

Sygn. akt I C 297/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko D. B., A. K., J. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygnatura akt I C 297/13

UZASADNIENIE

Powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział we W. wniosła o nakazanie pozwanym D. B., A. K. i J. B., aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny położony w S. G. (...) oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że przedmiotowy lokal najmowała babcia pozwanego D. B., S. B.. Po jej śmierci mieszkanie pozostaje w posiadaniu pozwanych, którzy nie legitymują się żadnym tytułem prawnym do lokalu. Wezwani do wydania lokalu pozwani nie spełnili swojego obowiązku.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa zarzucili, że przysługuje im tytuł prawny do lokalu, jaki stanowi konkludentnie zawarta po śmierci S. B. umowa najmu. Potwierdzeniem tej okoliczności jest wpisanie na listę najemców w miejsce S. D. oraz przyjmowanie od niego przez szereg lat opłat czynszowych, bez wskazania na odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Nad to, S. B. zobowiązana była względem D. B. do świadczeń alimentacyjnych, mimo braku orzeczenia sądu, co kwalifikuje go na wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, w świetle regulacji art. 691 k.c.

Sąd ustalił:

Na podstawie decyzji o przydziale lokalu z 30 stycznia 1993 r. S. B. była najemcą, należącego do powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych, lokalu mieszkalnego położonego w S. D.(...). Od 1997 r. w lokalu zamieszkał także jej wnuk D. B..

S. B. zmarła (...).r. W dacie jej śmierci pozwany utrzymywał się z wynagrodzenia za pracę.

Od 2010 r. w sporny lokalu zamieszkała A. K. oraz urodzony (...) syn pozwanych J. B..

Dowód:

- wypis i wyrys (k. 3),
- KW (...) (k. 4-12),
- decyzja z 30..1.1993 r. (k. 13),
- odpis aktu zgonu (k. 14),
- odpis aktu urodzenia (k. 30),
- zeznania pozwanych (k. 69-70).

Po śmierci babci D. B. kontaktował się w sprawie lokalu z osobą zarządzającą nieruchomością ze strony powodowej Agencji E. B., która stwierdziła, że wszystko jest załatwione i, że przedstawi mu do podpisania przygotowane w tym celu dokumenty. Po tym czasie, do 2012 r. strona powodowa nie kwestionowała legitymacji pozwanego do zajmowania lokalu, przyjmując wpłacany w tym okresie czynsz. Również w dokumentacji na sporządzonej liście najemców wpisano w miejsce S. B., D. B.. Adnotację tą uczyniła E. B..

Po interwencji pisemnej M. M., w maju 2012 r., zajmująca się zasobem mieszkaniowym strony powodowej W. T. po wizycie w miejscu zamieszkania pozwanych oraz zapoznaniu się z dokumentacją lokalu, stwierdziła, że pozwani nie mają tytułu do jego zajmowania. Od tego czasu sformułowano wobec pozwanego pismo wskazujące, że za korzystanie z lokalu winien jest zapłacić odszkodowanie.

Dowód:

- zeznania świadka W. T. (k. 68-69),
- zeznania pozwanego (k. 69),
- zawiadomienie o zmianie opłat (k. 36, 40),
- wykaz najemców (k. 41),
- zaświadczenie z 6.05.2013 r. (k. 43),
- pismo M. M. (k. 54).

Pismem z 23 lipca 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanego D. B. do opuszczenia i wydania spornego lokalu. Pozwany odmówił wydania pismem z 31 sierpnia 2012 r.

Dowód:

- pisma stron (k.15-16).

Po śmierci babci D. B. poczynił w zajmowanym lokalu szereg nakładów, m.in. wymienił okna i drzwi, instalację c.o. położył panele podłogowe, pomalował ściany pomieszczeń.

Dowód:

- zeznania pozwanego (k. 69),
- umowa na wykonanie stolarki okiennej (k. 37).

Sąd ustalił:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu przedstawione przez strony dowody w postaci dokumentów oraz zeznania świadka W. T., a także pozwanych, które nie były kwestionowane.

W ocenie Sądu powództwo nie jest zasadne, bowiem pozwany posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu w postaci umowy najmu, w kształcie jaki poprzednio przysługiwał jego babce S. B., choć nie w oparciu o regulację art. 691 k.c. Pozwany nie jest w kręgu osób kwalifikowanych wspomnianym przepisem do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ani też osobą uprawnioną do alimentów; skoro jak sam powołał, utrzymywał się samodzielnie z wynagrodzenia za pracę, pomagając finansowo S. B.. Brak możliwości wstąpienia w stosunek najmu na zasadzie art. 691 k.c. nie wyklucza jednak zawązania umowy w sposób konkludentny. Nie stoją temu na przeszkodzie regulacje powołanej przez stronę powodową ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, które w odniesieniu do stosunku najmu odsyłają do unormowań ogólnych, zawartych w Kodeksie cywilnym.

Jako, że dla umowy najmu nie jest zastrzeżona pod rygorem nieważności szczególna forma prawna, można ona zostać zawarta nawet w sposób dorozumiany. Sytuacja taka zdaniem Sądu miała miejsce w okolicznościach sporu. Świadczy o tym zachowanie pozwanego D. B. oraz powódki, za którą do 2012 r. działała E. B.. Nie ma powodów, aby odmówić pozwanemu wiary kiedy wskazuje, na podjęcie po śmierci S. B. rozmów z osobą odpowiedzialną w powodowej Agencji za najem lokali oraz na oświadczenie z jej strony, że sprawa jest pomyślnie załatwiona i należy jedynie podpisać dokumenty. Poza zeznaniami pozwanego świadczą o tym naliczenia czynszowe przez dziesięcioletni okres, w którym status D. B. jako najemcy nie był kwestionowany, oraz odrębna adnotacja (jej pochodzenie potwierdziła świadek W. T.) E. B. o zmianie osoby najemcy. Przez cały ten okres tj. od śmierci babki w (...)r. do chwili interwencji M. M. strona powodowa pobierała od pozwanego czynsz. Również, zatrudniona na stanowisku administratora w 2012 r. świadek W. T. dopiero po analizie dokumentacji i wizycie na miejscu, odmówiła pozwanemu cechy najemcy lokalu, co znalazło formalny wyraz w żądaniu zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu i w późniejszym czasie jego wydania. O przekonaniu o istnieniu stosunku najmu po stronie pozwanego świadczy również fakt poniesienia nakładów na lokal przez D. B.. W ten sposób zachowuje się zazwyczaj osoba uprawniona do rzeczy.

Mając to wszystko na uwadze Sąd uznał, że pozwanego D. B. łączy z powodową Agencją stosunek najmu przedmiotowego lokalu; stąd powództwo o nakazanie jego wydania należało oddalić.