Sygn. akt I C 1207/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący – SSR Marek Jankowski

Protokolant: P.. T. S.

po rozpoznaniu 16 marca 2016 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.-G. Zarządu (...) w G.

przeciwko L. B. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej L. B. (1) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) i wydanie lokalu powódce Gminie G.-G. Zarządowi (...) w G.;

II. ustala, że pozwanej L. B. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanej L. B. (1) przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążania pozwanej L. B. (1) kosztami procesu.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić w rep. C;

2. przedłożyć z wpływem lub za 14 dni

G., 30 marca 2016 r.

Sygn. akt I C 1207/15

UZASADNIENIE

Gmina G.-G. Zarząd (...) w G. wniosła pozew przeciwko L. B. (1) o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. W uzasadnieniu pozwu powódka podała m.in., że powyższy lokal stanowi jej własność, a pozwana zajmuje go bez tytułu prawnego. Powódka wzywała pozwaną do opróżnienia i opuszczenia lokalu, ale bezskutecznie.

Pozwana L. B. (1) wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że przysługuje jej tytuł prawny do lokalu wywodzący się z umowy najmu zawartej przez Gminę G. jako wynajmującą i B. B. jako najemcę, będącego ojcem pozwanej. W 2005 r. Boris B. oddał lokal pozwanej do używania na podstawie art. 688^2 Kc, czyniąc zadość ciążącemu na nim obowiązkowi alimentacyjnemu względem córki. Unormowane w tym przepisie oddanie lokalu należy rozumieć jako używanie rzeczy, „którego najemca nie wykonuje sam, lecz przy udziale innych osób" (k. 21) albo jako oddanie lokalu innej osobie

do samodzielnego używania. Oddanie lokalu pozwanej przez jej ojca stanowiło „korzystanie z lokalu przez najemcę [...] przy pomocy innej osoby, tj. osoby względem której najemca realizował obowiązek alimentacyjny". Wprawdzie powódka wypowiedziała umowę najmu, ale wypowiedzenie było bezskuteczne. Po pierwsze, nie można uznać, że poprzez oddanie lokalu pozwanej do używania na podstawie art. 688^2 Kc najemca przestał zamieszkiwać w lokalu, gdyż oznaczało to „korzystanie z lokalu przez najemcę przy pomocy innej osoby" (k. 21). Po drugie, oświadczenie o wypowiedzeniu zostało skierowane do najemcy na jego adres zamieszkiwania, podczas gdy wynajmująca wiedziała, że najemca nie przebywał wówczas pod tym adresem; w konsekwencji najemca nie otrzymał tego oświadczenia w taki sposób, by mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 Kc).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G.. Czynsz najmu lokalu jest niższy niż 3 procent wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 10 maja 1996 r. powódka jako wynajmująca zawarła z Borisem B. jako najemcą umowę najmu powyższego lokalu. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

(dowód:

- umowa najmu z 10 maja 1996 r. – k. 26-26v i w aktach lokalu,
- zeznania pozwanej L. B. (1) – k. 41, 29)

Pozwana L. B. (1) jest córką B. B.. W lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. mieszka nieprzerwanie od 2005 r. Wcześniej mieszkała z matką w S., a w lokalu w G. przebywała latem lub przy trwających dłużej nieobecnościach ojca. W 2005 r. Boris B. zgodził się, by pozwana zamieszkała wspólnie z nim, co wiązało się z tym, że nie była w stanie samodzielnie się utrzymać.

W 2008 r. Boris B. podjął decyzję o opuszczeniu lokalu, zabrał stamtąd większość swoich rzeczy, opuścił lokal i wyjechał do Bułgarii. Czyniąc to oświadczył pozwanej, że ma ona nadal mieszkać w lokalu i przeprowadzić w nim remont. Od tego czasu pozwana miała z ojcem kontakt telefoniczny, a od ok. 2013 r. nie ma z nim żadnego kontaktu. Boris B. nie zgłaszał Gminie G., że opuszcza lokalu.

W piśmie do B. B. z 28 maja 2008 r. Gmina G. oświadczyła, że zgadza się na oddanie części lokalu pozwanej w bezpłatne używanie.

(dowód:

- odpis aktu urodzenia – k. 28,
- zeznania świadka M. S. – k. 41,
- zeznania pozwanej L. B. (1) – k. 41, 29-30,
- pismo z 28 maja 2008 r. – w aktach lokalu)

W piśmie do B. B. z 12 kwietnia 2011 r. powódka oświadczyła, że wypowiada umowę najmu z dniem 30 kwietnia 2011 r. ze skutkiem na dzień 30 października 2011 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano niezamieszkiwanie w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, a jako podstawę prawną przytoczono art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.; dalej również jako: ustawa o ochronie praw lokatorów).

Oświadczenie zostało wysłane przesyłką poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres lokalu nr (...) przy ul. (...) w G., która została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta przez adresata.

(dowód:

- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – w aktach lokalu,
- zeznania pozwanej L. B. (1) – k. 41, 29

Decyzją z 23 listopada 2011 r. Prezydent Miasta G. wymeldował B. B. z pobytu stałego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G..

(dowód: decyzja Prezydenta Miasta G. z 23 listopada 2011 r. – w aktach lokalu)

Pozwana zwracała się do powódki o zawarcie z nią umowy najmu lokalu, ale powódka nie wyrażała zgody.

W pismach z 10 grudnia 2012 r. i 8 lipca 2014 r. powódka wzywała pozwaną do opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie 7 dni od doręczenia każdego z pism, tj. odpowiednio od 17 grudnia 2012 r. i 21 lipca 2014 r.

(dowód:

- pismo z 23 listopada 2012 r. – w aktach lokalu,
- wezwanie z 10 grudnia 2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – w aktach lokalu,
- wezwanie z 8 lipca 2014 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 5, 36 i w aktach lokalu,
- zeznania pozwanej L. B. (1) – k. 41)

Aktualnie w lokalu zamieszkuje wyłącznie pozwana. Powódka nalicza pozwanej opłaty za używanie lokalu w postaci odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana uiszcza opłaty i nie ma tego tytułu zaległości.

Pozwana pracuje jako pracownik biurowy na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Otrzymuje wynagrodzenie w kwocie ok. 2.000 zł miesięcznie netto. Nie ma innych dochodów. Jej stan zdrowia jest dobry.

(dowód:

- zawiadomienia o wysokości opłat – k. 4, 35 i w aktach lokalu,
- zeznania świadka M. S. – k. 41,
- zeznania pozwanej L. B. (1) – k. 41)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Niektóre okoliczności faktyczne, które dla rozstrzygnięcia sprawy miały istotne znaczenie, były bezsporne i wynikały z twierdzeń jednej ze stron, które druga strona przyznała wprost (art. 229 Kpc) albo co do których nie wypowiedziała się (art. 230 Kpc). Tak oto było bezsporne przede wszystkim, że Gmina G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G., a najemcą lokalu był Boris B.. Nie budziło również wątpliwości, że pozwana jest córką najemcy i zamieszkała w lokalu za zgodą najemcy i wynajmującej.

Uzupełnieniem twierdzeń stron były dokumenty zgromadzone w aktach sprawy i dołączonych do nich aktach lokalu, w szczególności umowa najmu, oświadczenie o jej wypowiedzeniu, decyzja o wymeldowaniu oraz wezwania do opróżnienia i opuszczenia lokalu. Nie nasuwały one zastrzeżeń co do swojej prawdziwości i zgodności z prawdą

zawartych w nich oświadczeń. Ich mocy dowodowej i wiarygodności nie kwestionowała pozwana. Zarzucała ona natomiast, że nie doręczono jej wraz z odpisem pozwu dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu, które były wymienione jako załącznik pozwu i podlegały doręczeniu na podstawie art. 128 § 1 Kpc. Jest prawdą, że omawiane dokumenty zostały złożone w jednym egzemplarzu (w teczce tworzącej akta lokalu), ale ponieważ pozwana miała możność zapoznania się z nimi, a niektóre z nich były jej doręczone, Sąd dopuścił dowód z tych dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. S. i pozwanej, które służyły ustaleniu głównie okoliczności zamieszkania przez pozwaną w lokalu, zajmowania go przez nią oraz jej aktualnej sytuacji rodzinnej i materialnej. Były one logiczne i spójne, nie budziły zastrzeżeń w świetle wskazań wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego, wzajemnie uzupełniały się i prowadziły do wniosków zbieżnych z pozostałą częścią materiału dowodowego.

Podstawę materialnoprawną żądania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 Kc, według którego 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. Uprawnienie do ochrony sądowej każdego prawa podmiotowego (w tym prawa własności) wynika już z samej istoty tego prawa. O tym, jakie środki ochrony przysługują uprawnionemu, stanowią przepisy ustawy, a w razie ich braku – treść prawa. Jednakże z samej treści prawa polegającego na korzystaniu z jego przedmiotu wynika już, że jeśli to korzystanie zostało naruszone, uprawniony może żądać przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Mając jednak na uwadze rangę praw rzeczowych jako praw bezwzględnych, ustawodawca wprowadził do porządku prawnego szczegółową regulację, służącą bezpośrednio ochronie tych praw w najbardziej typowych i najczęściej spotykanych sytuacjach (por. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2005, s. 222-223). Przesłanką dochodzenia roszczenia zw. windykacyjnym albo wydobywczym jest prawo własności, jako że roszczenie to chroni własność i z tego prawa się wywodzi.

Zgodnie z wcześniejszymi rozważaniami nie budziło sporu w rozpoznawanej sprawie, że właścicielką lokalu mieszkalnego jest powodowa Gmina G., w której gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym powierzono jednostce organizacyjnej – G. Zarządowi (...) w G.. Tym samym powódce bezsprzecznie przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem o ochronę prawa własności. Na stronie powodowej spoczywał przy tym ciężar wykazania, że pozwana naruszyła własność poprzez zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, albowiem z tej właśnie okoliczności powódka wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Biorąc zaś pod uwagę, że z art. 222 § 1 Kc wynika domniemanie, iż osobie władającej rzeczą nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do takiego zachowania, to strona pozwana powinna udowodnić, iż rzeczywiście przysługuje jej skuteczne względem Gminy G. prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu pozwana utraciła tego rodzaju uprawnienie, które – jako wywodzące się wyłącznie z uprawnienia najemcy – przestało istnieć wraz z rozwiązaniem umowy najmu. Jak wskazany wyżej, było bezsporne, iż najemcą lokalu był Boris B. – ojciec pozwanej. Na podstawie zgromadzonych dokumentów i zeznań pozwanej Sąd ustalił, że pozwana zamieszkała w lokalu w czasie trwania najmu – w 2005 r. za zgodą ojca, na co zgodziła się również powódka. Pozwana twierdziła, że ojciec oddał jej lokal do bezpłatnego używania, czyniąc w ten sposób zadość swojemu obowiązkowi alimentacyjnemu względem niej. Przytaczała w tej mierze art. 688^2 Kc, zgodnie z którym bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć, przy czym zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Bez względu jednak na to, czy najemca zgodził się oddać lokal córce do bezpłatnego używania „w ramach" swojego obowiązku alimentacyjnego czy innego stosunku prawnego, powinno być jasne, że pozwana uzyskała w ten sposób pochodne uprawnienie do używania lokalu, wywodzące się z uprawnienia najemcy. Było to jej „własne" uprawnienie, które wykonywała we własnym imieniu i na swoją rzecz.

Nie można zgodzić się, zdaniem Sądu, z argumentacją strony pozwanej, że oddanie lokalu przez najemcę oznaczało „korzystanie z lokalu przez najemcę [...] przy pomocy innej osoby [...], względem której najemca realizował obowiązek alimentacyjny" (k. 21). Pozwana poprzez udzieloną jej zgodę na nieodpłatne używanie lokalu i faktyczne używanie lokalu nie stawała się przedstawicielem ani pomocnikiem najemcy ani nie wykonywała uprawnień „za" niego.

Przysługiwało jej bowiem własne – obok uprawnienia najemcy – uprawnienie do używania lokalu, choć było ono uzależnione od istnienia i treści uprawnienia najemcy oraz od zgody najemcy na bezpłatne używanie. Jak wskazano wyżej, uprawnienie to jako pochodne dzieliło los pierwotnego uprawnienia najemcy – w tym sensie, że istniało dopóki, dopóty istniało uprawnienie najemcy. Wraz z ustaniem uprawnieniem najemcy przestawało istnieć uprawnienie pozwanej.

Na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu i zeznań pozwanej Sąd ustalił, że najemca utracił tytuł prawny do lokalu w wyniku dokonanego przez powódkę wypowiedzenia najmu. W piśmie do B. B. z 12 kwietnia 2011 r. powódka oświadczyła, że wypowiada umowę najmu z dniem 30 kwietnia 2011 r. ze skutkiem na dzień 30 października 2011 r. (wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru – w aktach lokalu). Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano niezamieszkiwanie w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, a jako podstawę prawną przytoczono art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ów stanowi, że właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 procent wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. W ocenie Sądu powódka dochowała wymogów ważności oświadczenia o wypowiedzeniu i było ono uzasadnione.

Zgromadzony materiał dowodowy zgodnie prowadził do wniosku, że ok. 2008 r. Boris B. opuścił lokal, zabierając stamtąd większość swoich rzeczy osobistych i wyjechał za granicę, a w lokalu pozostała jego córka. W odpowiedzi na pozew pozwana przyznała wprost, że jej ojciec opuścił lokal i od tego czasu nie przebywa w nim. Twierdziła przy tym, że nie oznacza to „niezamieszkiwania najemcy" w rozumieniu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ poprzez oddanie lokalu pozwanej do bezpłatnego używania najemca nadal używa go „przy pomocy innej osoby". Stanowisko to było błędne. Przede wszystkim trzeba dostrzec, że użyte w art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów pojęcie „niezamieszkiwania" należy odnosić do instytucji miejsca zamieszkania unormowanej w art. 25-28 Kc. Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia niezamieszkiwania, za to określa, że miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Do stwierdzenia, że osoba mieszka w określonej miejscowości, konieczne jest zatem występowanie łącznie dwóch przesłanek: przebywania i zamiaru stałego pobytu. A contrario należy przyjąć, że brak choćby jednego z tych elementów jest równoznaczny z „niezamieszkiwaniem". W wyroku z 28 października 1980 r. (sygn. akt III CRN 188/80, Lex nr 67) Sąd Najwyższy stwierdził, że stałe zamieszkanie oznacza zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażone przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność danej osoby (tak również w: wyroku z 20 marca 1981 r., II CRN 30/81, Monitor Prawniczy 1994 nr 9 s. 273; wyroku z 15 stycznia 1981 r., III CRN 314/80, OSNC 1981 z. 6 poz. 119). W wyroku z 20 czerwca 2001 r. (I CKN 1179/98, Lex nr 110589) Sąd Najwyższy stwierdził zaś, że czasowe – uzasadnione określonymi przyczynami – przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, że najemca przestał mieszkać w „swoim" lokalu i by zamienił dotychczasowe miejsce zamieszkania.

Skoro zatem w niniejszej najemca od 2008 r. nie przebywa faktycznie w lokalu, a opuszczając go zabrał stamtąd większość swoich rzeczy osobistych i oświadczył pozwanej, że wyjeżdża z kraju, a pozwana ma dalej mieszkać w lokalu, uzasadnione było stwierdzenie, że upadły obydwie przesłanki zamieszkiwania najemcy: przebywanie i zamiar stałego pobytu. Udzielonej przez pozwanego zgody – przed opuszczeniem lokalu – na zamieszkiwanie tam przez pozwaną nie można było zakwalifikować ani jako dalszego przebywania w lokalu przez najemcę, ani jako wyrażonego przez niego zamiaru przebywania tam na stałe. Przede wszystkim, jak wskazano wyżej, pozwana wykonywała swoje uprawnienie do używania lokalu, nie reprezentowała najemcy, nie pomagała mu w wykonywaniu jego uprawnienia. Jej zachowanie nie miało zatem żadnego wpływu na ocenę, czy w lokalu przebywa najemca i czy ma on zamiar pobytu tam na stałe. Nie odgrywał znaczenia także fakt, że najemca oddał lokal pozwanej, wobec której miał być obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Wykonywania tego obowiązku w sposób wynikający z art. 688^2 Kc nie można, zdaniem Sądu, uznać za przejaw faktycznego przebywania w lokalu przez osobę zobowiązaną do alimentów ani zamiaru pobytu w nim na stałe. Jest tak dlatego, że wykonywanie obowiązku alimentacyjnego może odbywać się niezależnie od tego, czy najemca zobowiązany do alimentów zamieszkuje w lokalu, który oddał do bezpłatnego używania uprawnionemu

do alimentów. Nie istnieje też reguła, według której w przypadku oddania lokalu do używania osobie, wobec której na najemcy spoczywał obowiązek alimentacyjny, najemca podlega swoistej ochronie polegającej na braku możliwości pozbawienia go przymiotu zamieszkiwania w tym samym lokalu. W rezultacie brakowało uzasadnionych przesłanek przemawiających za stwierdzeniem, że pomimo definitywnego, trwałego opuszczenia lokalu przez najemcę w podanych wyżej okolicznościach nadal on tam zamieszkiwał. Przeciwnie, należało przyjąć, że najemca przestał mieszkać na stałe w lokalu, co otwierało drogę do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu nie podważało wysłanie go przez powódkę pocztową przesyłką poleconą na adres lokalu nr (...) przy ul. (...) w G., gdzie pozwany faktycznie nie przebywał już w chwili doręczania oświadczenia. Zastosowanie znajdował w tej mierze art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów, według którego w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby; w razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Z żadnego ze zgromadzonych dowodów nie wynikało, iż przed opuszczeniem lokalu w 2008 r. albo później najemca zawiadomił powódkę o zmianie swojego adresu zamieszkania. Co więcej, pozwana zeznała, że jej ojciec zapewne nie zgłosił nawet powódce samego faktu opuszczenia lokalu. W rezultacie powódka była w pełni uprawniona do wysłania oświadczenia o wypowiedzeniu na adres lokalu będącego przedmiotem najmu. Reguła unormowana w drugim zdaniu cytowanego art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów nie pozostawała, zdaniem Sądu, w sprzeczności z art. 61 Kc, według którego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Najemca, który na skutek zaniedbania ustawowego obowiązku nie powiadamia wynajmującego o zmianie adresu, godzi się, że korespondencja wysłana na dotychczasowy adres zostanie uznana za prawidłowo doręczoną mu, z którą mógł się zapoznać i która wywoła skutki prawne. Biorąc zatem pod uwagę, że skierowane do B. B. oświadczenie zostało wysłane przesyłką poleconą (za potwierdzeniem odbioru) na adres lokalu nr (...) przy ul. (...) w G., a przesyłkę zwrócono do nadawcy jako niepodjętą przez adresata, oświadczenie to było złożone skutecznie. Doprowadziło ono do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 października 2011 r., a tym samym do utraty przez pozwaną jej uprawnienia do używania lokalu.

Pomiędzy powódką a pozwaną nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mogącej stanowić źródło uprawnienia do jego zajmowania. Zgodnie z art. 659 § 1 Kc przez umowę najmu wstępujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Według art. 660 Kc zd. pierwsze umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W świetle przepisów Kc i ustawy o ochronie praw lokatorów niedochowanie tej formy nie pociąga za sobą nieważności umowy. Nie ulega zatem wątpliwości, że do zawarcia umowy najmu może dojść również w sposób dorozumiany przez jakiekolwiek zachowanie się uzewnętrzniające wolę dokonania czynności prawnej w sposób obiektywnie zrozumiały. Do powstania skutku prawnego konieczne jest przy tym wyrażenie woli przez obie strony stosunku najmu. W ocenie Sądu okoliczności ujawnione w toku postępowania dowodowego w niniejszej sprawie nie stanowiły wystarczającej podstawy do uznania, iż rzeczywiście tego rodzaju więź prawna łączy Gminę G. (jako wynajmującą) i pozwaną (jako najemczynię). W tej mierze Sąd oparł się na stanowisku wyrażonym przez S. R. (w: S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 2005, s. 250), zgodnie z którym jeżeli dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy po upływie terminu, na jaki została ona zawarta, to jego zachowanie może być wprawdzie uważane za wolę przedłużania terminu dzierżawy, ale o tym, czy przedłużenie nastąpiło, można mówić dopiero wtedy, gdy taką wolę wyrazi także wydzierżawiający, np. przez milczące tolerowanie dalszego używania rzeczy i przyjmowanie czynszu (podobnie: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 15 maja 1980 r., II CRN 110/80, OSNCP z. 11 poz. 222). Podobieństwo umów dzierżawy i najmu pozwala, zdaniem Sądu, przyjąć powyższą argumentację także w niniejszej sprawie.

Ponieważ pozwana od 2005 r. nieprzerwanie mieszka w lokalu, deklaruje gotowość pozostania w nim i uiszcza opłaty za jego używanie, jej zachowanie można by uznać za dostatecznie wyrażoną wolę zawarcia przez nią umowy najmu. W ocenie Sądu tożsamej woli nie wyraziła jednak Gmina G.. Świadczyły o tym jednoznacznie dokumenty zgromadzone

w aktach sprawy i dołączonych aktach lokalu. Powódka nie tylko nie wyraziła zgody na zawarcie z pozwaną umowy najmu, ale w pismach z 10 grudnia 2012 r. i 8 lipca 2014 r. wzywała ją do opróżnienia i opuszczenia lokalu. Ponadto obciążała pozwaną „odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu", czyli należnością uiszczaną przez osoby, którym nie przysługuje uprawnienie do zajmowania lokalu. W konsekwencji nie można było traktować zachowania Gminy G. jako wyrażonej w sposób dorozumiany woli zawarcia umowy najmu. Właścicielka lokalu zajmowała w tej mierze całkowicie przeciwne stanowisko i jasno przedstawiła je pozwanej.

W dochodzeniu przez powódkę nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu nie stał na przeszkodzie art. 5 Kc. W ocenie Sądu aktualna sytuacja osobista i materialna pozwanej, uiszczanie przez nią opłat za używanie lokalu, nie mogły stanowić na gruncie obowiązujących przepisów prawa wystarczającej przesłanki do uznania żądania eksmisji za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W prawodawstwie i orzecznictwie konsekwentnie podkreśla się i wzmacnia (zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w międzynarodowym porządku prawnym) ochronę własności prywatnej jako naczelną zasadę prawa i nadaje się jej znaczenie ustrojowe. Według utrwalonego w orzecznictwie poglądu możliwość oddalenia roszczeń z art. 222 Kc na podstawie art. 5 Kc może mieć zupełnie wyjątkowy charakter. Oddalenie powództwa windykacyjnego czy negatoryjnego prowadziłoby bowiem w tej sytuacji do pozbawienia właściciela ochrony przysługującego mu prawa. W niniejszej sprawie pozbawienie powódki jako właściciela możności żądania wydania lokalu wymierzone byłoby bezpośrednio w jeden z najważniejszych atrybutów własności – prawo swobodnego używania nieruchomości. Prawdą jest, że wedle art. 140 Kc granice prawa własności określają m.in. zasady współżycia społecznego, ale nie ma wśród nich takiej, która działając na rzecz osób zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego, uzasadniałaby trwałe ograniczenie właściciela uprawnienia do nieskrępowanego używania przedmiotu jego własności. Nawet bowiem ograniczenie własności w drodze ustawy dopuszczalne jest jedynie w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji). Naruszeniem tym byłoby zaś, zdaniem Sądu, trwałe pozbawienie Gminy G. podstawowych uprawnień właścicielskich, jakimi są ius utendi i ius possidendi.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy art. 222 § 1 Kc w zw. z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (ust. 1); sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Ustęp 4 określa przy tym katalog osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Wprawdzie pozwana nie należała do kręgu osób z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, ale Sąd ustalił, że przysługuje jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Jest bowiem osobą młodą, utrzymuje się samodzielnie, a otrzymywane przez nią wynagrodzenie (w kwocie ok. 2.000 zł) jest, zdaniem Sądu, zbyt niskie, by można stwierdzić, że pozwana może zamieszkać w innym lokalu i ponosić związane z tym opłaty bez uszczerbku dla innych, usprawiedliwionych jej potrzeb życiowych. ***Sąd orzekł zatem na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów jak w pkt II wyroku***.

W punkcie III wyroku Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania pkt. I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu Sąd orzekł zaś na podstawie art. 108 § 1 Kpc w związku z art. 102 Kpc – jak w punkcie IV wyroku. Za odstąpieniem od obciążania pozwanej kosztami procesu przemawiały okoliczności, które Sąd uwzględnił orzekając o istnieniu uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Na oryginale właściwy podpis

Za zgodność świadczy Sekretarz sądowy