna – nie można było uznać, aby B. T. (1) był zobowiązany do jakichkolwiek świadczeń alimentacyjnych względem pozwanej. W ślad za powszechnym stanowiskiem judykatury i doktryny, podnieść należy, że żądanie świadczeń alimentacyjnych przez pełnoletnie dziecko, które nie czyni starań o uzyskanie samodzielności – uznać należy za postawę naganną, tworzącą złe wzorce zachowania i jest etycznie nieusprawiedliwione.

W konsekwencji tego co powyższe, bezzasadnym było dalsze badanie skuteczności rozwiązania umowy najmu przez B. T. (1). Mając na uwadze, że ten nie był już zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych względem pozwanej - pozwana nie mogła wejść w stosunek najmu na zasadzie z art. 691 k.c. A zatem okoliczności, czy najemca był świadom dokonywanej czynności prawnej oraz czy podpisał oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu - uznać należy za prawnie obojętne dla wyniku tego postępowania.

Osobną kwestią jest twierdzenie pozwanych, aby doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy stroną powodową a pozwaną M. P. (1) w toku czynności dorozumianych. Podnosili oni bowiem, że strona powodowa w swoich pismach kierowanych do pozwanej – oznaczała ją jako najemcę i wskazywała na kwoty czynszu, nie zaś na kwoty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Strona powodowa broniła się, że jej zamiarem nigdy nie było zawarcie z pozwaną umowy najmu, a użyte określenia wynikają ze stosowania gotowych szablonów, które nie zostały należycie zmodyfikowane.

Pamiętać należy, że zgodnie z treścią art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Zaś zgodnie z treścią 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).

Jednocześnie nie można tracić z pola widzenia, że zgodnie z treścią art. 691 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Już z literalnej treści powołanego przepisu wynika, że w przypadku umowy najmu mamy do czynienia z umową dwustronnie zobowiązującą, a ściślej rzecz ujmując, umową wzajemną o ekwiwalentności świadczeń. Owa ekwiwalentność oznacza, że świadczenie jednej strony ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. W przypadku umów wzajemnych, odpłatnych, do których zalicza się najem, ekwiwalentność oznacza również to, że obydwa świadczenia są sobie równoważne ekonomiczne (J. Majak, J. Widło, Polskie Prawo Kontraktowe, Warszawa 2005 r. str. 30).

W ocenie Sądu, mając na uwadze powyższe, potencjalnie mogło dojść do zawarcia umowy najmu między stronami w toku czynności konkludentnych. Jednakże nawet interpretując działanie strony powodowej jako akt woli zawarcia umowy najmu z pozwaną, pomimo jej wyraźnego sprzeciwu już na etapie przedprocesowym – pozwana od chwili śmierci najemcy, nie spełniała świadczenia wzajemnego, tj. nie uiszczała kwot czynszu, za wyjątkiem jednej wpłaty w dniu 05 marca 2013 r. w kwocie 360 zł. Dalsze wpłaty pojawiły się dopiero po wytoczeniu powództwa i związane one

były z wynikiem innego postępowania, właśnie o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Inaczej mogłaby wyglądać sytuacja pozwanych, gdyby ten czynsz faktycznie regularnie opłacali. Wtedy uzasadnionym by było poddanie dalszej interpretacji, przez pryzmat art. 60 k.c., działania strony powodowej, tj. czy faktycznie taktowała pozwaną jak najemcę, czy może - tak jak podnosiła - użyte przez niej określenia powstały w drodze nieprawidłowego posługiwania się wzorcami pism. Jednakże wobec zasadniczo braku wpłat kwot czynszu ze strony pozwanych w okresie między śmiercią B. T. (1) a dniem wytoczenia powództwa – uznać należało, że nie doszło między stronami do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu w drodze czynności dorozumianych. Bez znaczenia pozostają tutaj również wzajemne ustalenia między pozwaną M. P. (1) a G. P., kto i w jakim wymiarze miał uiszczać kwoty czynszu, bowiem dotyczyły one okresu przed śmiercią najemcy.

Uznając zatem, że pozwanej M. P. (1) nie przysługuje prawny tytuł do lokalu, również oparte o treść art. 680¹ § 1 i 688² zd. drugie k.c. żądanie pozostałych pozwanych uznać należało za niezasadne.

Mając na uwadze co powyższe, żądanie strony powodowej uznać należało za uzasadnione, o czym orzeczono **w pkt. I. sentencji wyroku.**

Orzeczenie zawarte w punkcie **II. sentencji wyroku** znajduje podstawę w art. 14 ust. 1 oraz art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie zaś do treści art. 14 ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Sąd miał bowiem na uwadze, że pozwana M. P. (2) jest małoletnia a pozwani R. P. oraz M. P. (1) sprawują nad nią opiekę i stale z nią zamieszkują, nadto M. P. (1) posiada status osoby bezrobotnej.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono **w pkt. III. sentencji wyroku.**

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte **w pkt. IV sentencji wyroku** oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.