

## UZASADNIENIE

W dniu 27 maja 2015 roku Gmina M. R. – Miejski Zarząd (...) w R. reprezentowana przez radcę prawnego M. G. (1) wniosła do tut. Sądu o eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) w R. przy ulicy (...), znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Gminy M. R., pozwanych: G. P., K. U., D. P. (1), D. P. (2) wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi, bez prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że pozwani zamieszkują w tym lokalu bez tytułu prawnego. Lokal ten znajduje się w zasobie mieszkaniowym Gminy M. R.. G. P. na mocy decyzji z dnia 14 sierpnia 1987 roku nr (...).(…) była najemczynią lokalu. R. P. jako jej syn był uprawniony do zamieszkiwania w tym lokalu; zmarł dnia 25 października 2013 roku. W dacie zgonu pozostawał w nieformalnym związku z K. U., z którego urodziło się dwoje dzieci: D. i D. P. (2). R. P. nie posiadał tytułu prawnego do spornego lokalu. Z uwagi na niezamieszkiwanie głównego najemcy w lokalu umowa najmu została wypowiedziana (k. 2-3 – pozew).

W odpowiedzi na pozew pozwani reprezentowani przez r.pr. M. C. wnieśli o oddalenie powództwa, a z ostrożności procesowej o przyznanie im lokalu socjalnego a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podnosili, iż między powodem a R. P. doszło do nawiązania w sposób dorozumiany umowy najmu. Przez wszystkie lata nikt nie kwestionował zamieszkiwania w lokalu ani R. P. ani jego dzieci i matki dzieci, tu znajdowało się ich centrum życiowe. R. P. z powodu problemów zdrowotnych (schizofrenia), uzależnienia od alkoholu i hazardu zadłużył lokal. W dniu 30 stycznia 2013 roku Gmina podpisała z nim ugodę dot. spłaty zaległego czynszu akceptując tym samym jego uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu. Od czasu samobójczej śmierci R. P. w dniu 25 października 2013 roku pozwana reguluje terminowo opłaty za czynsz, wodę, odpady, przy czym jeszcze przed jego zgonem dokonywała wpłat na własne nazwisko i były one przyjmowane jako czynsz, a nie odszkodowanie. Skoro umowa najmu została zawiązana między Gminą a R. P. w sposób konkludentny, a prawo wobec braku regulacji co do szczególnej formy dopuszcza zawarcie najmu w taki sposób, to pozwani K. U., D. P. (1), D. P. (2) wstąpili z mocy art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu. Podnosili także, iż orzeczenie eksmisji byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Dzieci od urodzenia przebywają w tym środowisku, bardzo przeżyły samobójczą śmierć ojca. Pozwani są w trudnej sytuacji finansowej, nie posiadają prawa do innego lokalu ani nie mają możliwości zamieszkiwania w innym lokalu. K. U. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Rodzina utrzymuje się z renty rodzinnej po R. P. i dodatku rodzinnego. Ponieważ powód od 2005 roku akceptował fakt zamieszkiwania w lokalu także K. U., o czym zwłaszcza świadczy spis mieszkańców kamienicy, podczas którego ujawniono kto faktycznie zamieszkuje w lokalu oraz że od 16 maja 2011 roku nie mieszka tam G. P., istnieją podstawy do ustalenia, że także między K. U. i powodem doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany (k. 18-24 – odpowiedź na pozew).

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2015 roku Sąd częściowo umorzył postępowanie, mianowicie w stosunku do G. P., a to wobec cofnięcia pozwu w tym zakresie (k. 88 – postanowienie).

Na rozprawie pozwani wnosili o oddalenie powództwa. Pełnomocnik powoda nie stawił się na rozprawę pomimo prawidłowego zawiadomienia; swoje stanowisko wobec zarzutów pozwanych prezentował w pismach procesowych z dnia: 8 października 2015 roku (k. 56-60), 14 grudnia 2015 roku (k. 81-82), 22 grudnia 2015 roku (k. 84).

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

Decyzją Urzędu Miejskiego Wydział Spraw Lokalowych w R. z dnia 14 sierpnia 1987 roku Nr (...).(…) przekwaterowano na czas nieoznaczony G. P. do lokalu zastępczego numer (...) usytuowanego w budynku numer (...) w R. przy ulicy (...), składającego się z pokoju, kuchni o powierzchni użytkowej 36 m<sup>(2)</sup>, w tym mieszkalnej – 18 m<sup>(2)</sup>. Jako osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu z najemcą wskazano R. P. – jej syna (ur. w (...) roku). Przyczyną przekwaterowania G. P. i R. P. z lokalu nr (...) przy ulicy (...) było jego zniszczenie podczas pożaru, jaki miał miejsce

w dniu 9 lipca 1987 roku. Jednocześnie między Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w R. a G. P. w dniu 9 września 1987 roku została zawarta umowa najmu tego lokalu (bezsporne, k. 5 – decyzja, k. 5v-6 – umowa najmu). Lokal ten znajduje się w zasobie mieszkaniowym Gminy M. R. (bezsporne). R. P. związał się z K. U., która w 2005 roku wprowadziła się do lokalu przy ulicy (...). W 2004 roku urodził im się syn D. P. (2), a w 2008 roku – D. P. (1). W lokalu mieściło się centrum życiowe czteroosobowej rodziny. G. P. wyprowadziła się jakieś 2-3 miesiące po urodzeniu wnuka D. P. (2). Około 2010 roku przedstawiciel Miejskiego Zarządu (...) w towarzystwie dzielnicowego odwiedził wszystkie lokale kamienicy przy ulicy (...) celem uaktualnienia spisu mieszkańców. K. U. podała wówczas, że zamieszkuje tam ze swoim partnerem i dwójką dzieci. Przez wszystkie lata zamieszkiwania w lokalu nikt ze strony powoda nie kwestionował prawa do zamieszkiwania w lokalu rodziny. R. P. utrzymywał rodzinę, miał jednak problemy z alkoholem i hazardem, co doprowadziło do zadłużenia lokalu z uwagi na nieregularne opłacanie czynszu. W dniu 30 stycznia 2013 roku R. P. podpisał z Miejskim Zarządem (...) ugodę w sprawie ratalnej spłaty zaległych opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu, które na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiły 6.382,75 zł. W dniu 25 października 2013 roku R. P. popełnił samobójstwo. Pismem z dnia 5 lutego 2014 roku K. U. zwróciła się do (...) w R. o zawarcie z nią umowy najmu. Wniosek nie został uwzględniony, o czym poinformowano ją pismem z dnia 14 lutego 2014 roku. Pismem z dnia 14 kwietnia 2014 roku ze względu na niezamieszkiwanie w lokalu G. P. strona powodowa wypowiedziała jej z dniem 14 kwietnia 2014 roku umowę najmu informując ją, iż rozwiązanie umowy nastąpi 1 listopada 2014 roku. Pismem z dnia 30 stycznia 2015 roku wezwano K. U. do wydania lokalu w terminie 7 dni. Pozwani nadal zamieszkują w spornym lokalu, nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani możliwości zamieszkania w innym lokalu. K. U. posiada status osoby bezrobotnej, bez prawa do zasiłku, dwaj jej synowie w wieku 12 i 8 lat uczęszczają do szkoły podstawowej nr (...) w R.. Rodzina utrzymuje się z renty rodzinnej po R. P. i dodatku rodzinnego. Po śmierci R. P. K. U. reguluje opłaty za korzystanie z lokalu (czynsz, woda, wywóz odpadów), spłaca też zadłużenie w opłatach (d: k. 99-19v – zeznania świadka D. U., k. 99v – zeznania świadka E. S., k. 100 – zeznania pozwanej K. U., k. 27-28 – ugoda, k. 10, 13-14 – pisma (...), k. 8 – odpis skrócony aktu zgonu, k. 11-12 – pismo pozwanej, k. 29 – wezwanie PUP, k. 30-53 – dowody wpłat, k. 85 – zestawienie wpłat z tytułu czynszu, wody i wywozu odpadów).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, zasadniczo niekwestionowane wymienione wyżej dokumenty, a także źródła osobowe – zeznania świadków E. S. i D. U. oraz pozwanej. Świadkowie potwierdzili stanowczo fakt nieprzerwanego zamieszkiwania w spornym lokalu przez pozwaną z dziećmi od 2005 roku, posiadania tam centrum życiowego, przy czym za szczególnie wartościowe uznać należy zeznania E. S., mieszkającej po sąsiedzku od 2000 roku, zatem mającej wiedzę co do istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, a przy tym osoby obcej dla pozwanych. Sąd oddalił wniosek powoda o zwrócenie się do placówek pocztowych o przesłanie dowodów wpłat przez K. U., skoro w zestawieniu (...) wpłat z tytułu czynszu, wody i wywozu odpadów (k. 85) odnotowano, iż były one przez nią dokonywane.

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

Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że G. P. zajmowała sporny lokal na podstawie umowy najmu z dnia 9 września 1987 roku, zawartej na czas nieoznaczony. Uprawnionym do zamieszkiwania w lokalu był jej syn R. P., który prawo do zamieszkiwania w nim jako domownik wywodził z faktu pokrewieństwa z najemcą.

Przesądzenie zagadnienia posiadania przez pozwanych tytułu prawnego do spornego lokalu wymaga w pierwszej kolejności dokonania oceny spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 ze zm.) a następnie art. 691 § 1 i § 2 k.c. Mimo, że pozwani nie uczynili przepisu art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku podstawą swoich zarzutów, to jednakże przyjęcie przez sąd innej podstawy

rozstrzygnięcia niż wskazana przez strony, stanowi zastosowanie niekwestionowanej w procesie cywilnym zasady „da mihi factum dabo tibi ius”. Zasadę tę należy rozumieć jako powinność wydania przez sąd orzeczenia, czyli realizowanie wymierzania sprawiedliwości, a nie jako regułę przesądzającą o wyborze właściwej kwalifikacji zdarzenia (hipotezy) w ramach ustawy.

Powołaną ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3), wśród których nie ma lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy. Cytowana ustawa znajduje zatem zastosowanie także do przedmiotowego lokalu. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 tej ustawy, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Ustawa weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 roku. Do chwili wejścia w życie ustawy R. P. mieszkał w przedmiotowym lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego przez okres dłuższy niż 10 lat, mianowicie od 1987 roku. Zatem nie ulega wątpliwości, że z dniem 11 lipca 2002 roku (mając 26 lat) wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu lokalu będącego własnością powoda. Gmina M. R. nie wystąpiła przeciwko niemu z żadnym z powództw określonych w cytowanym przepisie w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Uznać zatem należy, że K. U. jako osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą (co pozostaje poza sporem) oraz dzieci najemcy: D. i D. P. (1), wszyscy stale zamieszkujące z R. P. w tym lokalu do chwili jego śmierci w dniu 25 października 2013 roku, po jego zgonie wstąpili na podstawie art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu z mocy prawa.

W tych okolicznościach powództwo eksmisyjne podlega oddaleniu, bowiem pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem, a umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana. Dlatego też Sąd z mocy art. 222 § 1 k.c. w związku z powołanymi przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku orzekł jak w pkt I wyroku.

Gdyby nawet przesłanka z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie została spełniona (co w sprawie nie ma miejsca), to i tak w ocenie Sądu należałoby uznać, że między R. P. i powodem doszło do zawarcia umowy najmu lokalu w sposób dorozumiany, a ustalenie to było podstawą obrony pozwanych przez eksmisję. 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). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy 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 ma charakter zastrzeżenia ad eventum, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 k.c. i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane. Aby ocenić, czy w niniejszej sprawie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego, konieczne jest sięgnięcie do essentialia negotii takiej umowy. Stosownie do art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z jednej strony elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązuje jest płacić najemca. Strona powodowa ujawniła wolę zawarcia takiej umowy z osobami zamieszkałymi w przedmiotowym lokalu umożliwiając im swobodne korzystanie z lokalu przez wiele lat, którzy w zamian opłacali czynsz wywiązując się z obowiązków najemcy. A zatem doszło do określenia – w sposób dorozumiany – essentialia negotii umowy najmu. Taki stan rzeczy akceptowany był przez wynajmującego i najemców, przynajmniej do dnia 14 lutego 2014 roku, kiedy to odmówiono K. U. zawarcia umowy najmu. Świadczy o

tym, wbrew twierdzeniom strony powodowej, fakt zawarcia ugody z R. P. w sprawie ratalnej spłaty zaległości „opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu” (k. 27-28). Zważywszy na to, że Gmina jest profesjonalistą, gdyby kwotę zaległości traktowała jako odszkodowanie, to tak zostałaby ona określona, co uczyniono np. w karcie lokalu mieszkalnego Nr (...) z dnia 25 marca 2015 roku używając określenia „odszkodowanie czynszowe” (k. 7). Zaslugują zatem na wiarę zeznania K. U. znajdujące potwierdzenie w zeznaniach świadka E. S. gdy twierdzi, że od czasu spisu mieszkańców sprzed kilku lat Gminie znany był fakt zamieszkiwania w lokalu R. P. ze swoją partnerką i dziećmi, akceptowany, skoro przez lata nie podjęła żadnych kroków w kierunku ich usunięcia z lokalu, przyjmowała od nich opłaty za korzystanie z lokalu (na dowodach wpłaty wystawionych przez (...) wpisano, że jest to „czynsz”), a gdy powstały zaległości zawarła z R. P. ugodę w sprawie ich spłaty. Pierwsze negatywne reakcje ze strony (...) pojawiły się dopiero gdy K. U. wystąpiła w dniu 5 lutego 2014 roku o uregulowanie stanu prawnego lokalu (k. 11-12). W dniu 14 lutego 2014 roku odmówiono jej zawarcia umowy najmu (k. 13), a w dniu 14 kwietnia 2014 roku wystosowano do G. P. pismo wypowiadające jej umowę najmu (k. 10).

Orzeczenie o kosztach procesu, na które składają się koszty zastępstwa prawnego w kwocie 120 złotych oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) oparto na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2010 roku Nr 90, poz. 594 ze zm.) oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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.).

Sędzia SR Elżbieta Dębowska

Z/

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powoda r.pr. M. G..

7.03.16 r. SSR Elżbieta Dębowska