

Sygn. akt III Ca 1911/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska (spr.)

Sędzia SO Aleksandra Janas

Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z 24 września 2013 r., sygn. akt I C 1673/12

1 oddala apelację;

2 nie obciąża powódki kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Danuta Pacześniowska SSO Aleksandra Janas

UZASADNIENIE

Powódka domagała się ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...) w miejsce zmarłej w dniu 19 września 2009r. J. U.. W uzasadnieniu podnosiła, że w przedmiotowym lokalu mieszkała od swoich narodzin do śmierci najemcy. Podkreślała, że była zameldowana w lokalu na pobyt stały od urodzenia do 31 października 2007r., a następnie od 17 stycznia 2008r. do dziś. Wskazywała, że zmarłą najemczynią opiekowała się wiele lat aż do jej śmierci. Wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe i uiszczwały należne opłaty. Podała, że aktualnie należności za lokal reguluje samodzielnie i terminowo. Jako podstawę swojego roszczenia wskazała treść art. 691 kc. Dodała że spełnia wymogi wskazane w uchwale Rady Miasta G. nr (...). Nie dochodziła jednak zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy najmu

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podnosiła, że powódce nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu ani na podstawie art. 691 kc, ani w oparciu o przepisy uchwały Rady Miasta G. nr (...).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło przy ustaleniu, że powódka zajmuje lokal mieszkalny położony w G., przy ul. (...). W lokalu tym mieszka z mężem. Powódka była zameldowana w mieszkaniu od 15 marca 1989r., tj. od narodzin. Początkowo mieszkała z rodzicami, a J. U. zajmowała lokal numer (...). W 2007r. doszło do zamiany lokali mieszkalnych między rodzicami powódki a J. U.. Powódka zamieszkała wówczas z J. U. i została powtórnie zameldowana w lokalu. Od tego czasu sprawowała opiekę nad najmczynią. Wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe. Stan ten trwał do śmierci J. U. 19 września 2009r. Sąd ustalił również, że pozwana odmówiła powódce zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu wskazując, że nie spełnia kryteriów określonych uchwałą Rady Miasta G. z 19 lutego 2009r. nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. W dniu 6 listopada 2012r. wezwwała powódkę do przekazania lokalu. Do chwili obecnej mieszkanie nie zostało wydane.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że powódka nie należy do kręgu osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy na mocy art. 691 kc. Sąd wskazał, że powódka wywodziła swoje uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu z uchwały nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G., określającej przesłanki przyznania prawa najmu innym osobom w miejsce zmarłego najemcy. Sąd meriti uznał, że powódka nie mogła skutecznie domagać się wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej J. U. na podstawie wskazanej uchwały rady miejskiej. W orzecznictwie przyjęto bowiem, że takie uchwały nie stanowią podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zarzucając naruszenie art. 21 ust. 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przez niesłuszne uznanie, że przepisy uchwały Rady Miejskiej w G. nie dają podstawy do roszczenia o zawarcie umowy najmu. Nadto powódka zarzuciła naruszenie art. 45 ust. 1 oraz art. 87 ust. 2 Konstytucji w zw. z art. 40-42 ustawy o samorządzie gminnym, które zapewniają obywatelowi prawo do sądu przy uwzględnieniu źródeł prawa, którymi na obszarze gminy są akta prawa miejscowego oraz przepisów uchwały Rady Miasta G. z 19 lutego 2009r. nr (...), które osobom nie spełniającym warunków przewidzianych w art. 691 kc, a wypełniającym przesłanki określone w uchwale Rady Miasta uniemożliwiają wstąpienie w stosunek najmu. Nadto powódka zarzuciła naruszenia art. 5 kc przez pozbawienie osób spełniających wymogi wskazane u uchwale jakichkolwiek roszczeń o zawarcie umów najmu, co w ocenie skarżącej narusza zasady współżycia społecznego w demokratycznym państwie prawa.

W oparciu o tak podniesione zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i ustalenie, że pozwana zobowiązana jest do zawarcia z powódką umowy najmu na zasadach określonych w treści uchwały (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd zważył co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść skutku, ponieważ wyrok Sądu pierwszej instancji jest trafny.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Zostały one poddane wnikliwej ocenie, zgodnej z wypływającymi z treści art. 233 kpc dyrektywami. Z tych to przyczyn Sąd Okręgowy podzielił je i przyjął za własne.

Powódka dochodziła ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, podając w pozwie okoliczności dotyczące art. 691 kc. Dopiero w uzupełnieniu uzasadnienia pozwu powołała się na uchwałę Rady Miasta G. z 19 lutego 2009r. nr (...) i podnosiła, że uzasadnione jest zawarcie z nią umowy najmu.

Nie sposób zgodzić się z podniesionymi przez powódkę zarzutami odnoszącymi się do możliwości wystąpienia z żądaniem zawarcia umowy najmu w oparciu o fakt spełnienia warunków przewidzianych w uchwale Rady Miejskiej w G. z 19 lutego 2009r. nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem dotyczącym zagadnień związanych z uchwałami Rad Miejskich w zakresie kwalifikacji do uzyskania lokalu mieszkalnego w oparciu o umowę najmu, uchwała taka nie rodzi podmiotowych praw dla obywateli zamieszkałych w danej Gminie, a jedynie wyszczególnia obowiązki Gminy prawidłowego dysponowania lokalami mieszkalnymi. Organ wewnętrzny podmiotu stanowiącego stroną umowy może określić kryteria gospodarowania nieruchomościami. Nie rodzi to jednak dla drugiej strony prawa podmiotowego zobowiązującego Gminę do zawarcia umowy. Podzielić należy zatem pogląd Sądu pierwszej instancji, że działania rady gminy nie mogą wykraczać poza sferę ustalania zasad wynajmu lokali, gdyż podejmowanie czynności w zakresie faktycznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy należy do organu wykonawczego gminy. Stosownie do polityki samorządowej, odmowa zawarcia umowy nawet w przypadku spełnienia wskazanych kryteriów nie daje podstawy do kontroli sądowej, gdyż przyznanie obywatelowi roszczenia o zawarcie umowy najmu na podstawie uchwały Rady Miejskiej, prowadziłyby do odebrania organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że powódka nie może skutecznie domagać się wstąpienia w stosunek najmu, wobec braku przesłanek z art. 691 kc, a także brak możliwości zobowiązania Gminy do zawarcia z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, dlatego też z mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 kpc w związku z art. 98 kpc, 6 pkt 2 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 sierpnia 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490), biorąc pod uwagę, iż powódka przegrała sprawę, wobec czego winna zwrócić pozwanej poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika w kwocie 90 zł.

SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Danuta Pacześniowska SSO Aleksandra Janas