

IC 216/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Ostródzie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Barbara Gobcewicz

Protokolant: sekr. sąd. Wioletta Pawłowska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2021 roku w Ostródzie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i P. K.

przeciwko A. B. (1) i Gminie M.

o ustalenie i zobowiązanie

I. oddała powództwo o ustalenie,

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie,

III. odstępuje od obciążania powodów kosztami procesu,

IV. przyznaje ze środków budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ostródzie:

1. adw. R. G. wynagrodzenie w kwocie 738 zł (siedemset trzydzieści osiem złotych), w tym należny podatek VAT, tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu,

2. r. pr. K. L. wynagrodzenie w kwocie 738 zł (siedemset trzydzieści osiem złotych), w tym należny podatek VAT, tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu A. B. (1) z urzędu.

Sygn. akt I C 216/21

UZASADNIENIE

M. K. i P. K. pismem z dnia 04 września 2019 roku (data nadania) początkowo wniesli o zniesienie współwłasności prawa najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) pomiędzy nimi, a A. B. (1) oraz pozbawienie statusu najemcy A. B. (1) poprzez stwierdzenie wygaśnięcia stosunku najmu pomiędzy A. B. (1), a Gminą M.. Wnieśli ewentualnie o zniesienie wspólności prawa najmu istniejącego między nimi, a A. B. (1) i przyznanie im wyłącznego prawa do najmu przedmiotowego lokalu bez obowiązku zwrotu na rzecz A. B. (1) wartości jego udziału w prawie najmu lokalu. Ewentualnie wnieśli również o wyrażenie zgody na złożenie przez nich w imieniu A. B. (1) oświadczenia woli o wykupie najmowanego od Gminy M. lokalu na własność (współwłasność) i jednocześnie - po wykonaniu umowy

sprzedaży tej nieruchomości lokalowej - zniesienie współwłasności tej nieruchomości i dokonanie jej podziału poprzez przyznanie jej im na wyłączną własność bez obowiązku spłaty na rzecz A. B. (1) jego udziału we współwłasności.

Uzasadniając swoje stanowisko m. in. wskazali, iż jako małżeństwo są najemcami przedmiotowego lokalu. Natomiast A. B. (1) z mocy ustawy wstąpił w stosunek najmu - w miejsce zmarłego najemcy W. B. (1). Podnieśli jednocześnie, że A. B. (1) wyrokiem z dnia 18 lutego 2016 roku został zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia lokalu w/w mieszkalnego z powodu nadużywania alkoholu, znęcania się nad rodziną i niepartycypowania w kosztach utrzymania tego mieszkania. Do powyższego orzeczenia A. B. (1) zastosował się i od przeszło 5 lat nie korzysta z lokalu mieszkalnego i nie wykonuje swoich praw jako najemcy. Wnioskodawcy wskazali jednocześnie, że zamierzają wykupić mieszkanie będące przedmiotem postępowania od gminy, ale z uwagi na to, iż A. B. (1) jest również formalnym najemcą tego lokalu, umowa sprzedaży nie może zostać zawarta (k. 3 - 6).

Pierwotnie sprawa z wniosku M. i P. małżonków K. została zarejestrowana w postępowaniu nieprocesowym pod sygn. akt I Ns 565/19.

Pismem z dnia 27 listopada 2020 roku (data nadania) wnioskodawcy wskazali, że co do zasady podtrzymują swoje żądania w zakresie punktu 1 i 2 pierwotnego wniosku. Względnie w sytuacji, gdyby Sąd uznał, iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, bądź gdy zostanie on cofnięty na dalszym etapie postępowania wniesiono o zobowiązanie Gminy M. do złożenia A. B. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i pozbawienia wymienionego statusu lokatora w związku z niewykonywaniem przysługującego mu prawa do lokalu komunalnego znajdującego się w zasobie Gminy M.. Ewentualnie - w trybie art. 189 k.p.c. - wniesiono o ustalenie wygaśnięcia przedmiotowej umowy najmu w związku z zaprzestaniem wykonywania przez A. B. (1) prawa najmu do lokalu komunalnego pozostającego w zasobie Gminy M.. Przy czym w zakresie żądania określonego w pkt 3 pierwotnego wniosku pisma z dnia 04 września 2019 roku cofnięto wniosek (k. 122 - 124).

Gmina M. w odpowiedzi na wniosek wskazała, że potraktowała A. B. (1) jako osobę, która wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym ojcu – W. B. (1) (k. 89 i nast.). Następnie pismem z dnia 23 grudnia 2020 roku Gmina M. wyraziła zgodę na cofnięcie wniosku w zakresie wyrażenia zgody na złożenie przez M. i P. K. w imieniu A. B. (1) oświadczenia woli o wykupie najmowanego od Gminy M. lokalu na własność. Ponadto Gmina M. wniosła o oddalenie żądania określonego jako zobowiązanie Gminy M. do złożenia A. B. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i pozbawienia wymienionego statusu lokatora w związku z niewykonywaniem przysługującego mu prawa do lokalu komunalnego znajdującego się w zasobie Gminy M.. W tym zakresie Gmina M. wskazała, że w przypadku wspólności najmu wynajmujący nie może wypowiedzieć stosunku najmu jedynie jednemu z najemców. Gmina M. nie zajęła stanowiska w zakresie żądania o ustalenie wygaśnięcia prawa najmu A. B. (1), pozostawiając je do uznania Sądu (k. 129).

Zobowiązano również A. B. (1) do wskazania, czy wyraża on zgodę na cofnięcie wniosku w zakresie żądania określonego jako wyrażenia zgody na złożenie przez M. i P. K. w imieniu A. B. (1) oświadczenia woli o wykupie najmowanego od Gminy M. lokalu na własność, pod rygorem uznania, że wyraża zgodę na cofnięcie (k. 131). Pomimo upływu zakreślonego terminu A. B. (1) nie ustosunkował się do żądania Sądu.

Pismem z dnia 27 stycznia 2021 roku M. i P. K. podtrzymali żądanie w zakresie ustalenia wygaśnięcia stosunku najmu wobec A. B. (1). W pozostałym zakresie cofnięto wszelkie inne żądania w trybie nieprocesowym (k. 135 - 136).

Postanowieniem z dnia 03 lutego 2021 roku zmieniono tryb rozpoznania niniejszej sprawy na postępowanie procesowe. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 216/21 (k. 142).

Pismem z dnia 10 marca 2021 roku Gmina M. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie - wniosła o oddalenie żądania określonego jako zobowiązanie Gminy M. do złożenia A. B. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i pozbawienia wymienionego statusu lokatora w związku z niewykonywaniem przysługującego mu prawa do lokalu

komunalnego znajdującego się w zasobie Gminy M.. Natomiast w zakresie żądania ustalenie wygaśnięcia prawa najmu A. B. (1) pozostawiła do uznania Sądu (k. 148). Gmina M. wniosła o nieobciążanie jej kosztami procesu.

Na rozprawie w dniu 24 marca 2021 roku powodowie cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie zastępczego oświadczenia woli (k. 152).

W odpowiedzi na pozew pismem z dnia 28 kwietnia 2021 roku A. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenia od powodów na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że powodowie jak i Gmina M. nie kwestionowali faktu, że pozwany posiada status najemcy. W ocenie pozwanego wyrok nakazujący opuszczenie i opróżnienie lokalu nie pozbawił go prawa najmu. Pozwany wykonał wyrok Sądu, wyprowadzając się ze wspomnianego mieszkania. Wypowiedzenie tejże umowy nie zostało jednak dokonane przez Gminę M. jako właściciela lokalu mieszkalnego. W ocenie pozwanego nie można także uznać, że doszło do wypowiedzenia tej umowy per facta concludentia, skoro opuszczenie przez niego mieszkania, którego był najemcą, nie nastąpiło dobrowolnie, ale było związane z wydanym wyrokiem eksmisyjnym. Pozwany podał, że jako że umowa najmu jest stosunkiem prawnym o charakterze obligacyjnym, do jego zakończenia potrzebna jest albo zgodna wola stron, albo wykonanie przez jedną z nich czynności jednostronnej w postaci wypowiedzenia umowy. Wobec tego w ocenie pozwanego w przedmiotowej sprawie nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu. Samo jej niewykonywanie nie powinno zaś doprowadzić do uznania, że umowa ta wobec pozwanego wygasła, skoro nawet sam właściciel lokalu, nie dążyła do rozwiązania umowy z pozwanym, traktując go jako najemcę (k. 165-167).

Strony w dalszym toku postępowania nie zmieniły dotychczasowych stanowisk w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. i W. małżonkom B. przysługiwało prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 15 listopada 1995 roku z Gminą M.. W umowie wskazano uprawnienie do wspólnego zamieszkiwania z w/w mają ich dzieci, tj.: A., M., A. oraz D. B..

W dniu 31 marca 2009 roku zmarła M. B..

Następnie w dniu 10 września 2012 roku na mocy aneksu do umowy z dnia 15 listopada 1995 roku ustalono, że najemcami lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) są oprócz W. B. (1) oraz M. K. i jej mąż P. K..

(okoliczności bezsporne, a nadto dowód: kopia umowy najmu k. 15, kopia aneksu do umowy - k. 16 oraz k. 30 akt I C 1648/15 Sądu Rejonowego w Ostródzie, oświadczenie W. B. (1) k. 31 – akt I C 1648/15 Sądu Rejonowego w Ostródzie)

W. B. (1) zmarł w dniu 08 października 2013 roku.

(okoliczność bezsporna, dowód: kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu - k. 7)

A. B. (1) nie partycypował w kosztach utrzymania mieszkania, ponadto swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwiał wspólne zamieszkiwanie z rodziną M. i P. małżonków K.. Dlatego też wyrokiem Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 18 lutego 2016 roku, sygn. akt I C 1648/15 nakazano A. B. (1), aby opuścił i opróżnił z wszystkich rzeczy prawa jego stanowiących lokal mieszkalny nr (...) położony w M. przy ul. (...) i wydał go M. K.. Sąd ponadto nie przyznał A. B. (1) prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się z dniem 11 marca 2016 roku.

(okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 18 lutego 2016 roku – k. 48 akt I C 1648/15 Sądu Rejonowego w Ostródzie)

A. B. (1) zastosował się do powyższego orzeczenia i od chwili jego uprawomocnienia się A. B. (1) nie mieszka w w/w nieruchomości, nie korzysta z przedmiotowego mieszkania i nie partycypuje w kosztach jego utrzymania.

(okoliczności bezsporne)

W 2018 roku M. K. zainicjonowała postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania A. B. (1) z miejsca stałego pobytu – M., ul. (...). W toku postępowania A. B. (1) złożył wyjaśnienie, w którym w/w lokal mieszkalny uznał za swoje miejsce zamieszkania. Ponadto wskazał, że z chwilą śmierci rodziców z mocy prawa stał się najemcą przedmiotowego lokalu.

Postępowanie powyższe zostało zakończone wydaniem w dniu 30 listopada 2018 roku decyzji, mocą której orzeczono o wymeldowaniu A. B. (1) z pobytu stałego z lokalu nr (...) położonego w M. przy ul. (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: decyzja Miasta M. z dnia 30 listopada 2018 roku o znaku (...) - k. 9)

M. K. i P. K. pozostają w konflikcie z pozwanym. A. B. (1) nie zamierza wrócić do przedmiotowego mieszkania, jednak nie zamierza również pozbawić się uprawnienia do zamieszkania w przedmiotowym lokalu w przyszłości.

(okoliczności bezsporne)

M. i P. małżonkowie K. mają trójkę dzieci w wieku 15, 9 i 6. Utrzymują się z wynagrodzenia za pracę P. K., świadczeń pomocy socjalnej oraz alimentów przyznanych jednemu z dzieci - których łączna wysokość to ok. 4.850 zł miesięcznie. Miesięczne koszty utrzymania rodziny wynoszą ok. 2.900 zł. Rodzina K. występuje do Gminy M. o możliwość wykupienia przedmiotowego mieszkania z zasobów mieszkaniowych Gminy M. z udzieleniem znacznej bonifikaty, jednak Gmina nie przeznaczona tego lokalu do zbycia, z uwagi na skomplikowaną sytuację z najemcą lokalu.

(okoliczności bezsporne, dowód: oświadczenie majątkowe - k. 17-18, k. 79-84, dowody opłat, rachunki itp. - k. 19-30, k. 48, k. 85, zaświadczenie o obsłudze kredytu - k. 31, k. 48, k. 85, zaświadczenie o wysokości salda na rachunku - k. 48, k. 85, orzeczenie o niepełnosprawności - k. 12-14, zeznania D. S. - k. 72)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy kwestiach Sąd ustalił na podstawie przedstawionych dokumentów (w tym aktach spraw Sądu Rejonowego w Ostródzie o sygn. I C 1648/15 i I Ns 474/17) oraz zeznań świadka (D. S.), których prawdziwość i wiarygodność wynikających z nich okoliczności nie budziły zasadniczych wątpliwości, bowiem żadna ze stron nie podważyła ich w istotnym stopniu dowodami przeciwnymi, a jednocześnie nie ujawniły się inne okoliczności, które wykluczałyby uznanie ich mocy dowodowej.

Sąd pominął wnioski dowodowe o przesłuchanie stron i zeznania świadka A. B. (2) – k. 4), dowody te nie wniosłyby nowych okoliczności do sprawy, niezbędnych do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponadto spowodowałyby jedynie przedłużenie postępowania, z uwagi na fakt, że ujawnione okoliczności faktyczne były wystarczające i zostały dostatecznie wyjaśnione.

Powodowie w ostatecznie zmodyfikowanym żądaniu wnieśli o ustalenie wygaśnięcia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) między A. B. (1), a Gminą M.. Według powodów pozwany zaprzestał wykonywania uprawnień i obowiązków najemcy oraz opuścił przedmiotowy lokal.

Podstawy żądania powodów należy upatrywać w 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.

Pojęcie interesu prawnego rozumiane jest w doktrynie prawniczej jako potrzeba prawna. Potrzeba ta musi być obiektywna, musi wynikać z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znalazł. Nie wystarczy więc tylko subiektywne przekonanie powoda, że ma interes w tym, aby sąd ustalił dany stosunek prawny. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy zachodzi niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby strona powodowa skutecznie mogła powołać się na interes prawny, winna wykazać, że powództwo o

ustalenie jest jedynym i niezbędnym środkiem ochrony jego praw, a oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między nim a pozwanym, w następstwie których, sytuacja prawna stron zostanie jednoznacznie określona. W przypadku natomiast, gdy ochrona ta może być w całości zapewniona przez innego rodzaju środki prawne, interes prawny nie istnieje.

Interes prawny strony powodowej w ocenie Sądu został wykazany w rozpoznawanej sprawie, ponadto nie było sporu w tym zakresie między stronami. Interes ten (mając na uwadze wydane już orzeczenie w sprawie I C 1648/15 Sądu Rejonowego w Ostródzie) wynika z faktu, że Gmina M. jako właściciel nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), traktuje M. i P. K. oraz A. B. (1) jak współnajemców tego mieszkania i tym samym odmawia stronie powodowej możliwości samodzielnego wykupu lokalu - zapewne ze stosowną bonifikatą i na preferencyjnych warunkach. Natomiast wniesienie niniejszego powództwa w tej sytuacji jest jedyną drogą mającą na celu jednoznaczne określenie „kwestionowanego stosunku prawnego”, umożliwiającemu jednocześnie definitywne określenie sytuacji prawnej stron.

Przechodząc do meritum sprawy należy zauważyć, że pozwany jest synem zmarłego współnajemcy spornego lokalu, przez co – co do zasady - należy on do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., które z mocy zawartej w nim regulacji wstępują po zmarłym najemcy w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z nim w wynajmowanym przez niego lokalu (art. 691 § 2 k.c.).

Jednak regulacja art. 691 § 5 k.c. wyłącza prawo osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. - w tym także dzieci - do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci jednego współnajemców tego lokalu. W praktyce prawo dzieci do wstąpienia w stosunek najmu zostało ograniczone przez art. 691 § 5 k.c. Artykuł ten jest jasny i nie wzbudza wątpliwości - wyraźnie stanowi, że – dopóki żyje choć jeden ze współnajemców – nikt nie może skutecznie wstąpić w stosunek najmu.

W sprawie nie ulega wątpliwości, że pierwotnie najemcami byli M. i W. B. (1) – rodzice stron, tym samym M. K. i A. B. (1) byli również uprawnieni do korzystania z przedmiotowego lokalu. Uprawnienie dziecka do korzystania z wynajmowanego przez rodziców lokalu mieszkalnego znajduje ogólną podstawę w obowiązku małżonków do przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny (art. 27 k.r.o.). Na poziomie bardziej konkretnym, jest także niewątpliwie sposobem wykonywania „w naturze” obowiązku alimentacyjnego rodziców wobec dzieci (art. 133 k.r.o. oraz uchwała składu siedmiu sędziów SN – zasada prawna – z dnia 06 kwietnia 1970 r., sygn. akt III CZP 61/69, Lex nr 1205). Wspólne miejsce zamieszkania dzieci i rodziców (art. 26 k.c.) jest również w praktyce warunkiem sine qua non wykonywania przez rodziców władzy rodzicielskiej, polegającej m.in. na opiece nad dzieckiem i jego wychowaniu (art. 95 i art. 96 k.r.o.). W rezultacie, dzieciom najemcy (współnajemców) przysługuje pochodne prawo do wynajmowanego lokalu, „powstające i gasnące wraz z prawem najemcy” (uchwała składu siedmiu sędziów SN – zasada prawna – z dnia 09 marca 1959 r., sygn. akt I CO 1/59, Lex nr 119627; w uchwale SN z dnia 04 października 2002 r., sygn. akt III CZP 60/02, Lex nr 55454; por. także uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., sygn. akt III CZP28/01, Lex nr 47601).

Niemniej w chwili śmierci M. B., żył jej współmałżonek, który również był najemców przedmiotowego lokalu, zatem żadne z dzieci wspólnie zamieszkujące z najemcami, nie wstąpili w miejsce zmarłej matki w stosunek najmu. Kolejno w dniu 10 września 2012 roku zawarto aneks umowy najmu wskazując, że współnajemcami lokalu poza W. B. (1) są także M. K. i P. K.. Zatem w chwili śmierci W. B. (1), tj. 08 października 2013 roku w stosunku najmu pozostawali powodowie M. i P. małżonkowie K., wobec których stosunek najmu nie wygasł.

W świetle przywołanych powyżej regulacji prawnych i ustalonego stanu faktycznego nie doszło do wstąpienia przez A. B. (1) po zmarłym W. B. (2) w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, co nie znajduje prawidłowego odzwierciedlenia w stanowiskach stron oraz Gminy M.. Tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw do ustalenia wygaśnięcia stosunku najmu wobec pozwanego. Należy wskazać, że wnosząc, a następnie w toku postępowania konsekwentnie wywodząc dochodzone roszczenie ze wskazanej powyżej regulacji prawnej, dostosowując do niej podstawę faktyczną powództwa oraz żądając ustalenia wygaśnięcia stosunku najmu wobec jednego z najemców, to stosownie do regulacji art. 321 § 1 k.p.c. wyznaczało to kognicję Sądu (granice przedmiotu sporu i orzekania). Tym samym Sąd nie był uprawniony, przy

tak sformułowanym żądaniu, orzec odmiennie i uwzględnić powództwo. Dlatego też oddalono powództwo w zakresie ustalenia wygaśnięcia stosunku najmu wobec A. B. (1), co znalazło odzwierciedlenie w pkt I wyroku.

Na marginesie należy wskazać, że niezrozumiałym są Sądu wątpliwości Gminy M., co do statusu pozwanego w stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Twierdzenia Gminy M., że zawarcie aneksu z 12 września 2012 roku, na mocy którego najemcami przedmiotowego lokalu zostali W. B. (1) i powodowie, nie pozbawiło A. B. (1) prawa wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c. nie znajduje żadnych normatywnych podstaw, co wskazano powyżej. Również nie znajduje aprobaty stanowisko Gminy M. powodującej się na ustalenia Sądu Rejonowego w Ostródzie w sprawie o sygn. akt I Ns 474/17 dotyczącej zniesienia współwłasności prawa przedmiotowego najmu. Wyjaśnić więc należy, że bezsporność - w znaczeniu procesowym - dotyczy może tego rodzaju faktów, które nie muszą być przedmiotem dowodu. Pojęcie to obejmuje w szczególności fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną (art. 229 k.p.c.), oraz takie, co do których strona nie wypowiedziała się w zakresie twierdzeń drugiej strony o tych faktach, o ile uznanie ich za przyznane uzasadnia wynik rozprawy (art. 230 k.p.c.). Oczywiście nie jest tak, jak konsekwentnie wskazuje Gmina M. czy strony, jakoby skutek bezsporności określony fakt uzyskiwał wyłącznie w oparciu o ich twierdzenia. Nie znajduje również jakiegokolwiek jurydycznego uzasadnienia oczekiwanie, że skoro zdaniem stron niezmiennie artykułowali oni określone twierdzenia i oceny, to Sąd nie jest uprawniony do ich pominięcia ustalając stan faktyczny oraz dokonując jego oceny prawnej. W niniejszej sprawie przecież to, komu prawo najmu przedmiotowego lokalu przysługuje, było jedną z najistotniejszych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności sprawy.

Mimo, że strony nie uczyniły innych podstaw faktycznych i prawnych swoich stanowisk, to jednakże możliwe jest przyjęcie przez Sąd innej podstawy rozstrzygnięcia niż wskazana przez strony, stanowi to zastosowanie niekwestionowanej w procesie cywilnym zasady „da mihi factum dabo tibi ius”. Zasadę tę należy rozumieć jako powinność wydania przez sąd orzeczenia, czyli realizowanie wymierzania sprawiedliwości, a nie jako regułę przesądzającą o wyborze właściwej kwalifikacji zdarzenia (hipotezy) w ramach ustawy.

Dlatego też należało przeanalizować status pozwanego w ramach innych podstaw faktycznych i prawnych.

I tak zgodnie z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. *per facta concludentia*. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczeń co do formy umowy najmu, których niezachowanie pociągałoby nieważność całej umowy. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok ma charakter zastrzeżenia *ad eventum*, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 k.c. i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane. Aby ocenić, czy w niniejszej sprawie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego, konieczne jest sięgnięcie do *essentialia negotii* takiej umowy. Stosownie do art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z jednej strony elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązany jest płacić najemca. Biorąc pod uwagę ujawnione okoliczności faktyczne powodowie jak również Gmina M. nie ujawniła woli zawarcia takiej umowy z poznanym umożliwiając mu swobodne korzystanie z lokalu, który w zamian opłacał czynsz wywiązując się z obowiązków najemcy. A zatem nie doszło do określenia – w sposób dorozumiany – *essentialia negotii* umowy najmu.

Ponadto – mając na uwadze datę zawarcia pierwotnej umowy najmu - należało rozważyć niniejszą sprawę, biorąc pod uwagę dyspozycją art. 30 ust. 1 ustawy z 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020.611 t.j.), która odnosi się do osób zajmujących lokal mieszkalny bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Przepis ten nie obejmuje więc domowników i osób, których tytuł prawny do

zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych podobnych umów zawartych z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu, czy jako lokator, czy jako właściciel. Celem tego przepisu nie jest bowiem kreowanie nowych lub silniejszych tytułów do lokalu, lecz stabilizacja sytuacji prawnej osób, które przez okres co najmniej 10 lat zajmowały lokal bez tytułu prawnego, a właściciel tolerował ten stan rzeczy i w terminie roku od wejścia w życie ustawy nie wystąpił z pozwem o ich eksmisję lub ustalenie nieistnienia stosunku najmu (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2015 roku, VI ACa 1219/09, LEX nr 1929545).

W niniejszej sprawie bez wątplenia pozwany jako domownik i osoba, której uprawnienie do zajmowania lokalu wynika z umowy zawartej z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu, uniemożliwiało nawiązanie stosunku najmu z dniem 11 lipca 2002 roku na podstawie cytowanej normy prawnej. Ponadto ustawa weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 roku. Do chwili wejścia w życie ustawy A. B. (1) mieszkał w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego, co najwyższej od dnia osiągnięcia pełnoletności, gdyż wtedy odpadł tytuł prawny do zajmowania lokalu, tj. od 01 grudnia 1997 roku. Zatem na dzień wejścia w życie ustawy pozwany mógł zajmować lokal bez tytułu prawnego przez 4 lata. Tym samym nie spełniając warunku wynikającego z w/w przepisu.

Już tylko czysto hipotetycznie przyjmując, że pozwanego z Gminą M. łączyłaby umowa najmu przedmiotowego lokalu - to do wygaśnięcia tego stosunku nie jest wystarczające opróżnienie lokalu przez pozwanego, ale wypowiedzenie tego węzła obligacyjnego – co wynika jednoznacznie z treści art. 673 k.c., który ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Prawo cywilne chroni bowiem zasadę stosunków obligacyjnych poprzez wskazanie w jaki sposób i kiedy dochodzi do ich wygaśnięcia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 03 lutego 2005 r., I ACa 1951/04, LEX nr 151732).

Niewątpliwie powodowie ostatecznie formując swoje żądanie, wnosili wnioski różnego rodzaju, które de facto miały jeden cel. Definitywnie powodowie ograniczyli swe roszczenie dochodzone przed sądem w niniejszej sprawie wyłącznie do żądania ustalenia wygaśnięcia stosunku najmu A. B. (1), w pozostałym zakresie wnioski i roszczenia (w tym o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli) zostały cofnięte, zaś pozwany czy też Gmina M. nie oponowały temu.

Ograniczenie powództwa oznacza cofnięcie powództwa w danym zakresie. Skoro cofnięcie pozwu jest wyrazem rezygnacji powoda z dochodzenia w danym postępowaniu żądania udzielenia mu ochrony prawnej w postaci skonkretyzowanej w pozwie zatem znajdzie zastosowanie art. 203 § 1 k.p.c., który stanowi, że pozew, czy też wniosek (w zw. z § 13 § 2 k.p.c.) może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Z brzmienia zaś 203 § 4 k.p.c. wynika, iż Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Z uwagi na to, że powództwo zostało cofnięte w części bez zrzeczenia się roszczenia, a w części z zrzeczeniem się roszczenia, a pozwany czy Gmina M. wyraził zgodę na cofnięcie powództwa lub temu nie panowali (a contrario art. 203 § 1 k.p.c.) Sąd umorzył w tym zakresie postępowanie. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, Sąd nie dostrzegł żadnych okoliczności, które przemawiałyby za uznaniem oświadczenia o cofnięciu pozwu, za sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo by zmierzało ono do obejścia prawa. Kierując się zasadą dyspozycyjności, która zakłada dopuszczalność odwoływania przez strony tzw. procesowych oświadczeń woli i uwzględniając dodatkowo, że cofnięcie pozwu niweczy skutki procesowe wywołane jego wniesieniem, postępowanie w zakresie, w jakim powód cofnął pozew, podlegało umorzeniu zgodnie z art. 355 § 1 i 2 k.p.c., który stanowi, że sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Stąd też, w oparciu o przepis art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 k.p.c. postępowanie w zakresie pozostałym żądań podlegało umorzeniu, o czym orzeczono w punkcie II orzeczenia.

Zgodnie z treścią art. 108 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Natomiast według ogólnej zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązania jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W świetle powyższego należało uznać stronę powodową za przegrywającą sprawę w całości. W realiach niniejszej

sprawy, Sąd zdecydował się jednak zastosować dyspozycję art. 102 k.p.c. stanowiącą, że w przypadku szczególnie uzasadnionym Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Wskazany przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i – jako wyjątkowy – stanowi wyłom w wyżej przywołanej zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Nie może zatem podlegać wykładni rozszerzającej. Do kręgu okoliczności, które powinny być brane pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c., należą przede wszystkim fakty związane z samym przebiegiem procesu, tj. podstawa oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególna zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda, co do zasadności zgłoszonego roszczenia, będące dodatkowo trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2011 roku, sygn. akt II CZ 105/11, LEX nr 1102858).

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu wystąpił właśnie tego typu wypadek szczególnie uzasadniony, przemawiający tym samym za nieobciążaniem w całości powodów kosztami procesu. Za zastosowaniem wobec powodów dobrodziejstwa płynącego z art. 102 k.p.c. przemawiała fakt, że znajdują się ciężkiej sytuacji finansowej i rodzinnej, a w okolicznościach niniejszej sprawy byli w usprawiedliwionym, subiektywnym przekonaniu, co do słuszności swego żądania, przy czym w sytuacji inaczej sformułowanego żądania (jako np. ustalenia nieistnienia stosunku najmu rozstrzygnięcie byłoby z goła odmienne). Natomiast zainicjowanie niniejszego postępowania było jedyną drogą zweryfikowania stanowiska powodów. Z tych też względów Sąd odstąpił od obciążania strony powodowej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej, przy czym Gmina M. nie wniosła żądania w zakresie zwrotu kosztów procesu, jedynie żądając nieobciążania jej nimi (pkt III orzeczenia).

Natomiast zgodnie z ugruntowanymi poglądami judykatury, koszty nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu stronie wygrywającej sprawę, podlegają zasądzeniu od przeciwnika procesowego na rzecz tej strony. Przepisy dotyczące ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu znajdują zastosowanie, jedynie gdy brak jest przesłanek do obciążenia przeciwnika strony zastępowanej przez pełnomocnika z urzędu kosztami procesu, jak w niniejszej sprawie, dlatego też Sąd przyznał adwokatowi R. G. i radcy prawnemu K. L. kwoty po 738 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu i powodom z urzędu, w tym kwotę 138 zł tytułem podatków od towarów i usług, o czym orzekł w pkt. IV pkt 1 i 2 orzeczenia.

Wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu powodów przyznano i ustalono w oparciu o § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2019 r., poz.18). Stawkę powiększono o kwotę podatku od towarów i usług stosownie do § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Natomiast wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu pozwanego przyznano i ustalono w oparciu o § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. Stawkę powiększono o kwotę podatku od towarów i usług stosownie do § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia (Dz.U. z 2019 r., poz. 68).