

Sygn. Akt. I C 1050/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Dobrawa Michałowska
Protokolant:	st. protokolant sądowy Joanna Pilc-Syposz

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Gminie N.

o ustalenie

I. oddała powództwo w całości,

II. odstępuje od obciążenia powódki J. M. kosztami procesu,

III. przyznaje pełnomocnikowi z urzędu adwokatowi S. R. wynagrodzenie w kwocie 2.214,00zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) z sum budżetowych Skarbu Państwa tytułem pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Sygn. akt: I C 1050/13

UZASADNIENIE

J. M. wystąpiła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), po śmierci swojego ojca A. K.. W uzasadnieniu wskazała, że sprawowała opiekę nad ojcem, który był najemcą wskazanego lokalu.

Pozwana Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, wskazując, że powódka nie udowodniła spełnienia przesłanek pozwalających na ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu.

Sąd ustalił

A. K. był najemcą lokalu położonego w N. przy ul. (...), natomiast J. M. lokalu (...). Lokale te posiadały wspólne wejście i WC; funkcjonowały w praktyce jak jeden lokal. A. K. zajmował faktycznie pokój w lokalu nr (...), a powódka wraz z dwoma synami w lokalu nr (...). J. M. opiekowała się swoim ojcem, który to wymagał pomocy szczególnie w ostatnich miesiącach życia. W dniu 31 października 2007 r. pozwana wezwała A. K. do zapłaty kwoty 1.960,02 zł stanowiącej saldo zadłużenia mieszkania przy ul. (...) na dzień 31 października 2007 r. A. K. nie uregulował zaległości w wyznaczonym terminie. Pismem z dnia 23 stycznia 2008 r. pozwana wypowiedziała A. K. umowę najmu ze skutkiem na dzień 29 lutego 2008 r.

Natomiast powódka została wezwana do uregulowania zaległości związanych z najmem swojego lokalu mieszkalnego pismem z dnia 28 sierpnia 2006 r. (2.876,77 zł według stanu na dzień 31 lipca 2006 r.). Pismem z dnia 28 lutego 2007 r. gmina wypowiedziała J. M. umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2007 r.

W dniu 9 kwietnia 2008 r. A. K. zwrócił się o rozłożenie na raty zaległości. Następnie, w 25 września 2009 r., A. K. zwrócił się do pozwanej o zamianę zajmowanego lokalu na inny odpowiadający stanowi jego zdrowia i wiekowi; uzyskał pozytywną kwalifikację o czym Gmina powiadomiła pismem jego i M. G. (jako jego pełnomocnika) w dniu 29 października 2009 r. Następnie A. K. zwrócił się do Gminy N. o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) pismem z dnia 11 stycznia 2010 r., po uregulowaniu zaległości. Gmina odpowiedziała negatywnie wskazując, że odstępuje od wynajmowania lokali osiadających wspólne wejście i sanitariaty z innymi lokalami, nadto, że lokal jest w złym stanie technicznym, a także że został pozytywnie zakwalifikowany do zamiany mieszkania i jedynie oczekuje na odpowiedni przydział z zasobów gminy. W piśmie z dnia 3 marca 2010 r. A. K. zwrócił się z prośbą o przyspieszenie zamiany mieszkań. Lokal taki został mu przedstawiony 8 września 2010 r. (przy ul. (...)), J. M. w odpowiedzi na skierowanie, działając (jak podała w piśmie) z upoważnienia ojca nie zgodziła się na zawarcie umowy najmu proponowanego lokalu. Sytuacja powtórzyła się, przy następnej ofercie Gminy, w dniu 10 grudnia 2010 r., zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...). W dniu 26 stycznia 2010 r. A. K. udzielił wnuczce M. G. pełnomocnictwa do nabycia w jego imieniu lokalu mieszkalnego w budynku stojącym w N. przy ul. (...). A. K. zmarł 10 listopada 2011 r. W chwili śmierci A. K. nie posiadał zadłużenia za sporny lokal mieszkalny (w dniu 3 października 2011 r. widniała nadpłata 84,97 zł). W dniu 13 sierpnia 2012 r. J. M. wydała pozwanej lokal mieszkalny nr (...).

Gmina odmówiła powódce stwierdzenia, że ta wstąpiła w prawa najmu lokalu po A. K.. W piśmie z dnia 10 stycznia 2012 r. wskazała nadto, że powódka ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a to w skutek wstrzymania eksmisji z mieszkania nr (...) do czasu zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego. Lokal ten został powódce zaoferowany 30 stycznia 2012 r. Po wydaniu wskazanych lokali gmina dokonała ich połączenia w jeden lokal mieszkalny i dokonała jego sprzedaży lokalu, jako lokalu oznaczonego numerem nr (...) w dniu 13 czerwca 2014 r.

Dowód:

1. Akt zgonu , k. 4,
2. Syntetyczne dane za rok 2011, k. 30,
3. Pismo pozwanej z dnia 1 lutego 2010 r., k. 33,
4. Pismo pozwanej z dnia 31 października 2007 r., k. 78,
5. Protokół zdawczo-odbiorczy, k. 87,
6. Przesłuchanie powódki, k. 98, 472,
7. Zeznania świadka T. R., k. 170,
8. Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności M. M., k. 185,
9. Zestawienie należności tytułem namiaru czynszowego, . 186-189,
10. Potwierdzenie wpłat, k. 190-201, 216-235, 483-491
11. Zestawieni poleceń przelewu, k. 202,
12. zeznania świadka M. G., k. 210,

13. zeznania świadka F. K., k. 212,
14. ogłoszenie o przetargu, k. 251,
15. pismo pozwanej z 10 stycznia 2010, k. 253,
16. pismo pozwanej z dnia 18 stycznia 2012 r.,
17. pismo pozwanej z dnia 30 stycznia 2012 , k. 255,
18. pełnomocnictwo, k. 256,
19. pełnomocnictwo, k. 257,
20. pismo pozwanej z dnia 23 stycznia 2008 r., k. 262,
21. pismo pozwanej z dnia 14 kwietnia 2008 r., k. 263,
22. syntetyczne dane za 2010 r., k. 264-265,
23. faktura korygująca, k. 266-267,
24. wniosek A. K. o przywrócenie stosunku najmu z 11 stycznia 2010, k. 269,
25. pismo powódki z 17 stycznia 2012 r., k.279,
26. pismo pozwanej z dnia 3 lutego 2012 r., k. 282,
27. pismo pozwanej z 26 lipca 2012 r., k. 289,
28. pismo pozwanej z dnia 2 lipca 2015 r., k. 358,
29. zeznania świadka M. M., k. 404,
30. przydział lokalu, k. 435,
31. zestawienie wymiaru i dokonanych wpłat za lokal mieszkalny, k. 480-481,
32. pismo pozwanej z 14 września 2016 r., k. 499,
33. pismo A. K. z 25 września 2009 r.,
34. odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 25 lutego 2012 r. w sprawie I C 372/12, k. 506-509,
35. pismo A. K. z dnia 3 marca 2010, k. 514,
36. pismo pozwanej z dnia 29 października 2009 r., k. 515,
37. zlecenie wymiany licznika, k. 521,
38. pismo A. K. z 9 kwietnia 2009 r., k. 528,
39. skierowanie, k. 11 i 13, pismo powódki z 11 października 2010 r., k. 12, pismo powódki z dnia 20 grudnia 2010 r., k. 14 akt WSA,
40. w aktach C 238/09 pisma powódki, k. 10 i 11.

Sąd zważył, co następuje

Stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony postępowania oraz przesłuchania głównie powódki. Osłą sporu było czy w chwili śmierci A. K. był najemcą lokalu i co za tym idzie czy powódka – J. M., wstąpiła z Gminą N. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego usytuowanego w N. przy ul. (...) po śmierci ojca – A. K..

Bezspornym jest fakt, że A. K. łączył z Gminą N. stosunek najmu zawarty na podstawie umowy najmu z 1990 r. Dla przedmiotowej sprawy kluczowe znaczenie ma rozstrzygnięcie, czy wypowiedzenie przedmiotowej umowy dokonane przez Gminę N. w dniu 23 stycznia 2008 r. było prawnie skuteczne. W tym aspekcie stanowiska stron zasadniczo się różnią. Za podstawę wypowiedzenia przyjęto art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wskazany przepis określał warunki konieczne do uznania wypowiedzenia za skuteczne, tj. lokator musiał zalegać z płatnością czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, powinien zostać uprzedzony na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego, jednocześnie wynajmujący powinien wyznaczyć lokatorowi dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Sąd ustalił, że wystąpiły wszystkie przesłanki konieczne do uznania wypowiedzenia stosunku najmu za skuteczne. Pismem z dnia 31 października 2007 r. zarządca nieruchomości – (...) Sp. z o.o. poinformował A. K. o istniejącym zadłużeniu w wysokości 1.960,02 zł, jednocześnie uprzedzając najemcę o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty wskazanych należności. A. K. nie dokonał zapłaty, tym samym spełnione zostały wszystkie warunki wskazane w przytaczanym artykule ustawy o ochronie praw lokatorów. Stosunek najmu został więc właściwie wypowiedziany ze skutkiem na dzień 29 lutego 2008 r. W dniu wypowiedzenia A. K. zalegał nadal z zapłatą kwoty 1.801,86 zł.

Nawiązując do powyższego, przytoczony przez powódkę przepis art. 691 § 1 k.c.

nie znajdzie w przedmiotowej sprawie zastosowania. W świetle wskazanego przepisu, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Przytoczona treść przepisu odnosi się bowiem

do sytuacji, w której określone osoby wchodzi w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy. W momencie śmierci A. K. nie był już jednak najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w N., a jedynie z niego bezumownie korzystał, za co

placił odszkodowanie w wysokości dotychczasowego comiesięcznego czynszu, a to zgodnie

z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów – o czym został poinformowany

przez poprzednika prawnego pozwanej. Nawet zatem przy przyjęciu, że J. M. zamieszkiwała wspólnie ze swoim ojcem do chwili jego śmierci w jego lokalu mieszkalnym, na mocy przytoczonej regulacji, nie mogła wstąpić w stosunek, który nie istniał.

Podobnie, nawet gdyby powódka udowodniła, że zawarła umowę o opiekę w okresie od 1 marca 1983 do 11 listopada 1994 r., nie implikowałoby to przyjęcia, że wstąpiła w stosunek najmu. Stosunek ten bowiem, jak wskazano wyżej nie istniał (został prawidłowo rozwiązany). Zgodnie bowiem z art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem 12 listopada 1994 r., spełniającej wymagania określone w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 r. poz. 165, z późn. zm.), stosuje się art. 691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994 r. Z kolei art. 9 par 2 prawa lokalowego stanowił, że na równi z osobami bliskimi traktuje się osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron i zawartej za zgodą terenowego organu administracji państwowej. Zgoda lub odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej po zasięgnięciu opinii zespołu opieki zdrowotnej właściwego dla miejsca zamieszkania najemcy oraz opinii wynajmującego. Odmowa wyrażenia zgody może nastąpić w szczególności w razie ustalenia, że nie zachodzi potrzeba zapewnienia najemcy opieki ze strony osoby nie należącej do kręgu osób bliskich lub że kandydat na opiekuna nie daje rękojmi należytego sprawowania opieki albo gdy zamieszkanie opiekuna

z najemcą spowodowałoby zagęszczenie lokalu poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę. Na marginesie należy także zauważyć, że w świetle przytoczonych przepisów J. M. nie musiałaby być stroną wskazanej umowy; należy ona bowiem do kręgu osób najbliższych, które to mogły wstąpić w stosunek najmu na mocy przytoczonego wyżej art. 691 k.c., który przed dniem 12 listopada 1984 r. również wymieniał dzieci najemcy, jako osoby wstępujące w stosunek najmu po jego śmierci o ile stale z nim zamieszkiwały w chwili jego śmierci.

Kolejną istotną kwestią, nad którą pochylił się Sąd, było ustalenie, jakie obowiązki ciążyły na pozwanej i jakie prawa przysługiwały A. K. w związku z dokonaniem wypowiedzenia. Zgodnie z zapisami Uchwały nr XXVI/453/04 Rady Miejskiej w N.

z dnia 24 czerwca 2004 r., która obowiązywała w tamtym czasie – a dokładnie § 15 ust. 5 –dotychczasowi najemcy, którzy utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego

ze względu na zadłużenie, mogli ubiegać się o ponowne zawarcie umowy najmu, o ile spłacili zadłużenie w całości i spełniali warunki zawarte w przedmiotowej uchwale. A. K.

po uregulowaniu zadłużenia zwrócił się z takim wnioskiem pismem z dnia 11 stycznia 2010 r. Gmina N. odmówiła jednakże ponownego zawarcia umowy najmu tegoż lokalu ze względu na fakt, iż wskazany lokal w tamtym czasie nie był już przeznaczony do wynajmu. Ponadto, mieszkanie nie spełniało odpowiednich warunków technicznych i sanitarnych, natomiast stan zdrowia i wiek wnioskodawcy kwalifikował go do najmu lokalu zamiennego, czego zresztą sam A. K. zażądał. Przytoczony wyżej przepis Uchwały Rady Miejskiej w N. nie obligował Gminy N. do zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu po spełnieniu przez wnioskodawcę wskazanych w nim przesłanek. Przedmiotowa Uchwała została podjęta przez Radę Gminy N. na podstawie art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, który zakłada pewną dowolność w ustalaniu zasad wynajmowania lokali komunalnych jako kompetencję Rady Gminy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż Gmina N. działała na podstawie i w granicach obowiązującego prawa, opierając się na akcie ustawowym, a także wydanej na podstawie tego aktu przepisie prawa miejscowego. Nie można również twierdzić, że Gmina N. nie podejmowała działań w celu zamiany lokalu zajmowanego przez A. K.. Pozwana dwukrotnie proponowała ojcu powódki lokal zamienny (przy ul. (...) i przy ul. (...)), jednakże za każdym razem powódka, działając w imieniu swojego ojca, odrzucała wskazane propozycje.

W wyniku przyjęcia, iż wypowiedzenie umowy najmu przez Gminę N.

było skuteczne oraz faktu, że powódka opuściła lokal przy ul. (...) i obecnie zamieszkuje w innym mieszkaniu komunalnym, nieistotnym dla wyniku sprawy jest rozpatrywanie zagadnienia uregulowanego w § 15 Uchwały nr XXVI/453/04 Rady Miejskiej w N. z dnia 24 czerwca 2004 r., dotyczącego możliwości ubiegania się o zawarcie umowy najmu opuszczonego przez najemcę lokalu przez osoby, które w nim pozostały.

W tym miejscu należy też się odnieść do podnoszonej przez powódkę okoliczności, że po wypowiedzeniu umowy najmu doszło do jej ponownego nawiązania przed śmiercią A. K., a to na mocy art. 674 k.c., ewentualnie na podstawie złożonego przez zarządcę nieruchomości przyrzeczenia publicznego.

Art. 674 k.c. stanowi, że po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Przytoczony przepis stanowi normę interpretacyjną ze względu na użyty zwrot "w razie wątpliwości". Reguła ta nie znajdzie zatem zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem wobec oświadczenia gminy, że nie zamierza ponownie zawierać umowy najmu oraz propozycji zawarcia umów najmu innych lokalu, nie ma wątpliwości co do jej zamiaru. Oczywiście A. K. będąc byłym najemcą po upływie terminu wypowiedzenia, nadal korzystał w dotychczasowym zakresie z przedmiotu najmu; uiszczał jednak opłaty określane i naliczane przez byłego wynajmującego mianem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Należy także zauważyć, że nawet wystawianie faktur i przyjmowanie należności za korzystanie z przedmiotu najmu nie oznacza w każdym przypadku zgody wynajmującego na kontynuację najmu (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2000 r. w sprawie [IV CKN 65/00](#)). Dla wykluczenia stosowania normy interpretacyjnej z art. 674 KC wystarczy oświadczenie byłego wynajmującego, że sprzeciwia się kontynuowaniu najmu albo żąda zwrotu jego przedmiotu (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 14 marca 2003 r. w sprawie [V CKN 1754/00](#)).

Odnosząc powyższe do ustalonego w sprawie stanu faktycznego, należy stwierdzić, że roszczenie powódki o nawiązanie stosunku najmu lokalu położonego przy ul. (...) w N. jest niezasadne i jako takie podlega oddaleniu.

Sąd odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu w oparciu o art. 102 k.p.c. Artykuł 98 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ustawodawca nie precyzuje, co rozumieć należy przez „szczególnie uzasadniony” wypadek, pozostawiając to ocenie sądu, który winien wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy, tak związane z jej przebiegiem, jak i treścią i charakterem żądania oraz sytuacją osobistą i majątkową stron. Sąd uwzględnił stan majątkowy powódki, który uprzednio kwalifikował ją również do zwolnienia z kosztów sądowych. Obciążenie powódki kosztami procesu stanowiłoby dla niej nadmierną dolegliwość, niewspółmierną z obciążeniem finansowym, jakie niniejszy proces stanowił dla pozwanej. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie w pkt II wyroku podyktowane jest treścią przepisu § 19 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku – w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

Wobec powyższego, na podstawie przytoczonych przepisów orzeczono jak w sentencji.