

UZASADNIENIE

Powód m. st. W. wniósł o nakazanie pozwanemu A. C. opróżnienia i opuszczenia lokalu nr (...) usytuowanego przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami, które swoje prawa od niego wywodzą oraz ze wszystkimi rzeczami i aby oddał ten lokal w posiadanie powodowi. Powód wniósł jednocześnie o orzeczenie o braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego wskazał, że pozwany A. C. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

(pozew: k – 1-2)

W odpowiedzi na pozew pozwany A. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał nigdy nie rozwiązał, w tym sposób dorozumiany umowy najmu z powodem, o czym świadczy chociażby fakt obecnego zamieszkiwania przez niego w przedmiotowym lokalu. Podniósł, iż nigdy nie zrezygnował

z najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Wskazał, że od 2006 roku ponownie w nim zamieszkał i spełniał wszelkie obowiązki należące do najemcy. Powód podniósł, że umowa najmu lokalu zawarta z powodem nigdy nie uległa rozwiązaniu i trwa do chwili obecnej, wobec czego zajmuje on lokal na podstawie tytułu prawnego, który to został ustalony wyrokiem tut. Sądu z dnia 6 lutego 2015 roku w sprawie o sygn. akt I C 2224/14., w którym Sąd ustalił, iż A. C. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w dniu 25 stycznia 1991 roku.

(odpowieź na pozew: k – 52-53)

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 50,34 m² należy do m.st. W. i wchodzi w skład jego zasobu mieszkaniowego. (bezsporne)

W dniu 01 lutego 1961 roku pomiędzy Zarządem (...)

– Administracją (...) została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. Wraz z najemcą zamieszkała jego żona S. C. oraz dzieci: M. C., D. C. oraz A. C..

(dowód: umowa i najem lokalu mieszkalnego: k. 4, z akt I C 2224/14: umowa najmu k. 13-14, protokół pomiaru mieszkania k. 15, oświadczenie najemcy k. 16 akt lokalowych)

L. C. zmarł w dniu 25 stycznia 1991 roku. S. C. zmarła w dniu 10 grudnia 2002 roku.

A. C. zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. do dnia 19 marca 1991 r. Po śmierci L. C. w 1991 roku wyprowadził się na stałe do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 15 marca 1991 roku zawarł z (...) Zakładami Radiowymi (...) w W. umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., który został oddany A. C. jako pracownikowi (...) do dyspozycji na okres zatrudnienia. (umowa najmu zakładowego lokalu mieszkalnego k. 148-152) W związku z rozwiązaniem umowy o pracę powód zdał lokal zakładowy w dniu 27 maja 1996 roku wynajmującemu.

(dowód: akty zgonu k. 6, k. 7, oświadczenie k. 10; z akt I C 2224/14: wyjaśnienia powoda złożone na rozprawie w dniu 30 września 2014 r., zeznania świadka M. C. i świadka M. M. złożone na rozprawie w 30 września 2014 r., informacja z bazy PESEL-SAD k. 129-131, protokół zdawczo-odbiorczy k. 154-155).

W latach 1996-2006 pozwany zamieszkiwał wraz z żoną K. C. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W 1998 roku pozwany wraz z żoną zakupili lokal nr (...) przy ul. (...) w W., w którym wspólnie zamieszkiwali do lipca 2006 roku.

(dowód: oświadczenia k. 10-11).

W dniu 14 lutego 2003 roku pomiędzy D. M. m. st. W. Zarządem (...) z siedzibą w W. a D. C. (bratem pozwanego) została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Po rozstaniu z żoną w roku 2006r. pozwany A. C. pomieszkiwał u brata D. C. za jego zgodą. Od 2010r. D. C. wskazywał pozwanego jako osobę zamieszkującą razem z nim. Brat pozwanego do śmierci mieszkał sam, cierpiąc na chorobę alkoholową. Sąsiedzi mieli numery telefonów do braci p. D. C., w tym pozwanego, by zawiadomić ich w razie problemów z bratem.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 33, oświadczenie k. 120, korekta sposobu obliczania opłat mieszkaniowych k. 124, zeznania świadków).

Uchwałą nr 6187/2014 Zarządu D. M. Miasta S. W. w sprawie rozpatrzenia wniosków o najem lokali mieszkalnych odmówiono pozwanemu zakwalifikowania wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu

(dowód: Uchwała nr 6187/2014 Zarządu D. M. Miasta S. W. – k. 44)

Pozwany A. C. dokonywał opłat czynszowych w imieniu brata D. C..

Po śmierci brata, pozwany A. C. wprowadził się na stałe do przedmiotowego lokalu i zajmuje go do chwili.

(dowód: potwierdzenie wykonania przelewu – k. 38-44, dowód: oświadczenie k. 10-11, oświadczenia k. 29-31)

Pozwany A. C. ma 52 lata, prowadzi własną działalność gospodarczą, z której osiąga miesięczne dochody w wysokości 6000 zł netto. Jest obciążony alimentami na rzecz córki w wysokości 750 zł. Nie posiada praw do żadnej nieruchomości, nie choruje przewlekle.

(dowód: przesłuchania pozwanego, nagranie rozprawy z dnia 12.01.2016r. od min. 33:16).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, których prawdziwość ani wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz zeznań świadków i dowodu z przesłuchania pozwanego. W ocenie Sądu zeznania świadków jak i pozwanego są spójne i korelują za sobą w przeważającej części.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis 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.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezsporne było, że właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest powód Miasto S. W. – Zakład (...) w D. M. m. st. W..

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, że pozwany nie dysponuje tytułem do władania lokalem.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2015 roku w sprawie o sygn. akt I C 2224/14 tut. Sąd ustalił, iż pozwany A. C. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 80 położonego w budynku przy ul. (...) w W. zawartego z Miastem S. W. w miejsce zmarłego ojca L. C. w dniu 25 stycznia 1991 roku, jednakże jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, co zresztą wskazywał sam pozwany w toku procesu, po około dwóch miesiącach od śmierci ojca wyprowadził się na stałe do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwany zawarł wówczas umowę najmu z (...), objął nowy lokal w posiadanie i wymeldował się z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Następnie pozwany pomiędzy 1996 a 1999 rokiem zamieszkiwał wraz z żoną K. C. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Kolejno w 1998 roku pozwany wraz z żoną kupili lokal nr (...) przy ul. (...) w W., w którym wspólnie zamieszkiwali do 2006 roku.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że pozwany od 1991 roku tj. od chwili opuszczenia lokalu nie wykonywał obowiązków jakie wynikają z umowy najmu, a także nie korzystał z przysługujących mu jako najemcy praw. W szczególności nie uiszczal czynszu, nie ponosił żadnych innych opłat związanych z mieszkaniem (media), nie interesował się mieszkaniem, nie dbał o nie. Pozwany nie był uwzględniany w rozliczeniu opłat niezależnych od właściciela. Również powód nie traktował pozwanego jako najemcy, o czym świadczy chociażby fakt, że w 2002r. doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powodem a bratem pozwanego D. C.. Tym samym należało uznać, że opuszczenie przez A. C. przedmiotowego lokalu miało charakter definitywny, gdyż po jego opuszczeniu pozwany przez kilkanaście lat nie okazał zamiaru powrotu do niego, co należało uznać za zamiar przeniesienia ośrodka aktywności życiowej w obręb zupełnie innego lokalu. Również z zeznań samego pozwanego wynika, że nie starał się o potwierdzenie swoich uprawnień do lokalu w czasie zawierania umowy przez powoda z jego bratem, a jedynie interesował się tym faktem z uwagi na brata, że ma gdzie mieszkać.

Na podstawie powyższych okoliczności Sąd uznał, iż doszło do wygaśnięcia stosunku najmu w sposób dorozumiany, poprzez dokonywanie czynności faktycznych.

Zgodnie z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonywającej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (oświadczenie woli). Przepis ten dopuszcza więc złożenie oświadczenia woli przez osobę dokonywającą czynności prawnej w sposób konkludentny (per facta concludentia). Dopuszcza się też możliwość wyrażenia woli, wyjątkowo, w formie milczenia.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na pogląd Sądu Najwyższego, który stwierdził, iż oświadczenie woli może być złożone przez każde zachowanie się ujawniające wolę w sposób dostateczny, jeżeli ustawa nie przewiduje dalej idących wymagań (por. też wyr. SN z dnia 23 lipca 2008 r., III CSK 87/08, Lex nr 442527). Pojęcie dorozumianych oświadczeń woli należy odnosić do wszelkich pozajęzykowych zachowań ujawniających wolę dokonania określonej czynności prawnej, a także do tych wypowiedzi językowych, które nie zostały sformułowane w sposób wystarczająco jednoznaczny, precyzyjny lub pełny. Użycie znaków słownych nie wyklucza zatem możliwości złożenia oświadczenia woli per facta concludentia, chociażby ze względu na wieloznaczność słów i zwrotów językowych (tak trafnie L. M., Oświadczenie dorozumiane a swoboda formy czynności prawnych, RPEiS 1983, z. 1, s. 76). Ustalenie, czy konkretne zachowanie danej osoby ma walor dorozumianego oświadczenia woli oraz jaka jest jego treść, wymaga każdorazowo uwzględniania informacji pochodzących z bezpośredniego kontekstu, w jakim miało ono miejsce. Artykuł 60 k.c. pozwala uznać czyjeś zachowanie za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy wyraża ono wolę dokonania czynności prawnej w sposób dostateczny. Trafnie w wyroku z dnia 10 marca 2004 r. (IV CK 95/03, Lex nr 84431) Sąd Najwyższy stwierdził, że zamiaru stron dokonania czynności prawnej nie można domniemywać, musi on być dostatecznie uzewnętrzniony. W doktrynie przyjmuje się, że dorozumiane oświadczenie woli to zachowanie, w którym wola przejawiana jest w sposób

pośredni, domniemany z okoliczności towarzyszących, np. w przypadku zawarcia umowy przez sam fakt przystąpienia do jej wykonania (A. Wypiórkiewicz (w:) Praktyczny komentarz..., op. cit., s. 159).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w ocenie Sądu, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego uznać na leży, że umowa najmu między stronami została rozwiązana w sposób dorozumiany.

Następnie na podstawie zeznań świadków, przesłuchania pozwanego i oświadczenia pozwanego z dnia 14.04.2014r. (k-10) Sąd ustalił, że w 2006r. pozwany, w związku z rozstaniem się z żoną, za zgoda brata D. C. wprowadził się do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) i pomieszkiwał w nim o ile pozwalał na to stan zdrowia brata alkoholika. Na stałe pozwany w spornym lokalu zamieszkał po śmierci brata.

Zatem należy stwierdzić, że do chwili śmierci D. C., pozwany A. C. miał prawo do władania lokalu pochodne od głównego najemcy, które utracił z chwilą jego śmierci. Należy podkreślić, że możliwość korzystania z lokalu również przez domowników najemcy nie oznacza, by i oni byli podmiotem (stronami) stosunku najmu. Stroną stosunku, tj. najemcą, jest zawsze tylko ta osoba, z którą jako najemcą została zawarta umowa. Korzystanie przez domowników najemcy z lokalu choć nie łączy ich stosunek najmu z wynajmującym, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego. Tytuł ich korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy. Jest to uprawnienie pochodne, powstające i gasnące wraz z prawem najemcy. Dopiero z chwilą wygaśnięcia stosunku najmu zajmowanie lokalu przez domowników staje się bezprawne bądź też pozbawione tytułu prawnego wobec wynajmującego.

Zatem w chwili orzekania pozwany nie posiadał skutecznego prawa do władania nieruchomością i żądania eksmisji pozwanego z lokalu było zasadne.

Zważywszy na powyższe pozwanego traktować należy, jako lokatora w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Przepis art. 2 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy definiuje bowiem jako lokatorów najemców lokalu lub osoby używające lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tym samym lokatorem jest zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia itp. Na gruncie powołanej ustawy lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem na przykład wywodzący się ze stosunku prawnorodzinego samodzielne uprawnienie do korzystania z lokalu. Tym samym Sąd orzekając o eksmisji z lokalu był zobowiązany do ustalenia w przedmiocie uprawnień pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego

Zgodnie z treścią art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, j. t. ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Natomiast zgodnie z ust. 4 art. 14 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 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, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przy czym w oparciu o art. 14 ust. 3 powołanej wyżej ustawy Sąd – przy orzekaniu w przedmiocie lokalu socjalnego – winien wziąć każdorazowo pod uwagę również dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną danej osoby.

Na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanego Sąd ustalił, że w stosunku do niego nie zachodzi żadna z obligatoryjnych przesłanek przyznania tego prawa, wymieniona w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Rozstrzygnięcie w tym

przedmiocie zależało zatem od stwierdzenia, czy sytuacja majątkowa i rodzinna pozwanego uzasadnia udzielenie pomocy mieszkaniowej w formie lokalu socjalnego.

W odniesieniu do powyższego Sąd zważył, iż nie zaistniały przesłanki nadające pozwanemu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż jak wykazało postępowania dowodowe osiąga on dochody, pozwalające mu zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe poza zasobem komunalnym.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowej obrony lub dochodzenia praw.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.