

UZASADNIENIE

Powódka K. R. pozwem skierowanym przeciwko Miastu K. wniosła o ustalenie, że pomiędzy powódką jako najemcą a pozwanym jako wynajmującym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) poprzez czynności konkludentne oraz w oparciu o zasady współżycia społecznego i zasady logicznego wnioskowania, względnie do zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy najmu w odniesieniu do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Równocześnie powódka wniosła o zawieszenie postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym K. W.w K. w sprawie o eksmisję powódki z zajmowanego lokalu sygn. akt (...) do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszego postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że najemcą powyższego lokalu od 1995r. była Ł. K.. Powódka za zgodą Ł. K. do przedmiotowego lokalu wprowadziła się w dniu 01.11.2012r. Powódka za zgodą Ł. K. przeprowadziła remont lokalu. W dniu 14.11.2013r. Ł. K. zmarła. (...) podjął czynności mające na celu eksmisję z lokalu powódki wraz z małoletnią córką podnosząc formalny brak tytułu prawnego do lokalu, w tym w szczególności niespełnienie kryteriów do wstąpienia po zmarłej w stosunek najmu. Ponadto pozwany podniósł, że miasto do remontu przeznaczają lokale, które nie zostały wynajęte przez osoby uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego miasta K.. Powódka wskazała, że do w/w lokalu wprowadziła się w dniu 01.11.2012r., zameldowała się w dniu 17 lipca 2013r., a 18 sierpnia 2013r. zameldowała także córkę, opłaca wszelkie należności oraz wyremontowała lokal, który wcześniej przez wiele lat nie był remontowany. Powódka podkreśliła, że działała w dobrej wierze, a nadto cały czas reguluje opłaty za lokal.

Pismem procesowym z dnia 27.10.2014r. powódka sprecyzowała, że domaga się zobowiązania pozwanego do zawarcia z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) (k. 9).

Pozwany Miasto K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu (k. 28-30).

Pozwany podniósł, iż z datą śmierci najemcy – Ł. K. stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) wygasł. Powódka nie należy do żadnej z kategorii osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, co zresztą sama przyznaje. Z uwagi na to, że powódka wraz z małoletnią córką zajmuje lokal bez tytułu prawnego pozwany skierował na drogę postępowania sądowego sprawę o nakazanie opuszczenia i opróżnienia przez powódkę i jej córkę lokalu położonego w K. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 04.12.2014r. wydanym w sprawie (...) powództwo zostało uwzględnione – wyrok jest prawomocny. Powódka nie spełnia również warunków określonych w uchwale nr XLI/950/13 Rady Miasta z dnia 30.10.2013r., a nawet jeżeli warunki powyższe by spełniała, to i tak nie powodowałyby to powstaniem po stronie powoda obowiązku zawarcia z powódką umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Na rozprawie w dniu 09.04.2015r. powódka podniosła, że precyzując żądanie wnosi o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o zawarcie między stronami umowy najmu dotyczącego spornego lokalu (k. 47). Podała, że podstawą prawną żądania jest obowiązek gminy do zaspokajania potrzeb lokalowych jej mieszkańców. Wskazała, że zasady wynajmowania lokali reguluje Uchwała Rady Miasta z dnia 30.10.2013r., a powódka spełnia przesłanki wynikające z tej uchwały określone w par. 2 pkt. 7.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Najemcą lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) była Ł. K..

Powódka za zgodą Ł. K. do przedmiotowego lokalu wprowadziła się w dniu 01.11.2012r. W dniu 18.08.2013r. powódka urodziła córkę, która również zamieszkała w przedmiotowym lokalu.

W dniu 14.11.2013r. Ł. K. zmarła.

Po śmierci najemcy pozwany podjął czynności mające na celu eksmisję z lokalu powódki wraz z małoletnią córką, podnosząc formalny brak tytułu prawnego do lokalu, w tym w szczególności niespełnienie kryteriów do wstąpienia po zmarłej w stosunek najmu.

Pozwany Miasto K. wystąpił do sądu z pozwem przeciwko powódce i jej małoletniej córce o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu położonego w K. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 04.12.2014r. wydanym w sprawie (...) przez tut. Sąd powództwo zostało uwzględnione – wyrok jest prawomocny.

Powódka przeprowadziła remont powyższego lokalu i cały czas reguluje opłaty za lokal.

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o następujące dowody: faktury z dnia 09.09.2014r., 12.08.2014r., 11.02.2015r., k. 37-41; paragony z dnia 11.01.2015r., 16.01.2015r., 30.07.2014r., 05.06.2013. k. 42.

Sąd dał wiarę wszystkim dowodom z dokumentów, bowiem ich prawdziwość nie budziła żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Sąd pominął zawnioskowany dowód z przesłuchania powódki z uwagi na brak przesłanek z art. 304 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bez znaczenia jest okoliczność, czy powódka spełnia przesłanki określone w uchwale nr XLI/950/13 Rady Miasta z dnia 30.10.2013r. do zawarcia z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu, bowiem nawet w sytuacji gdyby powódka spełniła wszystkie kryteria wskazane w tej uchwale, to nie powstałoby po jej stronie żadne roszczenie o zawarcie umowy najmu zajmowanego przez nią lokalu. W niniejszej sprawie orzeczenie Sądu miałyby zastąpić oświadczenie pozwanej o zawarciu z powódką umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie, co wynika z art. 64 k.c. i z art. 1047 k.p.c. Obowiązek złożenia oświadczenia woli może wynikać z różnych zdarzeń prawnych: z czynności prawnej, z ustawy, z aktu administracyjnego. Z obowiązkiem złożenia oświadczenia woli powiązane jest uprawnienie drugiej strony mające charakter roszczenia, którego treścią jest skonkretyzowane żądanie, aby wskazany podmiot złożył oświadczenie woli oznaczonej treści. Przepis art. 64 k.c. może być zastosowany, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyliła się od jego złożenia. Jednakże przepisy art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. nie stanowią samodzielnej podstawy do ustalenia obowiązku złożenia przez kogokolwiek oświadczenia woli. Wydając orzeczenie, Sąd może opierać się tylko na materialnym prawie cywilnym wyznaczającym przesłanki istnienia takiego obowiązku. Przepisy prawa materialnego nie poszerzają kompetencji sądu w tym zakresie i nie pozwalają na dowolne ustalanie istnienia takiego obowiązku.

Przepis art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa w sposób ogólny, programowy, zadania gmin związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Z tak sformułowanego przepisu nie można wprost wywodzić roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z gminnych zasobów mieszkaniowych. Samoistnego źródła roszczenia nie stanowią także art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 cytowanej powyżej ustawy. Art. 21 ust. 1 pkt 2 dotyczy uchwalania zasad wynajmowania lokali, przy czym konkretyzacja przedmiotu tych zasad nastąpiła w ust. 3. Z użycia słowa "zasady" należy wnosić o ogólnym, kierunkowym działaniu art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, z którego nie można wyprowadzać konkluzji o powstaniu roszczenia o zawarcie umowy najmu konkretnego lokalu. Poza tym, uchwała rady gminy, podjęta w wykonaniu ustawowej delegacji przewidzianej w art. 21, także określa jedynie zasady wynajmowania lokali. (...).

Wskazać należy, że również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r. wydanej w sprawie o sygn. akt. III CZP 37/08 wskazał, że uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U.

z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale.

Uwzględniając powyższe Sąd oddalił powództwo w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu w punkcie 2 wyroku orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. obciążając powódkę całością kosztów procesu w kwocie 1.200 zł. na co składa się koszt zastępstwa procesowego.