

Sygn. akt III Ca 115/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa H. Z.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 26 września 2014 r., sygn. akt II C 2144/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Danuta Pacześniowska

Sygn. akt III Ca 115/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo powódki H. Z. przeciwko pozwanej Gminie G. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, położonego w G., przy ul. (...) łączącego ją z pozwaną oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana Gmina G. zawarła w dniu 6 marca 2003r. z G. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 2a w budynku (...) przy ulicy (...) w G.. Na mocy porozumienia o rozwiązaniu umowy najmu zawartego w dniu 12 listopada 2012r. strony rozwiązały przedmiotową umowę z dniem podpisania porozumienia. Powódka H. Z. zamieszkiwała w tym lokalu od dnia 3 października 2005r.

Zasady uzyskiwania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy G., określała uchwała Rady Miejskiej w G. Nr (...) z dnia 19 lutego 2009r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G..

Powódka nie była traktowana jak najemca, lecz jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego. Pozwana naliczała opłaty za korzystanie z lokalu mieszkalnego przez jedną osobę, tj. G. Z.. Opłaty za lokal również wnoszone były w wysokości ustalonej w zawiadomieniach o wysokości opłat za jedną osobę. Przez okres trwania umowy najmu przedmiotowy lokal zamieszkiwany był przez jedną osobę.

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną wskazał art. 189 k.p.c. Sąd uznał, że powódka w niniejszej sprawie miała interes prawny w ustaleniu, że łączy ją z pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego albowiem powódka ustalenie chciała potwierdzić swój status prawny wobec pozwanej, ustalić wzajemne prawa i obowiązki, ale nie wykazała zasadności powództwa, gdyż nie wykazała by umowa najmu została zawarta przez strony w sposób dorozumiany. Pozwana sama przyznała, iż nie była traktowana przez pozwaną jako najemca lokalu, a pozwana w korespondencji kierowanej do pozwanej wskazywała w zakresie podstawy do określenia opłat za zajmowany przez pozwaną lokal zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Stąd pozwana nie traktowała powódki jako najemcy lokalu, sama wiedza o tym, iż powódka zamieszkuje w lokalu pozwanej nie skutkowałą nawiązaniem umowy najmu pomiędzy stronami, albowiem pozwana nie miała wpływu na fakt, iż powódka w tym lokalu zamieszkała. Dalej stwierdził Sąd Rejonowy, że powódka nie wykazała zaistnienia warunków upoważniających ją do dochodzenia od pozwanej Gminy G. przyznania tytułu prawnego do zajmowanego przez nią lokalu na podstawie wydanych przez pozwaną uchwał. Powódka swoje roszczenie wywodziła bowiem również z zapisów regulacji dotyczącej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 20 ust. 3 ustawy). Stąd pozwana związana jest ustalonymi przez jej organy kryteriami doboru najemców lokali. Zasady uzyskiwania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy G., określała uchwała Rady Miejskiej w G. Nr (...) z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. § 24 tej uchwały stanowi, że w razie opuszczenia przyznaje prawo najmu tego lokalu osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. a pozostają w lokalu i które spełniają łącznie następujące warunki:

- na stałe są zameldowane i stale zamieszkiwały z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę. Zamieszkiwanie powinno być udokumentowane poprzez zaświadczenie o zameldowaniu i potwierdzenie zarządcy lokalu;
- nie posiadają zaległości płatniczych związanych z zajmowaniem lokalu;
- nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości oraz nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- wносиły w okresie zamieszkiwania opłaty z tytułu użytkowania lokalu.

Na mocy art. 6 k.c. na powódce ciążył obowiązek udowodnienia faktu istnienia przesłanek upoważniających do przyznania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu czemu . nie sprostala, powódka nie wykazała by zamieszkiwała w lokalu z dotychczasowym najemcą przez okres 5 lat. Uiszczane na rzecz pozwanej opłaty wyliczone były za korzystanie z lokalu przez jedną osobę, którą najpierw była G. Z., z którą Gmina G. zawarła umowę najmu, a następnie H. Z., co wynika z oświadczenia z dnia 7 listopada 2012 roku, czyli złożonego dopiero na kilka dni przed rozwiązaniem umowy najmu.

Sąd Rejonowy podkreślił także, że uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale, na co wskazuje uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. akt III CZP 37/08.

Powódka w apelacji zarzuciła błąd faktyczny polegający na niezgodności ustaleń faktycznych sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności przez ustalenie, że powódka nie wykazała podstawy faktycznej swojego roszczenia, naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 5 k.c. polegające na jego niezastosowaniu do stanu faktycznego i naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów w postaci niedania wiary powódce w zakresie tego, że powódka spełniła wszystkie wymogi uchwały rady miejskiej w G. z 19 lutego 2009r. Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Skarżąca wskazała, że po rozwiązaniu z pozwaną umowy najmu z G. Z. nie wzrosły opłaty czynszowe, a tym samym powódka nie została uznana za nielegalną lokatorkę. Brak tytułu prawnego do zajmowania lokalu wymusza na właścicielu żądanie pod adresem zajmującego lokal zapłaty odszkodowania, które odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a nawet żądania odszkodowania uzupełniającego, dlatego powódka w sposób dorozumiany została potraktowana jako najemca. W interesie pozwanej leżało ustalenie ilości zamieszkujących osób w gospodarstwie domowym, a brak rozeznania pozwanej, kto korzysta z jej lokali, nie może mieć negatywnego wpływu na powódkę. Powódka wykazała, że przedmiotowy lokal stanowi centrum życiowe. Obok zameldowania od 2005 roku przedstawiła poświadczenie R. – Katolickiej parafii na okoliczność mieszkania w przedmiotowym lokalu, a kolejnymi dowodami jest umowa z w Cyfrowym P., lista mieszkańców kamienicy, którzy potwierdzili że powódka mieszka pod danym adresem od 2003 roku, zaświadczenie z Urzędu Skarbowego właściwego dla miejsca zamieszkania powódki, zaświadczenie ZUS oraz rachunki za korzystanie z internetu pod wskazanym adresem opłacane przez powódkę i korespondencja prywatna przychodząca na adres Zwycięstwa 27/2a.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz podstawę prawną rozstrzygnięcia i unikając zbędnych powtórzeń, przyjmuje je za własne.

Argumenty i zarzuty zawarte w apelacji nie są trafne. Należy zwrócić uwagę na treść żądania pozwu. Powódka wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w G.. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał na podstawie zebranego materiału dowodowego, że powódka nie wykazała w żadnym stopniu, że umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego została zawarta w sposób dorozumiany. Pozwana nigdy powódki jako najemcy nie traktowała. Fakt, że po opuszczeniu mieszkania przez poprzedniego głównego najemcę nie wzrosła wysokość opłat, nie świadczy o tym, że pozwana zmieniła swoje stanowisko i zaczęła traktować powódkę jako głównego najemcę. Wszelka korespondencja dotycząca stawek czynszu kierowana do powódki wskazuje, że jest ona traktowana jako osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu. Uchwała rady gminy z 19 lutego 2009r. w § 24 wskazuje dość kategorycznie formułuje obowiązek Gminy wobec osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, które spełniają wymienione w uchwale, a wskazane już wyżej, warunki do nawiązania umowy najmu. § 24 tej uchwały stanowi, że osobom które spełniają łącznie wymienione warunki wynajmujący przyznaje prawo najmu lokalu. Nie można jednak na tej podstawie domagać się żądania istnienia stosunku najmu, co najwyżej zobowiązania gminy do zawarcia umowy najmu na podstawie spełnionych warunków. Sąd Okręgowy w tym zakresie nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego, iż uchwała rady gminy nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale. Wszystko zależy od tego w jaki sposób uchwała ta rozstrzyga o uprawnieniu gminy. Uchwała z pozwanej z 19 lutego 2009r. nie daje wynajmującemu uprawnienia do zawarcia umowy, ale stwierdza kategoryczny obowiązek przyznania prawa najmu, po spełnieniu określonych warunków.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 kodeksu postępowania z oddalił apelację jako nieuzasadnioną i na mocy art. 98 i 108 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 90 zł tytułem kosztów postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej.

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Danuta Pacześniowska