

Sygn. akt III Ca 659/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w (...) III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SO Leszek Dąbek

SO Magdalena Balion – Hajduk

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 14 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 507/17

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Marcin Rak SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt **III Ca 659/18**

UZASADNIENIE

Powód M. C. wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), z dniem 30 stycznia 2017 roku oraz o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kosztów procesu. W uzasadnieniu podał, że 29 stycznia 2017 roku zmarł poprzedni najemca tego lokalu, w którym od wielu lat zamieszkiwał i powód. Od 2006 roku był tam zameldowany, a od 2010 roku uczestniczył w opłacaniu czynszu. W dalszym etapie sporu powód sprecyzował, że podstawą jego żądania jest art. 189 k.p.c. oraz uchwała Rady Miasta G. nr (...) z dnia 26 marca 2015 roku regulująca zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych.

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzuciła, że powód nie wykazał przesłanek wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. W szczególności nie wykazał, aby – zgodnie z warunkami określonymi w uchwale Rady Miasta G. z 26 marca 2015 roku – zajmował lokal przez okres co najmniej 5 lat do czasu zgonu najemcy. Według pozwanej powód zamieszkał w lokalu 9 października 2012 roku.

Wyrokiem z 14 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 270 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że 1 lutego 1995 roku Gmina G. zawarła z R. B. umowę najmu mieszkalnego lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Zgodnie z zapisami umowy uprawnionym do zamieszkania w lokalu był jedynie najemca. Do września 2010 roku R. B. sam zamieszkiwał przedmiotowy lokal. We wrześniu 2010 roku do spornego lokalu wprowadził się powód, który zajmował tam jeden pokój, sprawował opiekę nad najemcą i partycypował w kosztach utrzymania. Dnia 9 października 2012 roku najemca oświadczył, że w lokalu zamieszkuje również powód, co pozwana od tej daty uwzględniła w wymiarze opłat.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że najemca R. B. zmarł 29 stycznia 2017 roku. Od tego momentu powód jedynie sporadycznie przebywa w spornym lokalu. Obecnie mieszka u babci, rodziców lub u dziewczyny. W spornym lokalu jest zameldowany na pobyt stały od 15 grudnia 2006 roku. W dalszym ciągu uiszcza należności za lokal.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika nadto, że powód zwrócił się do pozwanej o zawarcie umowy najmu lokalu. Pozwana odmówiła i pismami z 29 marca 2017 roku oraz 24 kwietnia 2017 roku wezwała powoda do zwrotu lokalu. Wezwania te okazały się bezskuteczne.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 189 k.p.c. jako podstawę prawną żądania pozwu. Zważył, że powód miał interes prawny w określonym w pozwie ustaleniu. Nie wykazał jednak zasadności tego żądania.

W tym aspekcie Sąd Rejonowy odwołał się do art. 691§1 k.c. z którego wynika krąg osób wstępujących w stosunek najmu w razie śmierci najemcy. Ocenił, że powód nie mieścił się w tej grupie. Nie był bowiem małżonkiem zmarłego, jego dzieckiem, ani osobą, wobec której najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

Dalej, Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz.1610 ze zm. – dalej jako u.o.p.l), do zadań pozwanej należało tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W celu realizacji tych zadań może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy (art. 20 ust. 1 ustawy), a Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 20 ust. 3 ustawy). Zasady uzyskiwania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy G., określa uchwała Rady Miejskiej w G. Nr (...) z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. Treść§ 20 tej uchwały stanowi, że w razie zgonu najemcy wynajmujący 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 lub do chwili jego śmierci. 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.

Sąd Rejonowy ocenił, że spełnienie tych przesłanek samo w sobie nie skutkuje zawarciem umowy najmu. W świetle art. 659 k.c. zawarcie umowy najmu wymaga bowiem złożenie przez obie strony oświadczeń woli kształtujących treść takiego zobowiązania. Gmina nie ma obowiązku zawarcia umowy cywilnoprawnej z osobą spełniającą kryteria wskazane w uchwale, która to uchwała pełni tylko rolę wyznacznika polityki mieszkaniowej gminy niemającym wprost wpływu na sferę cywilnoprawną. Na poparcie tych wniosków Sąd Rejonowy odwołał się do poglądu Sądu Najwyższego zawartego w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 roku, III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/96, stwierdzającego, że uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale.

Według Sądu Rejonowego okoliczności sprawy nie wskazywały również na to, by między stronami niniejszego procesu doszło do nawiązania stosunku najmu spornego lokalu w sposób dorozumiany. Powód nigdy nie był bowiem traktowany przez pozwaną jak najemca tegoż lokalu.

Na marginesie swoich rozważań Sąd Rejonowy zaznaczył, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał również przyjąć, by powód stale zamieszkiwał we wskazanym w pozwie lokalu, mimo zameldowania tam. Przy założeniu, że uchwała rady gminy byłaby wiążąca dla Sądu, nie spełniał on zatem warunku stałego zamieszkiwania w lokalu.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach Sąd Rejonowy powołał art. 98 k.c. oraz §2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. ze zm.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego oraz procesowego, w szczególności §20 uchwały nr V/82/2015 Rady Miast G. z 26 marca 2015 roku w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...). Według skarżącego stanowcza treść §20 tej uchwały przyznaje prawo najmu wskazanym w tym przepisie osobom, co wyklucza jakąkolwiek dowolność. Nadto okoliczność, że powód obecnie nie zamieszkuje w spornym lokalu nie powinna mieć zasadniczego znaczenia albowiem decydujący był stan faktyczny w dniu śmierci najemcy.

Formułując te zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie były kwestionowane na etapie postępowania odwoławczego. Sam skarżący w apelacji wskazywał, że zostały one poczynione prawidłowo.

W konsekwencji Sąd Okręgowy w całości podzielił te ustalenia i uznał za własne.

Na gruncie tych ustaleń nie mogło budzić wątpliwości, że powód nie spełniał przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Nie należał bowiem do kręgu osób, którym ustawa przydaje uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

Trafnie ocenił też Sąd Rejonowy, że do zawarcia umowy między stronami nie doszło mocą czynności konkludentnych. Żaden z ujawnionych w sprawie faktów nie wskazywał bowiem na to aby pozwana traktowała powoda jako najemcę spornego lokalu.

Okoliczności te nie były zresztą kwestionowane przez powoda, który swoje uprawnienie wywodził z treści uchwały Rady Miasta G. nr (...) z 26 marca 2015 roku, a w szczególności jej §20.

To, że wskazany zapis uchwały wymienia osoby, którym Gmina przyznaje prawo zawarcia umowy najmu lokalu, nie może być rozumiane jako określenie przesłanek, z zaistnieniem których powstaje po stronie tych osób prawo podmiotowe dające podstawę do domagania się od dysponenta będącego organem władzy publicznej zawarcia umowy najmu tego lokalu, zaś po stronie organu obowiązek zawarcia umowy. Zależność tą prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku powołując się na pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2008 roku, III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/86 gdzie wyjaśniono normatywne znaczenie regulacji art. 21 u.o.p.l., stanowiącego – także i niniejszej sprawie – podstawę wydania uchwały regulującej zasady wynajmowania lokali komunalnych.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że rada gminy dysponuje jedynie delegacją ustawową do określania zasad wynajmowania lokali. Działania rady gminy nie mogą zatem wykraczać poza sferę ustalania tych zasad i sięgać do wywoływania skutków w dziedzinie konkretnych aktów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Podejmowanie bowiem czynności w tym zakresie należy nie do rady, lecz do organu wykonawczego gminy. Tymczasem przyjęcie, że wprost z uchwały wynika po stronie obywatela roszczenie o zawarcie umowy najmu prowadziłoby do odjęcia organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej; jego rola sprowadzałaby się do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nawiązania stosunku najmu, niejako wymuszonego koniecznością wykonania powstałego już wcześniej obowiązku określonego w treści roszczenia. Taki stan rzeczy nie mieści się w granicach ustawowej delegacji udzielonej radom gmin w art. 21 u.o.p.l.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy bez znaczenia pozostawała zatem forma redakcji uchwały Rady Miasta G., w tym eksponowane przez skarżącego stanowcze stwierdzenie w jej §20, że „wynajmujący przyznaje prawo najmu” określonym tam osobom. Podstawowe zaczęnie ma bowiem to, że – jak już wskazano – złożenie materialnoprawnego oświadczenia o zawarciu umowy najmu nie należy do rady lecz do organu wykonawczego gminy. (...) w tym przypadku nie może zatem w uchwale niejako wymuszać obowiązku złożenia takiego oświadczenia.

Źródłem obowiązku zawarcia umowy najmu przez gminę nie jest także art. 4 u.o.p.l. określający w sposób ogólny, programowy, zadania gmin związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Redakcja tego przepisu nie daje podstaw do wywodzenia wprost roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnych zasobów mieszkaniowych. Na wniosek ten także zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanej uchwały wydanej w sprawie III CZP 37/08.

Zarzuty apelacji nie mogły zatem podważyć prawidłowości zaskarżonego wyroku.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz pozwanej należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, odpowiedniej do wartości przedmiotu sporu, ustalonej na podstawie ustalonej na podstawie §2 pkt 2 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Marcin Rak SSO Leszek Dąbek