

UZASADNIENIE

Powód J. P. wystąpił z powództwem przeciwko Gminie L. – Zarządowi (...) w L. domagając się ustalenia istnienia pomiędzy stronami umowy najmu lokalu położonego w L. przy ul. (...) na czas nieokreślony oraz wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 27 sierpnia 1992 r. strona pozwana zawarła z D. C. umowę najmu lokalu położonego w L. przy ul. (...). Podał, że od 1993 r. mieszka na stałe w przedmiotowym lokalu, a najemca lokalu wyjechał do W., gdzie pozostaje do chwili obecnej. W dniu 30 sierpnia 1996 r. powód otrzymał pełnomocnictwo od D. C. do reprezentowania go we wszystkich sprawach związanych z przedmiotowym lokalem. Z kolei pismem z dnia 9 września 1996 r. strona pozwana oddała przedmiotowy lokal powodowi w bezpłatne używanie, wyraziła zgodę na jego zameldowanie i zobowiązała go do uiszczania opłaty z tytułu najmu. Od 1997 r. w zamieszkuje tam również jego partnerka M. O. oraz ich dwoje dzieci. Powód od 1993 r. do chwili obecnej ponosi wszelkie opłaty związane z lokalem, przeprowadzał jego remonty ponosząc nakłady. Pismem z dnia 5 kwietnia 2016 r. powód zwrócił się do strony pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu lokalu, jednak gmina stwierdziła brak podstaw. Umowa najmu zawarta między stroną pozwaną a D. C. przestała obowiązywać z końcem 2017 r., a co za tym idzie zgoda strony pozwanej na podnajem tego lokalu. Od tego też czasu powód uiszcza stronie pozwanej należne odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Nie posiada innego lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 13 czerwca 2018r. powód zmienił żądanie pozwu o tyle, że wniósł o ustalenie, że przedmiotowy stosunek najmu istnieje od dnia 9.09.1996r. (k. 53 akt).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że fakt zamieszkiwania przez powoda przez wiele lat w przedmiotowym lokalu oraz uiszczanie opłat związanych z niniejszym lokalem nie przesądza o tym, że pomiędzy powodem a stroną pozwaną doszło do zawarcia umowy najmu. Wszelka korespondencja dotycząca lokalu była kierowana do najemcy lokalu, tj. D. C. a nie do powoda. Gmina wypowiedziała umowę najmu D. C. z uwagi na jego niezamieszkiwanie w lokalu. Prawo powoda do zajmowania lokalu wygasło z chwilą rozwiązania stosunku najmu z dniem 31 grudnia 2017 r. i z tym dniem przestała obowiązywać zgoda na korzystanie przez powoda z przedmiotowego lokalu. Od dnia 1 stycznia 2018 r. powód zajmuje lokal bezumownie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 sierpnia 1992r. D. C. zawarł ze stroną pozwaną na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) wchodzącego w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego.

okoliczności niesporne

a nadto:

dowód:

- umowa najmu z dnia 28.08.1992r. – a aktach lokalowych – w załączeniu

D. C. w 1993 r. wyjechał na stałe do W.. Przed wyjazdem zezwolił powodowi oraz jego ówczesnej małżonce na zamieszkanie w w/w lokalu w zamian za opiekę nad nim i uiszczanie opłat czynszowych wynajmującemu.

W 1995r. po rozwodzie z lokalu wyprowadziła się była żona powoda.

W pełnomocnictwie z dnia 30 sierpnia 1996 r. D. C. upoważnił powoda do reprezentowania jego interesów, składania w jego imieniu oświadczeń i podpisów pod wszelkimi dokumentami administracyjnymi i sądowymi jako jedyne

lokatora przedmiotowego lokalu. Uczynił go również pełnomocnikiem ds. doręczeń oraz wniósł o zameldowanie go na pobyt stały.

Dnia 9 września 1996 r. strona pozwana wyraziła zgodę na oddanie powodowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego w bezpłatne używanie oraz zameldowanie go na pobyt stały. Ponadto powód został poinformowany o obowiązku wnoszenia w terminie opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, za które odpowiedzialne są wszystkie osoby zameldowane.

Powód w dniu 13 września 1996 r. został zameldowany w lokalu na pobyt stały.

dowody:

- pełnomocnictwo z dnia 30.08.1996 r. k. 13,
- pismo strony pozwanej z dnia 09.09.1996 r. k. 12,
- zaświadczenie z dnia 21.03.2018 r. k. 30,
- przesłuchanie powoda na rozprawie w dniu 16.08.2018 r., e-protokół (...):03:23-00:07:45, protokół skrócony k. 84

Od 1996 r. powód zajmował w/w lokal ze swoją partnerką M. O. oraz dziećmi: urodzonym w (...) r. P. P. i K. P., urodzonym w (...) r.

W tym czasie powód regulował opłaty czynszowe i eksploatacyjne za zajmowany lokal, przeprowadzał w nim drobne remonty.

dowód:

- zeznania świadka M. O. w dniu 14.06.2018 r., e-protokół (...):11:42-00:15:00, protokół skrócony k. 55v,
- zeznania świadka P. P. na rozprawie w dniu 14.06.2018 r., e-protokół (...):29:31-00:30:09, protokół skrócony k. 56,
- zeznania powoda na rozprawie w dniu 16.08.2018 r., e-protokół (...):03:23-00:10:56, protokół skrócony k. 84

W 2000 r. powód przeprowadził w przedmiotowym lokalu remont łazienki, którego koszty pokrył w całości z własnych środków. Zamiar przeprowadzenia remontu zgłosił pozwanej. Nie posiadał pisemnej umowy na przeprowadzenie przedmiotowego remontu.

dowody:

- projekt budowlany wrzesień 2000 r., k. 17,
- opinia z dnia 10.07.2000 r., k. 18,
- szkic orientacyjny, k. 19,
- szkic z instalacji w lokalu, k. 22-28,
- zeznania świadka M. O. w dniu 14.06.2018 r., e-protokół (...):17:40-00:19:47, protokół skrócony k. 55v-56,
- zeznania świadka P. P. na rozprawie w dniu 14.06.2018 r., e-protokół (...):30:26-00:34:10, protokół skrócony k. 56,

- zeznania powoda na rozprawie w dniu 16.08.2018 r., e-protokół (...):10:56-00:15:59, protokół skrócony k. 84-85

Od 12 maja 2009 r. zameldowanie na pobyt stały w przedmiotowym lokalu uzyskała partnerka powoda – M. O..

dowód:

- zaświadczenie z dnia 21.03.2018 r., k. 29

Powód zdawał sobie sprawę z tego, że lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w L. został mu oddany w bezpłatne używanie. Chciał uregulować sytuację prawną lokalu aby w przyszłości móc „przekazać” go synowi i dlatego pismem z dnia 5 kwietnia 2016 r. wystąpił do strony pozwanej z wnioskiem o zawarcie z nim umowy najmu.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2016 r. strona pozwana poinformowała powoda o braku podstaw do nawiązania umowy najmu.

dowody:

- pismo powoda z dnia 05.04.2016 r., k. 31,
- pismo strony pozwanej z dnia 29.04.2016 r., k. 32
- zeznania powoda na rozprawie w dniu 16.08.2018 r., e-protokół (...):08:17-00:10:12, protokół skrócony k. 84v

Pismem z dnia 12 maja 2017 r. strona pozwana wypowiedziała D. C. umowę najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017r., z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

dowód:

- wypowiedzenie z dnia 12.05.2017r. – w aktach lokalowych – w załączeniu

Pismami z dnia 10 stycznia 2018 r. strona pozwana poinformowała powoda, że z dniem 31 grudnia 2017 r. przestała obowiązywać umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L. zawarta z D. C., a co za tym idzie przestała obowiązywać jej zgoda na podnajem tego lokalu wyrażona w piśmie z dnia 9 września 1996 r. Wezwała powoda do opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania oraz poinformowała o obowiązku uiszczenia od 1 stycznia 2018 r. odszkodowania za zajmowanie w/w lokalu bez tytułu prawnego.

dowód:

- wezwanie strony pozwanej z dnia 10.01.2018 r., k. 33,
- pismo strony pozwanej z dnia 10.01.2018 r., k. 34,
- zawiadomienie strony pozwanej z dnia 10.01.2018 r., k. 35

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w toku niniejszego procesu domagał się ustalenia, że począwszy od dnia 9 września 1996r. pomiędzy nim a stroną pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L..

Podstawę prawną takiego żądania stanowił 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.

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Interes prawny 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 stosunku prawnego. W związku z tym, iż strona pozwana wezwała powoda do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu, kwestionując prawo powoda do zajmowania go, należało uznać, że istnieje niepewność dotycząca stosunku prawnego łączącego strony. Powód ma zatem interes prawny w ustaleniu, iż między nim a pozwaną Gminą istnieje stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Powód, wbrew ciężącemu na nim zgodnie z treścią art. 6 kc, obowiązkowi dowodowemu, nie wykazał jednak aby kiedykolwiek doszło do zawarcia takiej umowy pomiędzy stronami.

Faktu tego nie potwierdziły, ani zgromadzone w niniejszej sprawie dokumenty, w szczególności dokumenty zawarte w aktach lokalowych, których wiarygodność nie była przez strony kwestionowana ani też zeznania świadków czy też w końcu zeznania powoda.

Pełnomocnik powoda podnosił, że do zawarcia umowy najmu miało dojść w sposób dorozumiany i taki sposób zawarcia umowy najmu jest co do zasady dopuszczalny.

Zgodnie bowiem z treścią 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). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. per factia concludentia. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczeń co do formy umowy najmu, których niezachowanie pociągałoby nieważność całej umowy. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok wyrażone w art. 660 k.c. ma bowiem jedynie charakter zastrzeżenia ad eventum, tj. dla wywołania określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 k.c. i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Podobnie w ustawie 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 ze zm.) wskazano jedynie, że w stosunek najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wstępuje się na podstawie umowy (art. 5 ust. 2 tej ustawy), nie precyzując jednocześnie jej formy. Z treści przywołanych przepisów wynika więc, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane.

Z uzasadnienia pozwu wynikało, że zawarcie przez strony umowy najmu miało wynikać z następujących faktów: wyrażenia przez stronę pozwaną zgody na zamieszkiwanie powoda w tym lokalu, zameldowania powoda i jego rodziny w lokalu na pobyt stały, wieloletniego zamieszkiwania powoda wraz z rodziną w przedmiotowym lokalu, przeprowadzania w nim remontów i ponoszenia w związku z tym nakładów, regulowania przez powoda wszelkich należności czynszowych oraz eksploatacyjnych za zajmowany lokal, uzgadnianie ze stroną pozwaną kwestii remontów i spłaty zaległości czynszowych.

Pełnomocnik powoda po zmianie żądania w piśmie z dnia 13 czerwca 2018r., domagał się przy tym ustalenia, że stosunek najmu istniał już od dnia 9 września 1996r., z czego wynika, że do tego dnia obie strony miały już złożyć zgodne oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu.

Takie żądanie, w zakresie daty początkowej powstania stosunku najmu, sprzeczne jest jednak w sposób oczywisty z treścią nie budzącą wątpliwości interpretacyjnych oświadczenia strony pozwanej zawartego w piśmie z dnia 9 września 1996 r. Strona pozwana wyraziła w nim sposób jednoznaczny zgodę na zawarcie pomiędzy najemcą lokalu - D. C. a powodem umowy użyczenia spornego lokalu (art. 710 kc). Tym samym w pełni zaakceptowała status powoda jako bezpłatnego użytkownika wskazanego lokalu (który prawo swe wywodził od najemcy), nie zaś jako samodzielnego najemcy czy też współnajemcy tego lokalu. W istocie powód domaga się więc ustalenia, że w dniu 9 września 1996r. strona pozwana złożyła w sposób dorozumiany oświadczenie woli o treści pozostającej w oczywistej sprzeczności z treścią oświadczenia wyrażonego przez nią na piśmie.

Tymczasem dla wykazania zasadności swego roszczenia powód musiałby udowodnić, że strona pozwana po dniu 9 września 1996r. poprzez czynności konkludentne wyraziła zgodę na to aby powód zamiast użytkownika tego lokalu w oparciu o umowę użyczenia z najemcą stał się jego najemcą lub współnajemcą w oparciu o umowę zawartą z nią.

Zachowania strony pozwanej, na które wskazywał pełnomocnik powoda, nie mogły być jednak w żaden sposób potraktowane jako przejaw jej woli zawarcia z powodem umowy najmu.

Brak jest jakichkolwiek podstaw do wysnuwania z faktu akceptowania przez gminę zamieszkiwania powoda i jego domowników oraz zameldowania ich w lokalu, iż wyrażała ona wolę zawarcia z J. P. umowy najmu. Powód, jak już wyżej wskazano, posiadał bowiem do 2017r. tytuł prawny do zajmowania wskazanego lokalu. Była nim jednak umowa użyczenia zawarta z najemcą a nie umowa najmu zawarta z pozwaną.

Fakt wyrażenia zgody przez pozwaną na wykonanie remontu łazienki również nie może świadczyć o woli traktowania powoda jako najemcy. Poza ogólnikowymi zeznaniami powoda, nie został on bowiem poparty żadnymi dowodami, które wskazywałyoby na to, że przy okazji dokonywania tego remontu powód traktowany był jako najemca. Zresztą, jak podał sam powód, nie miał on podpisanej ze stroną pozwaną umowy na remont łazienki, a jedynie zgłosił zamiar jego przeprowadzenia.

Okoliczność, że strona pozwana przyjmowała od powoda należności czynszowe, również sam przez się nie świadczy jeszcze o tym, że traktowała go jak najemcę. Zgodnie bowiem z treścią art. 688¹§1 kc za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Obowiązek uiszczania opłat czynszowych spoczywał więc na powodzie ze względu na fakt zamieszkiwania w nim. Pozwana mogła więc domagać się od powoda uiszczenia należności czynszowych, niezależnie od żądania skierowanego do samego najemcy. Na tym bowiem polega istota solidarności zobowiązania (art.366§1 kc).

Ponadto strona pozwana nie mogła odmówić uzgadniania z powodem kwestii remontów czy też spłaty zaległości, skoro powód legitymował się pełnomocnictwem od najemcy do wyrażania w jego imieniu oświadczeń woli i reprezentowania jego interesów w związku z zawartą umową najmu. Powód nie wykazał zaś, aby w toku tych uzgodnień pozwana traktowała go jako najemcę nie zaś jako pełnomocnika najemcy. Wszelka korespondencja zawarta w aktach lokalowych, w tym zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu były kierowane do najemcy D. C..

Niezależnie od powyższego ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało również, aby powód traktował siebie jako najemcę przedmiotowego lokalu. Niespornym było, że przed dniem 5 kwietnia 2016 r. nie zwracał się do strony pozwanej z żądaniem potwierdzenia na piśmie umowy najmu. Z zeznań powoda złożonych na rozprawie w dniu 16 sierpnia 2018 r. wynikało przy tym, że powód miał świadomość tego, że na mocy pisma strony pozwanej z dnia 9 września 1996r. jest – jak to nazwał – sublokatorem przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Co więcej powód zeznał, że pracownicy ZGM zwracały mu uwagę na to, że jego sytuacja prawna w stosunku do spornego lokalu nie jest uregulowana i powinien się on tym zająć.

Niespornym było również, że strona pozwana pismem z dnia 30 czerwca 2017 r. wypowiedziała D. C. umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodu niezamieszkiwania w nim przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Fakt tak długiego zwlekana przez pozwaną z decyzją o wypowiedzeniu umowy najmu, jakkolwiek zastanawiający z punktu widzenia prawidłowości zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowy, nie mógł jednak stanowić argumentu na poparcie żądania powoda. Wypowiedzenie umowy najmu jest bowiem uprawnieniem a nie obowiązkiem wynajmującego.

Wszystkie wskazane wyżej okoliczności w sposób jednoznaczny przeczą tezie powoda o fakcie dorozumianego zawarcia z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu. Dlatego też powództwo oddalono jako bezzasadne.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98§1i3 k.p.c. Na koszty poniesione przez stronę pozwaną składało się jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

L.(...)

(...)