

Sygn. akt I C 1821/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Magdalena Kocur

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2016 roku w G.

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko Gminie G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda M. P. na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 1821/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 grudnia 2015 roku powód M. P., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy G. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Nadto, powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) został przekwaterowany z lokalu służbowego numer (...) mieszczącego się przy ulicy (...). Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego numer (...) przysługiwał babci powoda – H. R., z którą powód zamieszkiwał od miesiąca września 2008 roku, sprawując nad nią opiekę. Obowiązku meldunkowego powód dokonał dopiero w dniu 24 sierpnia 2009 roku, co stało się przyczyną niespełnienia warunku nieprzerwanego zamieszkiwania w lokalu przez okres pięciu lat, o którym mowa w treści § 24 uchwały Nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy G.. W dniu 20 stycznia 2014 roku H. R. zmarła, a powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o wynajęcie mu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...). Pozwana odmówiła zawarcia umowy najmu z powodem i wezwała go do wydania lokalu. Powód argumentował, że w lokalu mieszkalnym numer (...) stale zamieszkuje, tam koncentrują się jego sprawy życiowe, regularnie uiszcza opłaty związane z zajmowaniem lokalu, nie posiada tytułu prawnego do innej nieruchomości. Powód czuje się związany ze wspólnotą mieszkańców przy ulicy (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 lutego 2016 roku pozwana Gmina G., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana nie kwestionowała okoliczności faktycznych wskazanych przez powoda w pozwie. Podkreśliła, że skoro powód nie spełnia warunków do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu – H. R., ani na podstawie przepisu art. 691 k.c., ani na podstawie uchwały Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku, to nie może domagać się zawarcia z nim umowy najmu.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 roku pełnomocnik powódki, podtrzymując dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie przyznał, że powód nie spełnia warunków z przepisu art. 691 k.c., dlatego nie opiera swojego żądania na dyspozycji wynikającej z tego przepisu. Wskazał, że swoje roszczenie opiera na uchwale Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku nr XXII/723/2009, albowiem spełnił warunki do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie tej uchwały. Jednocześnie przyznał, że w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w G. nie spełnia warunków co do okresu zameldowania w lokalu (do wymaganego okresu 5 lat brakuje mu bowiem 8 miesięcy), co spowodowane było śmiercią najbliższych osób, spełnia natomiast warunek zamieszkiwania z dotychczasowym najemcą co najmniej przez 5 lat, albowiem faktycznie zamieszkał z babcią H. R. w 2007 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

/okoliczność bezsporna/

Lokal mieszkalny numer (...) został zasiedlony w 2012 roku w drodze skierowania H. R., babci M. P., do zawarcia umowy najmu tego lokalu jako lokalu zamiennego. Osobą uprawnioną do zamieszkania wraz z H. R. był jej wnuk M. P.. M. P. zameldował się w lokalu w dniu 20 kwietnia 2012 roku.

/dowody: odpis skrócony aktu urodzenia (k. 7), skierowanie z dnia 27 lutego 2012 roku (k. 9), umowa najmu z dnia 8 marca 2012 roku (k. 10 – 11), potwierdzenie zameldowania z dnia 20 kwietnia 2012 roku (k. 13)/

Przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym numer (...), H. R. zajmowała lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...), stanowiący lokal służbowy przy Radiostacji. Pod koniec 2008 roku, wraz z H. R., zamieszkał jej wnuk M. P., który podjął się opieki nad swoją babcią, która wówczas przeżywała żałobę po śmierci swojego wnuka oraz jego matki. W lokalu tym zameldował się w dniu 24 sierpnia 2009 roku.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: poświadczenie zameldowania z dnia 24 sierpnia 2009 roku (k. 12), odpisy skrócone aktów zgonu (k. 14 – 15)/

H. R. zmarła w dniu 20 stycznia 2014 roku.

/dowód: odpis skrócony aktu zgonu (k. 8)/

Po śmierci H. R., M. P. wystąpił do Gminy G. z wnioskiem o zawarcie z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Gmina G. odmówiła zawarcia z M. P. umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...), wskazując na brak spełnienia przez niego przesłanek z uchwały Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku nr XXII/723/2009.

/dowody: pismo z dnia 2 kwietnia 2014 roku (k. 16), pismo z dnia 21 marca 2014 roku (k. 17), pismo z dnia 9 kwietnia 2014 roku (k. 18)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako okoliczności bezsporne, natomiast w pozostałym zakresie oparł się na wskazanych wyżej dowodach z dokumentów.

Zarówno treść, jak i autentyczność dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W konsekwencji, Sąd przydał dokumentom tym moc dowodów w całości.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 roku Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań w charakterze świadka A. Z. i B. O., albowiem prowadzenie tego dowodu – w świetle ustaleń co do bezzasadności żądania pozwu, co zostanie szczegółowo wyjaśnione poniżej – było zbędne i przyczyniłoby się do nieuzasadnionego wydłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód opierał swoje roszczenie na treści uchwały Rady Miasta G. dotyczącej zasad wynajmowania lokali komunalnych, a formułując żądanie pozwu wskazał, iż domaga się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z nim umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

Zgodnie z treścią przepisu art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Treść tego przepisu należy odczytywać w kontekście norm procesowych

o egzekucji świadczeń niepieniężnych, a w szczególności przepisu art. 1047 k.p.c., który statuuje skutki procesowe takiego oświadczenia. Źródłem obowiązku złożenia oświadczenia może być każde zdarzenie cywilnoprawne. Ustawodawca w normie art. 64 k.c. nie ogranicza kręgu sytuacji, do których przepis ten się odnosi – chodzi więc o wszystkie orzeczenia,

w których stwierdzony jest, choćby w sposób dorozumiany, obowiązek złożenia oświadczenia woli. Istotne z punktu widzenia analizy tego przepisu jest jednak to, że roszczenie

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli określonej treści aktualizuje się jedynie w sytuacji, gdy strona przeciwna do złożenia takiego oświadczenia jest zobowiązana.

Zgodnie z treścią § 24 uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. uprawnienie do zawarcia umowy najmu jest zależne między innymi od stałego zameldowania w lokalu i zamieszkiwania w lokalu z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat oraz braku zaległości płatniczych związanych z zajmowanym lokalem. Uchwała owa została wydana na podstawie delegacji ustawowej z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (...).

W orzecznictwie przyjęto, iż uchwała taka nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego z dnia

25 czerwca 2008 roku, III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/96). Należy wskazać, iż działania rady gminy nie mogą wykraczać poza sferę ustalania zasad wynajmu lokali i sięgać do wywoływania skutków w dziedzinie konkretnych aktów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Podejmowanie bowiem czynności w tym zakresie należy jedynie do organu wykonawczego gminy. Przyjęcie, że wprost z uchwały wynika po stronie obywatela roszczenie o zawarcie umowy najmu prowadziłoby do odjęcia organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, a jego rola sprowadzałaby się do obowiązku złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nawiązania stosunku najmu. Taki stan rzeczy nie mieści się w granicach ustawowej delegacji udzielonej radom gmin w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150 – j.t.)

Uznać należy tym samym, że powód nie mógł skutecznie domagać się zawarcia z nim umowy najmu dotyczącej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), na podstawie wskazanej uchwały rady miejskiej. O

uprawnieniu tym nie przesądza bowiem samo spełnienie przesłanek określonych w uchwale. Do zawarcia umowy najmu konieczna jest każdorazowo wola i zgoda właściciela lokalu – Gminy G.

W niniejszej sprawie stanowiło okoliczność bezsporną, iż pozwana nie wyraziła woli nawiązania stosunku najmu z M. P.. W konsekwencji powyższej argumentacji, zbędne okazało się badanie przez Sąd, czy powód spełnił przesłanki do zawarcia z nim umowy najmu na jakiegokolwiek podstawie, albowiem okoliczności te stanowiły kwestię wtórną w stosunku do oceny zasadności roszczenia głównego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda przegrywającego spór. Na poniesione przez pozwaną koszty procesu złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 600,00 zł, ustalone w oparciu o zapis § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSR Grzegorz Korfanty