

IC 110/15/3

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015r.

Sąd Rejonowy w Gnieźnie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Justyna Jarka**

Protokolant: **Katarzyna Świątek**

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015r. w Gnieźnie

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko **Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. Oddział (...) w P. reprezentowanej przez Dyrektora Oddziału (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w P.**

o ustalenie

1. oddala powództwo,
2. odstępuje od obciążenia powoda T. K. kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 maja 2015 r. strona powodowa T. K. wniósł powództwo przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. Oddział (...) w P. reprezentowanej przez Dyrektora Oddziału (...) Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w P., w którym domagał się ustalenia, że między powodem a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), w którym ma prawo zamieszkiwać także żona powoda, E. K.. Powód wniósł również o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego wydanego przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie dnia 5 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 259/10. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód podał, że 15 listopada 2000 r. pozwana zawarła z powodem umowę najmu spornego lokalu na czas nieoznaczony od dnia 1 grudnia 2000 r. Z uwagi na zaległości w płatności czynszu i opłat niezależnych pismem z dnia 24 sierpnia 2005 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu, a następnie wystąpiła z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu. Wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie nakazał T. K. i E. K., aby opuścili, opróżnili i wydali pozwanemu przedmiotowy lokal. Wstrzymując wykonanie wyroku, Sąd przyznał małżonkom prawo do lokalu socjalnego. Pismem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Miasto G. przedstawiło małżonkom ofertę najmu lokalu socjalnego, jednak odmówili oni przyjęcia tego lokalu, bowiem był pozbawiony kuchni i miał małą łazienkę. Powód i jego żona są osobami niepełnosprawnymi i mieliby trudności w poruszaniu się po ciasnym mieszkaniu. Powód w praktyce jest niewidomy i znacznie łatwiej odnajduje się w obecnym mieszkaniu, gdzie przywyknął do jego układu i położenia poszczególnych elementów wyposażenia. Żona powoda cierpi na nadciśnienie tętnicze, chorobę niedokrwienną serca i jest po zawale; przeszła implantację kardiowertera – defibrylatora, ma zdiagnozowaną cukrzycę typu II i raka jajnika. Powód wskazał, że spłacił całe swoje zadłużenie względem pozwanej, doprowadził do zakończenia postępowań egzekucyjnych oraz na bieżąco uiszcza opłaty za lokal, skutkiem czego nie ma żadnych zaległości. Niniejsze powództwo ma na celu udzielenie ochrony prawnej na podstawie art. 189

k.p.c. przez usunięcie stanu niepewności i przywrócenie powodowi tytułu prawnego do korzystania z lokalu. Istnieje również potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, który pomimo uregulowania wszelkich należności za lokal nadal jest zagrożony eksmisją.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie zabezpieczył powództwo w sprawie przez wstrzymanie wykonania eksmisji T. K. i E. K. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o ustalenie istnienia stosunku najmu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 lipca 2015 r. (koperta – okładka akt), pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Pozwana przyznała, że powód wraz z żoną nadal zajmują sporny lokal, pomimo wypowiedzenia im umowy najmu i wydania przez Sąd wyroku eksmisyjnego. Pozwana przyznała, że po orzeczeniu eksmisji powód sponował zadłużenie częściowo dobrowolnie, a częściowo w drodze egzekucji komorniczej i obecnie zajmowany przez nich lokal nie jest zadłużony. Powód odrzucił ofertę zawarcia z Miastem G. umowy najmu lokalu socjalnego. W ocenie pozwanej nie ma zastosowania art. 674 k.c., bowiem w dacie zaproponowania powodowi zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego obowiązywała już znolizowana ustawa o Zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Do emerytowanych wojskowych stosuje się w pierwszej kolejności przepisy tej ustawy, a nie kodeksu cywilnego. Wedle art. 29 ust. 1 ww. ustawy zawieranie umów najmu z osobami nie będącymi żołnierzami zawodowymi możliwe jest jedynie na czas oznaczony i tylko wówczas, gdy w garnizonie są zaspokojone potrzeby mieszkaniowe zawodowych żołnierzy. Oznacza to, że między stronami nie mogło dojść do zawarcia umowy najmu per facta concludenta. Nadto ocena zachowania się stron procesu względem siebie nie prowadzi do wniosku, że strony wyraziły wolę ponownego nawiązania czy też dalszego trwania stosunku najmu pomimo orzeczonej eksmisji. Co prawda, pozwana nie mogła wyegzekwować tego obowiązku, z uwagi na czasowe jego wstrzymanie, jednak okoliczność ta nie może skutkować uznaniem, że pozwana pozwoliła powodowi na dalsze zajmowanie lokalu i tym samym spełnienie przesłanek z art. 674 k.c. Również okoliczność spłaty zadłużenia nie może być interpretowana jako przesłanka nawiązania umowy najmu. Pozwana wskazała, że nalicza odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 100% opłat za używanie lokalu – odpowiednika czynszu cywilnoprawnego, które powód reguluje. W ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych żołnierzy zawodowych pozwana musi w pierwszej kolejności zapewnić im zakwaterowanie, a jedynie wyjątkowo można zezwolić innej osobie zamieszkiwać w lokalach przeznaczonych dla żołnierzy. W garnizonie podległym pozwanej potrzeby mieszkaniowe żołnierzy nie są zaspokojone, bowiem dla garnizonie w W. przy jednostce wojskowej w P. żołnierze oczekują na przydział mieszkania również w G.. Na lokal powoda oczekuje 150 kawalerów. W ocenie pozwanej okoliczności życiowe wskazywane przez powoda, w tym choroba jego i jego żony nie są przesłankami do uznania istnienia stosunku najmu, a jedynie przesłankami uzasadniającymi przyznanie im lokalu socjalnego. Zauważyła przy tym, że nawet przyznanie powodowi i jego żonie lokalu o wyższym standardzie nie zaspokoi ich roszczeń, bowiem ich zamiarem jest pozostanie w dotychczasowym mieszkaniu. Zaproponowany im lokal spełnia wszystkie standardy lokalu socjalnego. Nadto dochody rodziny powoda na poziomie 3.000 zł netto i gdyby obecnie toczyła się sprawa o eksmisję, z pewnością nie zostałoby mu przyznane prawo do lokalu socjalnego. Powód nie ma również interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, ma bowiem tylko interes faktyczny aby pozostać w spornym lokalu. Wyrok ustalający istnienie stosunku najmu nie spowoduje bowiem wzruszenia tytułu wykonawczego – wyroku eksmisyjnego. Powód powinien domagać się od gminy zaproponowania mu oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu socjalnego, który będzie spełniał wymogi osób niepełnosprawnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 listopada 2000 r. pozwana reprezentowana przez Dyrektora Oddziału Terenowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w B. zawarła z powodem T. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 37,70 m² i mieszkalnej (...) m², wyposażonym w instalacje: wodno – kanalizacyjną, elektryczną, gazową i w centralne ogrzewanie. Osobami uprawnionymi do stałego zamieszkiwania z najemcą były: żona E. K. oraz córki A. K. (1) i M. K.. Umowa najmu

została zawarta na czas nieoznaczony i wiązała strony od 1 grudnia 2000 r. Z tytułu używania (czynszu i opłat) lokalu najemca był obowiązany do uiszczania kwoty 184,55 zł miesięcznie. Zmiany opłat nie wymagały zmiany umowy najmu, a pozwana zobowiązała się do pisemnego zawiadomienia powoda o zmianie miesięcznych opłat.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15.11.2000 r. (k. 8 – 8v).

Pismem z dnia 24 sierpnia 2005 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na istniejące zadłużenie z tytułu niewnoszenia opłat za używanie lokalu (czynszu) i opłat pośrednich za media komunalne, za okres co najmniej trzech miesięcy. Jednocześnie pozwana udzieliła powodowi jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości, które wynosiły 60.588,84 zł (należność główna 26.087,19 zł i odsetki 34.501,65 zł) – do 25 września 2005 r. Powód został pouczone, że przypadku nieuregulowania zaległości w terminie nastąpi skutek rozwiązania stosunku najmu i od tego dnia powód będzie zajmował lokal bez tytułu prawnego.

Wyrokiem wydanym przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie w dniu 5 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 259/10 nakazano pozwanym T. K. i E. K., aby opuścili, opróżnili i wydali Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddział w P. lokal mieszkalny nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wraz z przynależną do niego piwnicą (pkt 1. wyroku). Sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Miasto G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Miasto G. – Zarząd Gospodarowania Lokalami złożył E. K. i T. K. ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oznaczonego nr 1B położonego w G. przy ul. (...) o powierzchni 26,56 m², składającego się z pokoju o powierzchni 5,66 m² i z pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni 17 m² oraz łazienki z wc o powierzchni 3,9 m².

W związku z powyższą ofertą pozwana zwróciła się do mieszkańców spornego lokalu o pisemne powiadomienie o terminie zdania tego lokalu z pouczeniem o tym, że w przypadku nie zdania zajmowanego lokalu do dnia 20 maja 2015 r., pozwana niezwłocznie złoży wniosek o wszczęcie egzekucji i przeprowadzenia eksmisji.

Z uwagi na odrzucenie oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego, pozwana włożyła wniosek o wszczęcie egzekucji o opróżnienie, odebranie i wydanie spornego lokalu oraz w dniu 10 czerwca 2015 r. zawiadomiła powoda o wymiarze odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego i opłat pośrednich, na łączną kwotę 334,26 zł miesięcznie.

Dowód: wypowiedzenie z dnia 24.08.2005 r. (k. 9), wyrok SR w Gnieźnie z 05.08.2010 r., I C 259/10 (k. 10, k. 58), pismo ZGL z dnia 23.04.2015 r. (k. 59), pismo z dnia 05.05.2015 r. (k. 25), wniosek z dnia 17.06.2015 r. (k. 60 – 60v), zawiadomienie z dnia 10.06.2015 r. (k. 61).

Pozwana wszczęła szereg postępowań egzekucyjnych przeciwko powodowi i jego żonie, które prowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gnieźnie A. K. (2) na podstawie: tytułu wykonawczego VI Nc-e (...) z dnia 9 lutego 2011 r., VI Nc-e (...) z dnia 10 października 2013 r., VI Nc-e (...) z dnia 11 lipca 2011 r., VI Nc-e (...) z dnia 18 marca 2013 r., VI Nc-e (...) z dnia 19 lutego 2014 r., VI Nc-e (...) z dnia 20 grudnia 2013 r., VI Nc-e (...) z dnia 2 października 2013 r. i tytułu wydanego przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie w sprawie I Nc 240/07 z dnia 3 sierpnia 2007 r.

Powód otrzymuje wojskową rentę inwalidzką, która po potrąceniu składek oraz kwot wynikających z tytułów wykonawczych wynosi 1.182,16 zł, a z tytułu zasiłku pielęgnacyjnego kwotę 153 zł. Jego żona E. K. otrzymuje świadczenie pielęgnacyjne w wysokości 1.200 zł. Po pewnym czasie wynagrodzenie otrzymywane przez powoda i jego żonę pozwoliło im na uiszczenie zaległości. Od stycznia 2015 r. powód zaczął uiszczać należności wynikające z zajmowania przez niego lokalu mieszkalnego, wskazując jako tytuł przelewu „czynsz mieszkaniowy” oraz należności za wodę, jak również spłacał narosłe dotychczas zadłużenie.

Postanowieniami z dnia 15 maja 2015 r. postępowania egzekucyjne zostały zakończone z uwagi na wyegzekwowanie należności wierzyciela w całości, a postępowanie prowadzone na podstawie tytułu I Nc 240/07 z dnia 3 sierpnia 2007 r. zostało zawieszono.

Dowód: decyzja o waloryzacji wojskowej renty inwalidzkiej z dnia 03.03.2015 r. (k. 22 – 22v), zaświadczenia z dnia 13.05.2015 r. (k. 23 - 24), dowody wpłat (k. 18 – 21), postanowienia z dnia 15.05.2015 r. (k. 26 – 39).

Powód i jego żona są osobami schorowanymi. T. K. został zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności z przyczyn niepełnosprawności oznaczonej kodem 04-O na stałe z datą od 23 września 2010 r. z uwzględnieniem okoliczności, że nie wymaga on zaopatrzenia w przedmioty ortopedyczne, środki pomocnicze oraz pomoce techniczne ułatwiające funkcjonowanie oraz wymaga konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku z niezdolnością do samodzielnej egzystencji i jest osobą niezdolną do pracy. U powoda rozpoznano jaskrę dokonaną oka lewego, jaskrę zaawansowaną oka prawego, zaćmę początkową oka prawego i stan po zabiegach przeciwjaskrowych obu oczu. W lutym 2015 r. wobec powoda orzeczono pseudofakcję oka prawego z bezsoczewkowością pooperacyjną oka lewego u osoby z jaskrą, z ostrością wzroku oka lewego 1/50, oka prawego 0,1 cc + 1,0 D. = 0,4 dknp oraz skrzywienie przegrody nosa nieznacznie upośledzające jego drożność.

E. K. była hospitalizowana z rozpoznaniem zawału serca, częstoskurczu, kardiomiopatii rozstrzeniowej, nadciśnienia tętniczego, migotania przedsionków, cukrzycy typu II i raka jajnika. E. K. została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności z przyczyny oznaczonej kodem 07-S z datą od kwietnia 2005 r. i wymaga zaopatrzenia w przedmioty ortopedyczne, środki pomocnicze oraz pomoce techniczne ułatwiające funkcjonowanie oraz wymaga korzystania z systemu środkowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji (z usług socjalnych, opiekuńczych, terapeutycznych i rehabilitacyjnych świadczonych przez sieć instytucji pomocy społecznej i inne placówki).

Dowód: wyrok SR Poznań – Grunwald i J. w P. z dnia 12.12.2011 r. (k. 11 – 11v), opinia biegłych lekarzy z dnia 20.09.2011 r. (k. 13 – 13v), orzeczenie Rejonowej Wojskowej Komisji Lekarskiej nr (...) z dnia 10.02.2015 r. (k. 12 – 12v), karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 13.08.2010 r. (k. 15 – 17), orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 24.01.2011 r. (k. 14 – 14v).

W Oddziale Regionalnym Wojskowej Agencji Mieszkaniowej potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych nie są pełni zaspokojone. W miejscowościach pobliskich w stosunku do miejscowości G. jest 49 wolnych lokali, a na przydział lokalu mieszkalnego oczekuje 85 posiadających rodziny żołnierzy służby stałej i 303 żołnierzy służby terminowej oraz 107 nieposiadających rodzin żołnierzy służby stałej i 925 żołnierzy służby terminowej.

Dowód: sytuacja mieszkaniowa żołnierzy zawodowych służby stałej i kontraktowej w Oddziale regionalnym WAM wg stanu na 31.05.2015 r. (k. 62 - 65).

Zebrane w sprawie dokumenty urzędowe Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne, albowiem zostały sporządzone przez właściwe do tego organy i w granicach kompetencji sporządzających je osób, a nadto, żadna ze stron procesu nie kwestionowała ich wiarygodności. Tym samym i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Za wiarygodne Sąd uznał również dokumenty prywatne złożone w sprawie, bacząc jednak, iż zgodnie z treścią art. 245 k.p.c., stanowią one jedynie dowód tego, iż osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenie o treści zawartej w dokumentach.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka oraz powoda albowiem okazały się rzeczowe, przekonujące, korespondowały z materiałem dowodowym przyjętym za podstawę rozstrzygnięcia. Zarówno świadek, jak i powód potwierdzili, iż nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz że orzeczono w stosunku do nich prawomocnie eksmisję. W ocenie świadka i powoda, istnieje możliwość zawarcia z nimi umowy najmu lokalu, który obecnie zajmują, albowiem nie posiadają już zaległości wobec pozwanego i regulują bieżące odszkodowanie. Sąd nie dał wiary powodowi oraz świadkowi w zakresie, w jakim twierdzą że w G. brak jest lokali mieszkalnych na wolnym rynku, który byłoby w stanie wynająć. Na rynku mieszkaniowym istnieją bowiem lokale mieszkalne o różnym standardzie, a tym samym twierdzenie, że czynsz lokali dostępnych na wolnym rynku jest wygórowany jest

nieprawdziwe. Dochody świadka i powoda nie należą do najniższych, Sąd uznał że jest możliwe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez powoda i jego małżonkę samodzielnie. W chwili ogłoszenia wyroku eksmisyjnego powód i jego małżonka znajdowali się w gorszej sytuacji finansowej, stąd decyzja o przyznaniu im prawa do lokalu socjalnego. Obecnie możliwość taka nie istniałaby z uwagi na wysokość dochodów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, roszczenie strony powodowej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym było w sprawie, że pomiędzy powodem a pozwaną w sprawie I C 259/10 Sądu Rejonowego w Gnieźnie toczył się proces o eksmisję, który został zakończony prawomocnym wyrokiem nakazującym powodowi i jego żonie opuszczenie, opróżnienie i wydanie spornego lokalu z jednoczesnym przyznaniem im uprawnienia do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymaniem wykonania wyroku. Strony prowadziły spór co do tego, czy pomimo orzeczenia eksmisji i zaferowania powodowi lokalu socjalnego, powód i jego żona mają nadal prawo zamieszkiwania w spornym lokalu. Powód wykazywał, że z uwagi na spłatę całości zadłużenia i regulowanie bieżący opłat oraz z uwagi na swój i swojej żony stan zdrowia, ma on interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku najmu. Z kolei pozwana wskazywała, że rozwiązanie umowy najmu ma charakter definitywny i następcze działania powoda nie mają wpływu na dorozumiane zawarcie kolejnej umowy najmu.

Powództwo w sprawie niniejszej zostało oparte na przepisie 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. Przepis ten mimo, iż umieszczony w ustawie procesowej zawiera przesłankę prawnomaterialną powództwa o ustalenie w postaci istnienia interesu prawnego. W orzecznictwie i literaturze przedmiotu przyjmuje się, że interes prawny dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, a zarazem osoba zainteresowana nie ma innej możliwości dochodzenia albo ochrony swych praw, niż właśnie drogą tego powództwa (m.in.: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00). Co do zasady interes prawny w uzyskaniu wyroku, o którym mowa w art. 189 k.p.c., istnieje, gdy skutek takiego wyroku albo zakończy spór już istniejący, albo prewencyjnie mu zapobiegnie, albo w inny sposób zabezpieczy prawnie chronione interesy powoda zagrożone stanem niepewności co do istnienia czy nieistnienia określonych stosunków prawnych lub praw.

W ocenie Sądu powód nie posiada interesu prawnego do żądania ustalenia istnienia stosunku najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, albowiem sytuacja prawna powoda jest jasna i klarowna. Przede wszystkim nie istnieje niepewność w zakresie uprawnień powoda do zajmowanego lokalu mieszkalnego, co wyklucza istnienie interesu prawnego, o którym stanowi art. 189 k.p.c. Powód i jego małżonka nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu albowiem umowa najmu została im skutecznie wypowiedziana. Następnie prawomocnym wyrokiem Sąd nakazał powodowi i jego żonie opuszczenie lokalu mieszkalnego, ale wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Ów lokal został powodowi i jego żonie przyznany, ale odmówili przyjęcia tego lokalu. Obecnie uznali, że skoro spłacili zadłużenie, to umowa najmu została reaktywowana. Niestety takie myślenie jest błędne i nie może korzystać z ochrony prawnej. Powód jeżeli nie chce zamieszkać we wskazanym lokalu socjalnym, to z uwagi na wysokość osiąganych dochodów ma prawo wynająć mieszkanie na wolnym rynku.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że powództwo o ustalenie prowadzi do wydania wyroku o charakterze deklaratoryjnym, nie zaś konstytutywnym; innymi słowy, wyrok ustalający może tylko potwierdzić, że istnieje pewien stan prawny, ale go nie może samoistnie kreować. Oznacza to, że powód powinien wykazać, że doszło do zawarcia między stronami umowy najmu – bądź to przez złożenie wyraźnych oświadczeń woli, bądź to przez czynności konkludentne (w sposób dorozumiany), a ponadto powinna wykazać, że stosunek najmu nadal trwa. Zdaniem Sądu powód nie wywiązał się z obowiązku wykazania tych faktów. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Podkreślić należy, że wypowiedzenie umowy najmu miało miejsce jeszcze w 2005 r., na podstawie pisma pozwanej z dnia 24 sierpnia 2005 r. (k. 9). Z uwagi na to, że

powód i jego żona nie mieli tytułu prawnego do dalszego zajmowania lokalu – została wypowiedziana umowa najmu, Sąd Rejonowy w Gnieźnie mógł wydać wyrok eksmisyjny z dnia 5 sierpnia 2010 r. (k. 10). Na podstawie tego wyroku Miasto G. było zobligowane była do przedstawienia powodowi oferty najmu lokalu socjalnego i z tego obowiązku się wywiązało (k. 59).

Następcze zachowanie się powoda w postaci dalszego zamieszkiwania w lokalu oraz spłaty całości zadłużenia oraz bieżącego uiszczania należności nie powodowało, że umowa najmu takiego lokalu nawiązywała się automatycznie. Do tego aby umowa najmu została zawarta konieczne było złożenie przez strony zgodnych oświadczeń woli.

Woli strony pozwanej nie można domniemywać z tej tylko okoliczności, że przez okres prawie pięciu lat nie złożyła wniosku egzekucyjnego o eksmisję. Przede wszystkim pozwana nie miała prawnej możliwości dochodzenia swoich praw i odzyskania lokalu, bowiem w myśl art. 786 § 1 k.p.c., jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Wierzyciel – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa ubiegająca się o nadanie klauzuli wykonalności musiałaby zatem dostarczyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przedstawioną przez Miasto G.. Dopiero wtedy otrzymałaby klauzulę wykonalności. Złożenie oferty najmu lokalu socjalnego w kwietniu 2015 r. umożliwiło powodowi uzyskanie klauzuli i wszczęcie postępowania egzekucyjnego dopiero po tym dniu. Zauważyć należy, że powód odmawiał podpisania umowy najmu lokalu socjalnego powołując się na okoliczności, takie jak złe warunki lokalowe w proponowanym mieszkaniu, oczekiwania co do jego standardu, powierzchni czy przyzwyczajenia związane z dotychczasowym lokalem i jego funkcjonalność.

Podsumowując, w okolicznościach sprawy nie można uznać, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy przez czynności faktyczne, takie jak zamieszkiwanie w lokalu i uiszczanie czynszu. Przede wszystkim strony nigdy nie ugodniły koniecznych elementów umowy najmu (essentialia negotii).

W istocie powód płacił na rzecz pozwanej należności na podstawie art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za straty oraz za utracone korzyści, które poszkodowany mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Po stronie pozwanej wystąpiła strata powstała wskutek nieuiszczania przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego opłat za używanie lokali oraz opłat pośrednich w wysokości określonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Tym samym nie można podzielić poglądu powoda, że w istocie uiszczał czynsz najmu. Strona pozwana nie przyjmowała od powoda wpłacanych kwot jako należności z tytułu umowy najmu, lecz wyłącznie jako należności przysługujące od osoby władającej bezumownie lokalem. Osoby takie nie są – w świetle obowiązujących przepisów – zwolnione od ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z lokalu.

Nie może być zatem mowy o ustaleniu stosunku najmu, skoro w ocenie Sądu stosunek taki został skutecznie zakończony i potwierdzony wyrokiem eksmisyjnym. Zachowanie obu strony nie nosiło cech zgody pozwanego na dalsze zamieszkiwanie powodów w lokalu należącym do pozwanego. Pozwany nie godził się i nie godzi na dalsze zamieszkiwanie powodów w lokalu mieszkalnych, czego najlepszym dowodem jest złożenie wniosku do Komornika o eksmisję powodów z zajmowanego lokalu. Sąd nie miał przy tym wątpliwości, że pozwana z pewnością nie zgodziłaby się na zawarcie umowy najmu z osobą, która nie ma statusu żołnierza zawodowego. Zasadą w działalności powódki jest udostępnianie kwater żołnierzom zawodowym, a najem lokali na wolnym rynku jest wyjątkiem (art. 29 ust. 1 ustawy). Zważywszy na deficyt niedrogich mieszkań na rynku i niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych, należało uznać, że powódka zwolnione lokale udostępniłaby w pierwszej kolejności na kwatery dla żołnierzy.

Chybione są zarzuty powoda co do stanu technicznego, powierzchni i standardu lokalu. Z pisma z dnia 23 kwietnia 2015 r. wynika, że lokal socjalny ma łączną powierzchnię 26,25 m², składa się z pokoju o powierzchni 5,66 m² i z pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni 17 m² oraz łazienki z wc o powierzchni 3,9 m² oraz spełnia wszystkie wymogi dotyczące lokalu socjalnego przewidzianego dla dwuosobowego gospodarstwa domowego.

Powyższe mieszkanie to typowy lokal socjalny, a więc lokal o niskim standardzie i niewielki. Wskazać jednak należy, że zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokalem socjalnym jest „nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie”. Sensem i celem lokali socjalnych jest zapewnienie przejściowego lokum dla osób znajdujących się w najcięższej sytuacji, dającego im minimalny standard potrzebny do zamieszkiwania. Ma on „nadawać się do zamieszkania”, co oznacza, że powinien posiadać dostęp do ujęcia wody i do ustępu, umożliwiać korzystanie z oświetlenia elektrycznego, zapewniać dostęp światła dziennego do pomieszczeń, zapewniać możliwość ogrzewania każdej z izb lokalu, zapewniać możliwość przygotowania ciepłych posiłków. Nie jest natomiast konieczne, aby był to lokal posiadający wydzieloną kuchnię i toaletę, będący przestronny, z dużą łazienką, posiadający więcej niż jedną izbę itp. Upraszczając, ma być to lokal zapewniający minimalne warunki umożliwiające przetrwanie osób w drastycznie złej sytuacji materialnej, do czasu gdy ich sytuacja poprawi się na tyle, że będą w stanie zapewnić sobie tytuł prawny do lokalu o normalnym standardzie. Powód nie przedstawił żadnych dowodów, poza własnym oświadczeniem, które by potwierdzały, że zaoferowany jej lokal nie spełniał powyższych wymogów.

Zauważyć przy tym należy, że obecna sytuacja finansowa powoda i jego żony jest dość dobra. Po odjęciu zajęć komorniczych, otrzymują oni kwotę około 2.500 zł netto miesięcznie. Uzyskiwane dochody pozwoliłyby na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, o standardzie który odpowiadałby powodowi i który uwzględniałby orzeczoną wobec jego i jego żony niepełnosprawność.

Biorąc pod uwagę, że proces cywilny jest procesem kontradyktoryjnym, należy stwierdzić, że to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności, z których wywodził skutki prawne. W myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa bowiem na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Również dyspozycja art. 232 k.p.c. określa obowiązek strony wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Zważyć należy, że z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. wynika nie tylko zakres obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale przede wszystkim ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy strona nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, mimo że co do tych okoliczności na niej spoczywał ciężar dowodu. Gdy zaś okoliczności, z których wynika roszczenie, nie zostały udowodnione, powództwo podlega oddaleniu.

Sąd odstąpił od obciążenia powoda kosztami procesu w oparciu o art. 102 k.p.c. Artykuł 98 k.p.c., stanowi, że strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ustawodawca nie precyzuje, co rozumieć należy przez „szczególnie uzasadniony” wypadek, pozostawiając to ocenie Sądu, który winien wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy, tak związane z jej przebiegiem, jak i treścią i charakterem żądania oraz sytuacją osobistą i majątkową stron. Sąd uwzględnił stan zdrowia powoda (postępującą utratę wzroku) i jego żony (stan po zawale serca i rak jajnika). Obciążenie powoda kosztami procesu stanowiłoby dla niego nadmierną dolegliwość, niewspółmierną z obciążeniem finansowym, jakie niniejszy proces stanowił dla pozwanej. Sąd uznał ponadto, że w okolicznościach sprawy powód mógł pozostawać w subiektywnym przekonaniu, że jego powództwo zostanie uwzględnione z uwagi na to, że od wielu lat zamieszkiwał w spornym lokalu, uiszczając z tego tytułu całą należność, w związku z czym postrzegał siebie jako osobę posiadającą pewne prawa do lokalu. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 2. wyroku.

SSR Justyna Jarka