

Sygnatura akt I C 214/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22-05-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 22-05-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. J. (1)

przeciwko G. W.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (Art. 189 kpc)

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 214/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 14 lutego 2013 r. powódka A. J. (2) domagała się ustalenia, że pomiędzy nią, a stroną pozwaną G. W. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...), zawarty na czas nieokreślony od 4 marca 2009 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że najemcą w/w lokalu był dziadek powódki, który zmarł 4 marca 2009 r. Powódka zamieszkała w tym lokalu od ukończenia 18 roku życia, natomiast zameldowana była tam od urodzenia. Nie mogła jednak wstąpić w stosunek najmu z mocy prawa jako wnuczka zmarłego najemcy. W związku z tym ubiegała się o zawarcie umowy najmu na podstawie przepisów prawa miejscowego. Początkowo strona pozwana odmówiła jej zawarcia takiej umowy z uwagi na nie spełnienie wszystkich warunków z uchwały Rady Miejskiej W. z 21 kwietnia 2005 r. Obecnie powódka wszystkie warunki z tej uchwały spełnia, tzn. jest zameldowana w lokalu na pobyt stały, nie posiada zaległości w opłatach za lokal, spełnia także kryterium dochodowe. Strona pozwana akceptuje fakt zamieszkiwania powódki bez formalnej umowy, pobiera opłaty za lokal i nie wytoczyła powództwa o eksmisję. Tym samym realizuje stosunek najmu przez fakty konkludentne.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 12 marca 2014 r. strona pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że powódka nie mogła wstąpić w stosunek najmu z mocy prawa, a na podstawie prawa miejscowego jej sprawę załatwiono odmownie w 2009 r. Strona pozwana wskazała, że powódka powinna raczej ponownie złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu na podstawie uchwały Rady Miejskiej W. z 21 kwietnia 2005 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

J. S. był najemcą lokalu położonego we W., przy ul. (...), stanowiącego własność G. W.. W umowie najmu sporządzonej w dniu 1 kwietnia 1995 r. jako współlokator została wpisana jego wnuczka, tj. powódka A. J. (1).

(dowód: umowa najmu – k. 7-10)

J. S. zmarł w dniu 4 marca 2009 r.

(bezsporne )

W dniu 4 maja 2009 r. strona pozwana poinformowała powódkę o wysokości salda opłat za czynsz w w/w lokalu.

(dowód: pismo z 4.05.2009 r. – k. 33)

Powódka była zameldowana w w/w lokalu od urodzenia.

(bezsporne)

Pismem z 17 lipca 2009 r. strona pozwana odmówiła powódce zawarcia umowy najmu na podstawie przepisów prawa miejscowego.

(dowód: pismo z 17.07.2009 r. –k. 49)

Powódka ubiegała się o ustalenie, że spełnia warunki zawarcia umowy najmu na podstawie prawa miejscowego w sprawie przed tutejszym Sądem (...). Postępowanie w sprawie zostało zawieszono na podstawie art. 178 kpc, a następnie umorzono na podstawie art. 182 kc.

(dowód: wyciąg z akt(...)- k. 38-40)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powódka starała się dowieść, że strona pozwana zawarła z nią umowę najmu w sposób dorozumiany. Zgodnie z art. 60 kc wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. W rozpoznawanej sprawie jakiegokolwiek tego rodzaju zachowanie pozwanej nie zostało jednak wykazane.

W szczególności z tolerowania pobytu powódki w w/w mieszkaniu nie da się przekonująco wyciągnąć wniosku, że było to zachowanie traktujące powódkę jak najemcę. Strona pozwana mogła tolerować taki pobyt z różnych przyczyn, np. z powodu zapomnienia, wielu spraw podobnego rodzaju, skutkujących wydłużeniem procesów decyzyjnych, odsunięcia decyzji o eksmisji do czasu rozważenia kwestii lokalu socjalnego, etc. Wobec tego trudno mówić w rozpoznawanej sprawie o ujawnieniu woli pozwanego co do zawarcia umowy najmu w sposób dostateczny. Wypada też zauważyć, że w korespondencji pomiędzy stronami powódka nigdy nie była traktowana jako najemca (jedyne pismo dołączone do pozwu dotyczyło sytuacji bezpośrednio po śmierci jej dziadka niewątpliwie dotyczyło zadłużenia jej dziadka z tytułu czynszu). Z akt (...) wynikało natomiast, że strony zamierzały rozważyć ponownie kwestię zawarcia umowy najmu, ale powódka nigdy nie uruchomiła ponownej procedury zawarcia umowy. Być może przyczyną tego było błędne mniemanie, że wystarczające było złożenie wniosku o zawarcie umowy przed poprzednim procesem. Skoro jednak także przed tym procesem strona pozwana podjęła już decyzję odmowną, rzeczą powódki było swój wniosek ponowić.

Wypada skądinąd podkreślić, że strona pozwana może (a więc nie ma obowiązku) zawrzeć umowę najmu z osobą spełniającą warunki z uchwały Rady Miejskiej W.nr (...)z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego G.W.. Powódce na podstawie tej uchwały nie przysługuje więc roszczenie o zawarcie umowy najmu, w tym w szczególności umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu. G. posiada bowiem uprawnienie do decydowania, czy taką umowę zawrze. W świetle art. 21 ust. 3 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie G. i o zmianie kodeksu cywilnego nie ulega wątpliwości, że taka decyzja może podlegać jedynie kontroli społecznej.

Wobec powyższego powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądając na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.