

## UZASADNIENIE

Dnia 23 stycznia 2018 roku [data prezentaty] powód Z. Ś. wniósł do tut. Sądu pozew przeciwko (...) W., w którym dochodził: ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. ul. (...) pomiędzy powodem a pozwanym; a nadto o nakazanie stronie pozwanej zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zwrócił się do strony pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu lokalu w W. przy ul. (...) w związku ze śmiercią najemcy. Podniósł, iż pozwana odmówiła stwierdzenia wstąpienia w stosunek najmu, bowiem powierzchnia lokalu przekracza o 0,57 m<sup>2</sup> powierzchnię określoną w Uchwale Rady Miasta Stołecznego W., a zdaniem Pozwanej Powód nie zamieszkiwał pod tym adresem ze zmarłym najemcą przez okres 7 lat. Powód stoi na stanowisku, iż w mieszkaniu przy ul. (...) w W. znajdowało się jego centrum życiowe, a jedynie z racji pracy i wyjazdów służbowych nie przebywał tam codziennie. W dalszej treści pozwu powód wskazał, iż od czasu śmierci głównego najemcy [brata powoda], mieszka on w przedmiotowym lokalu, opłaca czynsz, który Gmina przyjmuje. Do chwili obecnej nie zażądano od niego opuszczenia ani wydania lokalu. W ocenie powoda umowa najmu dochodzi do skutku w wyniku oświadczeń woli. Do przesłanek jej zawarcia nie należy wydanie rzeczy najemcy, nie ma więc charakteru czynności prawnej realnej. Jest umową konsensualną, która nakłada na wynajmującego obowiązek oddania najemcy rzeczy do używania i wydanie rzeczy następuje w wyniku zaciągniętego zobowiązania. W związku z czym zdaniem powoda został zawarty z nim stosunek najmu lokalu mieszkalnego. W opinii powoda złożył on w sposób dorozumiany wolę zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Powyższe uzasadnia on tym, iż powodowi został przekazany blankiet wpłat opłat czynszowych, które on uiszczał, a następnie zostały przyjmowane przez stronę pozwaną. Okoliczność, iż w późniejszym okresie powód złożył formalny wniosek o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu nie powoduje, że wcześniej zawarta umowa wygasła i nie upoważnia do zajęcia stanowiska, że nie było rzeczywistej woli zawarcia umowy najmu przez którąkolwiek z jej stron [pozew, k. 2-5].

W piśmie procesowym z dnia 23 marca 2018 roku [data prezentaty] powód uzupełnił braki formalne pozwu, określając wartość przedmiotu sporu na kwotę 7405,86 PLN. Dołączył także [niepodpisane] pismo zmarłego brata datowane na dzień 17 marca 2015 roku jako dowód w sprawie [k. 9-13].

W odpowiedzi na pozew, z dnia 17 kwietnia 2018 r. [data prezentaty], pozwany (...) W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że uchwałą nr (...) z dnia 06 grudnia 2017 roku odmówiono powodowi zawarcia umowy najmu oraz umieszczenia go na liście osób oczekujących na najem lokalu. Pozwany podniósł także, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, albowiem co prawda po śmierci Z. S. powód składał systematycznie oświadczenie, iż zamieszkuje w lokalu (celem ustalenia stosownych opłat) i wnosił te opłaty, jednakże nie z tytułu „czynszu” a „odszkodowania” [odpowiedź na pozew, k. 18-19].

W toku sprawy strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. był A. S. na podstawie zawartego w dniu 14 stycznia 2013 roku aneksu do umowy najmu lokalu z dnia 18 stycznia 1965 roku [k. 22].

W dniu 21 listopada 2013 roku A. S. złożył do pozwanego oświadczenie, że w powyższym lokalu mieszka tylko jedna osoba [k. 32].

A. S. zmarł w dniu 17 września 2015 roku [k. 22].

Wnioskiem z dnia 12 października 2015 roku Z. Ś. wystąpił do pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu lokalu przy ul. (...) w W., po śmierci jego brata A. S. [wniosek k. 12].

Uchwałą nr (...) Zarządu D. Ś. (...) W. z dnia 06 grudnia 2017 roku odmówiono zakwalifikowaniu Z. Ś. do wynajęcia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., po śmierci najemcy oraz odmówiono umieszczeniu ww. na liście osób oczekujących na najem lokalu [uchwała nr (...) z uzasadnienie k.21-22].

W okresie od października 2015 roku do lutego 2018 roku zostały wystosowane do Z. Ś. pisma wzywające do uiszczenia opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości [k. 23-25, k.27 i k.30].

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty złożone przez strony postępowania w trakcie procesu. Okoliczności faktyczne opisane powyżej nie były kwestionowane przez strony.

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

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powód w niniejszej sprawie wniósł o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. ul. (...) pomiędzy powodem a pozwanym oraz o nakazanie stronie pozwanej zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Swoje twierdzenia wywodził z tego, że jego bratu A. S. przysługiwał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w W. ul. (...). Powód uważa, że z uwagi na zamieszkiwanie przez niego w przedmiotowym lokalu od daty śmierci A. S. oraz w wyniku regularnego opłacania czynszu za ww. lokal, pomiędzy stronami postępowania została zawarta w sposób dorozumiany umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Podstawę żądania Z. Ś. stanowi przywołany przez niego w pozwie przepis art. 189 k.p.c. zgodnie, z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W świetle tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą zatem przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje [Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96].

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby zatem powód skutecznie mógł powołać się na interes prawny, winny jest wykazać że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, niepublikowany).

Zdaniem Sądu powód wykazał w niniejszej sprawie jedynie istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu. Nie wykazał jednakże prawdziwości swoich twierdzeń o tym, że ww. stosunek prawny rzeczywiście istnieje pomiędzy stronami postępowania.

Zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 zd. pierwsze k.p.c., to na stronie, która wywodzi z jakiegoś faktu korzystne dla siebie skutki prawne spoczywa ciężar dowodzenia tych faktów, w związku z czym powinna ona dostarczyć w tej mierze niezbędny materiał dowodowy. Jeżeli chodzi o rozkład ciężaru dowodu, to powód powinien udowodnić fakty pozytywne, które stanowią podstawę jego powództwa tj. okoliczności prawo tworzące, a pozwany, jeżeli faktów tych

nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powoda (wyrok SN z 11 grudnia 2007 roku, II CSK 332/07, LEX nr 623796).

Nie ulega wątpliwości, iż powód nie przedstawił w niniejszej sprawie żadnych dowodów potwierdzających, aby doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego między stronami [art. 60 k.c.].

W złożonym pozwie oraz w dalszym piśmie procesowym Z. Ś. był niekonsekwentny, wskazując na różne daty od kiedy miał mieszkać w lokalu przy ul. (...) w W.. Z treści pozwu wynika, iż „od czasu śmierci głównego najemcy, powód mieszka w lokalu, opłaca czynsz, który gmina przyjmuje” [k.4]. W innym piśmie, z dnia 12 października 2015 roku, skierowanym do pozwanego powód oświadczył, że zamieszkiwał w spornym lokalu wraz z bratem już od 11 września 2011 roku [k. 12]. Z kolei do pisma procesowego z dnia 23 marca 2018 roku powód dołączył pismo prawdopodobnie stworzone przez jego brata A. S. datowane na dzień 17 marca 2015 roku z treści którego wynika, iż powód „dość często u niego nocuje w dodatkowym wolnym pokoju” [k.10]. Pismo to nie zostało przez zmarłego brata powoda podpisane, ale nawet, gdyby przyjęć za prawdziwe twierdzenia zawarte w treści ww. pisma to nie potwierdzają one stanowiska Z. Ś. o stałym zamieszkiwaniu w spornym lokalu. Ponadto w formularzu oceny wniosku o przyznanie obniżki naliczonego czynszu, złożonego przez A. S. w dniu 21 listopada 2013 roku najemca wskazał, iż w gospodarstwie domowym zamieszkuje tylko jedna osoba [k. 32]. W związku z powyższym brak jest podstaw do stwierdzenia, iż powód w jakimkolwiek okresie czasu przed śmiercią jego brata mieszkał w przedmiotowym lokalu.

Zatem powyższe okoliczności w żaden sposób nie stanowią dowodu na nawiązanie stosunku najmu między stronami postępowania. Dodatkowo, opłaty uiszczane przez Z. Ś. były dokonywane na konto lokalu, jednak z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie z tytułu czynszu [jak starał się udowodnić powód]. Zatem pozwany od samego początku traktował powoda nie jako najemcę, lecz jako osobę, która w sposób bezumowny korzysta ze spornej nieruchomości. Tym samym pozwany bardzo wyraźnie uzewnętrznił swoje stanowisko w kwestii bezprawnego korzystania przez powoda ze wskazanego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z 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).

Sąd doszedł do przekonania, iż po stronie pozwanego nie istniała wola zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodem. Sąd uznał, iż żaden z dowodów, na które powoływał się powód nie potwierdził jego stanowiska w sprawie.

Dlatego też powództwo podlegało oddaleniu w całości. Sąd uznał nadto, że brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej, która nakładałaby na pozwanego w tych okolicznościach obowiązek złożenia oświadczenia woli dot. zawarcia z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.c. Stosownie do tego przepisu w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Jak wskazuje judykatura sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia - na podstawie art. 102 k.p.c. - z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (por. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CZ 111/11, LEX nr 1119554).

Sąd wziął pod uwagę trudną sytuację materialną i osobistą powoda, który pozostaje bez zatrudnienia. Sąd wziął także pod uwagę również przedmiot sprawy, która dotyczyła jednej z podstawowych potrzeb człowieka, tj. posiadania

miejsca zamieszkania. W ocenie Sądu wszystkie te okoliczności łącznie uzasadniały zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego wyłącznie kwotę 900 PLN tytułem części kosztów procesu.

## ZARZĄDZENIE

(...)