

Sygnatura akt VIII C 2311/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący : Sędzia Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lipca 2019 r. we W.

sprawy z powództwa B. F.

przeciwko Gminie W.

o ustalenie

I. oddać powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2018 r. B. F., zastępowana przez opiekuna prawnego A. J. (1), wniosła o ustalenie istnienia pomiędzy powódką a Gminą W. stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., a także o zwolnienie od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że od wielu lat zamieszkuje przedmiotowy lokal, który wymaga wymiany pieców kaflowych i założenia ogrzewania centralnego, do czego niezbędna jest zgoda strony pozwanej. W wyniku brak umowy najmu, powódka nie ma możliwości zawnioskowania o powyższą czynność. Dotychczas zmieniono instalację elektryczną, ocieplono ściany, obniżono sufity, wymieniono drzwi wejściowe oraz drzwi do pokoi.

Powódka wskazała jako podstawę prawną roszczenia art. 189 k.p.c.

Przed śmiercią męża powódki, R. F., Gmina W. wypowiedziała umowę najmu lokalu i skierowała do tut. Sądu pozew o zapłatę zaległego czynszu. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, z-ca A. B., sygn. akt Km 22188/11, potrąca z renty powódki kwoty na poczet zaległości objętych tytułem wykonawczym pozyskanym przez Gminę W.. Nadto regulowane są bieżące opłaty czynszowe.

Powódka choruje na schizofrenię paranoidalną, stale przyjmuje leki, posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Doraźną opiekę nad powódką pełni córka R. P. oraz wnuk M. P., który wspomaga ją finansowo i wykonał dotychczas większość prac w mieszkaniu.

Postanowieniem z dnia 22 marca 2019 r. powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości.

Pełnomocnik strony pozwanej Gminy W., wniósł na rozprawie w dniu (...)r. o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu 1 kwietnia 1995 r. pomiędzy Gminą W., jako wynajmującą, a B. F. i R. F., jako najemcami, wypowiedziana została ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r. ze względu na brak dokonywania bieżących opłat i powstanie zadłużenia. Saldo zadłużenia na koncie finansowym mieszkania przekraczało kwotę 50 tysięcy złotych według stanu na dzień 31 stycznia 2017 r., natomiast na dzień 10 czerwca 2019 r. - kwotę 42 tysięcy złotych.

Dowód:

- pismo z Urzędu Miejskiego W. z dnia 6 lutego 2017 r., k. 12;
- pismo z Urzędu Miejskiego W. z dnia 6 lutego 2017 r., k. 43

Dnia 4 kwietnia 2012 r. powódka B. F. i R. F. zawarli ze stroną pozwaną Gminą W. – Zarządem Zasobu Komunalnego porozumienie nr (...), w który uznali dług względem strony pozwanej co do kwoty 5.680,46 zł, nieobjętej tytułem wykonawczym (sygn. akt(...)), natomiast Gmina W. zobowiązała się do umorzenia w całości tego długu pod warunkiem uiszczania przez powódkę i jej męża terminowo i w pełnej wysokości bieżących opłat za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 1 roku, licząc od daty podpisania owego porozumienia.

Dowód:

- porozumienie nr (...) w sprawie umorzenia należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonywania bieżących opłat z dnia 4 kwietnia 2012 r., k. 18-19

Powódka na mocy postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydział XI Cywilny z dnia 12 grudnia 2000 r. została ubezwłasnowolniona całkowicie. U powódki zdiagnozowano schizofrenię paranoidalną. (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności we W. zaliczył powódkę do osób niepełnosprawnych w stopniu umiarkowanym. Powódka nie posiada własnych oszczędności.

W dniu 18 października 2012 r. A. J. (2) została ustanowiona opiekunem prawnym dla powódki.

Dowód:

- postanowienie Sądu Okręgowego Wydział XI Cywilny z(...)
- zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 18 października 2012 r., (...)
- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia(...)r., k. 10-11;
- zeznania R. P., k. 37

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, z-ca A. T.-B. prowadzi postępowanie egzekucyjne (sygn. akt Km (...)) przeciwko powódce na podstawie tytułu wykonawczego z dnia 20 lutego 2010 r., wydanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział I Cywilny (sygn. akt I Nc 3379/10). W toku postępowania komornik wyegzekwował od powódki kwotę 16.368,42 zł, z czego 13.231,34 zł przeznaczył Wierzycielowi. Potrącenia były regularne, co miesiąc, począwszy od dnia 19 lipca 2011 r.

Powódka od 2012 r. uiszcza na rzecz strony pozwanej Gminy W. należne comiesięczne opłaty czynszowe.

Dowód:

- zaświadczenie o dokonanych wpłatach z dnia 4 czerwca 2016 r., 15-16

Powódka, nie posiadając umowy najmu przedmiotowego lokalu, nie ma możliwości zlikwidowania pieca kaflowego i zawnioskowania o podłączenie mieszkania do centralnego ogrzewania dla miasta W..

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu Wydział III Rodzinny i Nieletnich w dniu (...)r., sygn. akt III(...), zezwolił opiekunowi prawnemu, A. J. (1) na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem całkowicie ubezwłasnowolnionej B. F., polegającej na zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. z Gminą W. – (...).

Dowód:

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu Wydział III Rodzinny i Nieletnich z dnia 30 września 2016 r., k. 17

Strona pozwana Gmina W. – Zarząd Zasobu Komunalnego odmówiła opiekunowi prawnemu, A. J. (1), działającej w imieniu powódki, zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W..

Dowód:

- pismo opiekuna powódki z dnia 23 stycznia 2017 r., k. 13;

- pismo z Urzędu Miejskiego W. z dnia 6 lutego 2017 r., k. 12;

- pismo z Urzędu Miejskiego W. z dnia 6 lutego 2017 r., k. 43

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Spór pomiędzy stronami dotyczył zasadniczo kwestii prawnej, istnienia stosunku najmu przedmiotowego lokalu.

Powódka B. F., działając przez swojego opiekuna prawnego A. J. (1), domagała się ustalenia, że między stronami istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Podstawę takiego żądania zawiera 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. Materiałnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda. Uznaje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Interes prawny powoda musi istnieć obiektywnie. Ciężar jego wykazania spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.). W sprawie o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa nie decyduje on wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 33/09). Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie po stronie powódki istnieje interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku najmu, bowiem uwzględnienie powództwa umożliwiłoby jej jako najemcy wystąpienie z wnioskiem o zmianę sposobu ogrzewania przedmiotowego lokalu, a nadto potwierdzałoby tytuł prawny do lokalu.

Należy podnieść, iż powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia deklaratoryjnego, stanowiącego potwierdzenie istnienia lub nieistnienia określonego stosunku prawnego. Najem lokalu mieszkalnego jest dwustronnym stosunkiem prawnym, nawiązywanym w drodze umowy, przy czym istnienie takiej umowy można wywodzić bądź

ze zgodnych oświadczeń woli obu stron, bądź z tzw. czynności konkludentnych, wskazujących na zgodny zamiar obu stron co do nawiązania stosunku najmu.

Stan faktyczny, ustalony w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, jak też w oparciu o przesłuchanie świadka R. P., które Sąd uznał za wiarogodne, wskazuje, iż pomiędzy stronami nie doszło do złożenia zgodnych oświadczeń, wskazujących na wolę obu podmiotów co do nawiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W szczególności porozumienie z dnia 4 kwietnia 2012 r. dotyczyło wyłącznie kwestii udzielenia ulgi w spłacie zobowiązań nim objętych. § 2 ust. 2 porozumienia wprost stanowił, iż umorzenie należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego pod warunkiem bieżącego regulowania opłat nie stanowi potwierdzenia prawa do lokalu, ani zgody Gminy W. na pozostawanie dłużników w lokalu. Również korespondencja z dnia 6 lutego 2017 r. (k. 12) skierowana do powódki przez Gminę nie daje podstaw do przyjęcia nawiązania stosunku najmu po jego bezspornym wypowiedzeniu dokonany z skutkiem na dzień 31.12.2010 r. Treść wspomnianego pisma natomiast wskazuje na brak woli po stronie Gminy zawarcia nowej umowy najmu, z uwagi na istniejące zadłużenie lokalu, od którego spłacenia Gmina uwarunkowała możliwość ponownego zawarcia umowy. Stanowisko Gminy zostało wyrażone z powołaniem się na uchwałę Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. (Dz. Urz. Woj. D.. Z 2013, poz. 4430). W § 20 ust. 2 uchwały przewidziano, iż osoba pozbawiona tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych, może wnioskować o ponowne zawarcie umowy, w przypadku całkowitej spłaty zobowiązań. Oznacza to, że Gmina W. nie miała w świetle uchwały zawarcia nowej umowy najmu lokalu, natomiast może to czynić po spłacie zaległości. Mimo iż opiekun prawny powódki wskazał, że bieżące należności od roku 2012 są systematycznie regulowane, Sąd nie może uwzględnić żądania, albowiem nowa umowa najmu niewątpliwie nie została zawarta między stronami, Gmina zaś niebezpodstawnie odmówiła jej zawarcia w piśmie z dnia 6 lutego 2017 r.

Zgromadzony materiał dowodowy nie daje też podstaw do przyjęcia, jakoby doszło do nawiązania stosunku najmu przez czynności konkludentne. Oceniając zachowanie się stron procesu, należało stwierdzić, że Gmina W. konsekwentnie i zasadnie odmawiała powódce zawarcia nowej umowy, z uwagi na istniejący dług potwierdzony tytułem wykonawczym. Powódka podejmowała pewne działania w dążeniu do przywrócenia tytułu prawnego do lokalu, składając wniosek o przywrócenie umowy najmu i opłacając od roku 2012 bieżące należności, choć jednak nie spłacając wcześniej powstałego zadłużenia. Wobec powyższego, istnienia umowy najmu nie można wywodzić z zachowania się strony pozwanej, nawet przy hipotetycznym założeniu, jakoby powódka zamieszkiwała w spornym lokalu przez ostatnie lata, choć i tej ostatniej okoliczności powódka nie wykazała, mimo zakwestionowania jej przez stronę pozwaną z powołaniem się na informację od zarządcy nieruchomości o niezamieszkiwaniu powódki od około dwóch lat.

Stąd orzeczono jak w pkt. I.

W punkcie II wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu, obciążając na podstawie art. 98 k.p.c. powódkę, jako stronę przegrywającą spór, obowiązkiem zwrócenia stronie pozwanej Gminie W. całości poniesionych przez nią kosztów procesu, obejmujących koszty zastępstwa procesowego w kwocie 270 zł.