

Sygn. akt VIII C 220/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

przeciwko Gminie M. Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt VIII C 220/21

## UZASADNIENIE

W dniu 16 lutego 2021 roku powódka M. C., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła pozew przeciwko Gminie M. Ł. o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powódką na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w zamian za miesięczny czynsz obliczony według stawki bazowej czynszu najmu za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w dniu złożenia oświadczenia, a wynikającej z zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 16 stycznia 2017 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Ł. oraz wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powódki wskazał, że powódka spełnia kryteria do zawarcia umowy najmu określone w uchwale nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł.. Wskazano, iż po wydaniu wyroku zaocznego, którym orzeczono wobec powódki eksmisję, powódka z pozwanym zawarła ugodę obejmującą spłatę całości zadłużenia lokalu. Powódka nie była świadoma, iż toczy się przeciwko niej postępowanie eksmisyjne. Powódka początkowo spłacała całość zadłużenia zgodnie z harmonogramem spłat, następnie w dniu 8 kwietnia 2020 roku, przed zakończeniem okresu spłaty rat ustalonych w ugodzie, powódka dokonała spłaty całej pozostałej zaległej kwoty w wysokości 6.260 zł. Następnie wystąpiła ona z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, przy czym pozwany konsekwentnie odmawiał powódce zawarcia tejże umowy z uwagi na okoliczności zadłużenia lokalu w przeszłości i brak prawnego obowiązku zawarcia umowy z powódką. Zdaniem powódki argumentacja pozwanego w tym zakresie jest chybiona, albowiem taki obowiązek po stronie gminy należy wywodzić z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wedle którego gmina zaspokaja potrzeby

mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Obowiązek ten jest czymś więcej, niż tylko generalnym zadaniem gminy polegającym na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej wskazanym w art. 4 ust. 1 tejże ustawy. Zdaniem powódki gmina powinna zawrzeć umowę najmu z członkiem gospodarstwa o niskich dochodach, kiedy tylko jest to prawnie dopuszczalne. (pozew k. 6-10v.).

W odpowiedzi na pozew, Gmina M. Ł., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów, procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego wskazał, iż powódka złożyła wniosek o oddanie w najem przedmiotowego lokalu po spłacie zadłużenia, jednakże wniosek ten został załatwiony odmownie. Przytoczył § 13 ust. 1 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł. ze zm., zgodnie z którym w razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), umowa najmu może być zawarta z dotychczasowym najemcą, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości. Zdaniem pozwanego, powyższe wskazuje, że okoliczność spłaty zadłużenia nie powoduje obligatoryjnego zawarcia umowy najmu. W tym zakresie decyzję podejmuje pozwany w ramach swoich uprawnień właścicielskich. (odpowiedź na pozew k. 53-54).

W piśmie z dnia 2 czerwca 2022 r. pełnomocnik powódki wniósł o udzielenie zabezpieczenia. Jednocześnie w uzasadnieniu wskazał on, że powódka twierdzi, że wcześniej przed zawarciem ugody podczas wizyty w jednostce obsługującej lokatorów, pracownik Zarządu Lokali Miejskich zapewnił ją o tym, że jeżeli spłaci całkowicie zadłużenie i złoży stosowny wniosek oraz deklarację woli wykupienia lokalu, to zostanie jej przywrócone prawo do korzystania z niego. Po spłacie ostatniej części zadłużenia w dniu 8 kwietnia 2020 r., powódka wystąpiła z wnioskiem o zawarcie umowy najmu z pozwanym. Pozwany ostatecznie kilkakrotnie odmówił prośbie powódki przywołując jako argument okoliczności związane z zadłużeniem lokalu w przeszłości oraz powołując się na brak prawnego obowiązku zawarcia umowy z powódką. Podkreślono, iż przed odmową pozwany wszczął postępowanie mające na celu zawarcia umowy, wskazując powódce na piśmie, jakie dokumenty powinna przedłożyć pozwanemu w celu zawarcia umowy najmu. Jednocześnie zdaniem powódki, ustne zapewnienia pracowników pozwanego kierowane do powódki spowodowały zawarcie między stronami ustnej umowy przedwstępnej najmu lokalu, która to forma decyduje o uprawnieniu powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej. Bowiem, umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. (wniosek o udzielenie zabezpieczenia k. 170-172v.)

S. stron nie uległy zmianie do dnia zamknięcia rozprawy.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. C. była najemczynią lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W lokalu tym początkowo mieszkali: powódka, jej mąż J. C. oraz synowi: P. i D. C. (1).

Po przeprowadzce do lokalu powódka wraz z mężem przeprowadzili gruntowny remont obejmujący cały lokal. M. in. wymieniono pion hydrauliczny, instalację grzewczą, położono gładzie, wymieniono okna, podłogi, wyremontowano balkon. Później w mieszkaniu były co jakiś czas robione remonty odświeżające, ostatnim remontem był remont w kuchni.

Powódka i jej rodzina pozostawali w dobrych stosunkach z sąsiadami w budynku przy ul. (...) w Ł..

(umowa najmu k. 11-12v., zeznania świadków: J. C. – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:06:51 do 00:40:10 k. 143v.-144v., E. P. nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:40:10 do 00:46:37 k. 144v., D. C. (2) – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:46:37 do 00:58:22 k. 145, dowód z przesłuchania powódki – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:58:22 do 01:19:33 k. 145v.-146)

Powódka regularnie opłacała czynsz najmu lokalu. W okresie od 2014 r. do 2017 r. powódka miała zadłużenie wobec pozwanego jako najemcy lokalu mieszkalnego. W związku z tym wypowiedziano wobec niej umowę najmu lokalu mieszkalnego. Gmina Ł. w dniu 16 czerwca 2017 r. wniosła przeciwko M. C., J. C. i D. C. przed Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi powództwo o nakazanie opróżnienia przedmiotowego lokalu. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. VIII C 1206/17. W dniu 3 października 2017 r. odbyła się rozprawa, wezwania dla pozwanych zostały doręczone w trybie awizo. Tego samego dnia wyrokiem zaocznym Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, uwzględnił powództwo, nakazując pozwanym M. C., J. C. i D. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. i orzekł o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Wyrok ten został pozwanym doręczony w trybie awizo.

(z załączonych akt VIII C 1206/17: pozew k. 2-4, karta zadłużenia lokalu k. 8-9v., wypowiedzenie umowy najmu lokalu wraz z (...) k. 23-24, wezwania doręczone w trybie awizo k. 46-48, protokół rozprawy k. 49, wyrok zaoczny k. 53, przesyłki z wyrokiem zaocznym doręczonym w trybie awizo k. 57-59)

Powódka nie zdawała sobie sprawy z wydanego w sprawie VIII C 1206/17 wyroku.

(dowód z przesłuchania powódki – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:58:22 do 01:19:33 k. 145v.-146)

W dniu 17 maja 2019 r. powódka M. C. i J. C. zawarli z pozwaną Gminą umowę ugody nr (...). (...).655.2019 w sprawie spłaty zadłużenia w ratach. Ugoda dotyczyła spłaty zaległość z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Zastrzeżono, iż koszty procesu i egzekucji z tytułu wyroku sygn. akt VIII C 1206/17 nie są przedmiotem umowy. Kwotę 9.168,40 zł rozłożono na 17 rat, do ugody załączono harmonogram spłaty ugody.

(ugoda k. 15-15v., harmonogram k. 16)

Powódka z mężem spłacili ww. należność przed terminem wynikającym z harmonogramu spłat.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 3 kwietnia 2020 r. wydano wobec M. C., J. C. i D. C. (2) skierowanie obejmujące zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego przy ul. (...) nr 24 w Ł..

(skierowanie k. 14)

Powódka rozpoczęła starania o zawarcie nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 17 kwietnia 2020 r. pozwany wezwał powódkę do złożenia deklaracji o wysokości dochodów z okres trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji, oświadczeń przez pana D. C. (2), oraz oświadczenia, iż z chwilą oddania w najem ww. lokalu, powódka rozpocznie procedowanie wniosku o jego wykup.

(pismo z dnia 17 kwietnia 2020 r. k. 19).

Pismem z dnia 19 czerwca 2020 roku odmówiono powódce zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., motywując to tym, iż zgodnie z § 13 ust. 1 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł. ze zm., zgodnie z którym w razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), umowa najmu może być zawarta z dotychczasowym najemcą, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości. Zdaniem pozwanego przepis ten nie nakładał na Miasto obowiązku rozpoznania sprawy zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawcy. Jednocześnie podkreślono, iż wyrokiem z dnia 3 października 2017 r. sygn.. akt VIII C 1206/17 nakazano opróżnienie ww. lokalu, jednocześnie orzekając o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Podano również, iż z dniem 3 kwietnia 2020 r. zostało wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu na pomieszczenie tymczasowe.

(pismo z dnia 19 czerwca 2020 r. k. 20-21)

W odpowiedzi na powyższe powódka kilkakrotnie zwróciła się o ponowne zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu, za każdym razem spotykała się z odmową.

(odwołanie k. 22, pismo z 8 lipca 2020 r. k. 23, pismo z 16 lipca 2020 r. k. 24, pismo z 4 sierpnia 2020 r. k. 25-26, pismo z 8 grudnia 2020 r. k. 27)

D. P. jest pracownikiem pozwanego - Zarządu Lokali Miejskich. Zajmuje się ona zadłużeniami lokali, kierowaniem spraw do sądu, egzekucji komorniczej i odpowiada na zapytania innych wydziałów (...) odnośnie zadłużeń. Ma ona kompetencje w zakresie rozkładania zadłużenia na raty, przygotowuje ona ugodę, kierownik ją podpisuje. D. P. nie ma kompetencji w zakresie podpisywania ugody, a także podpisywania nowej umowy najmu, nie ma ona również uprawnień w zakresie listy oczekujących na lokal mieszkalny. D. P. zajmowała się przygotowywaniem ugody ws. M. i J. małżonków C..

(ugoda k. 15-15v., zeznania D. P. – nagranie rozprawy z dnia 5 lipca 2022 r. od 00:05:03 do 00:20:32 k. 195v.-196)

Procedura oddania lokalu w najem po spłacie zadłużenia wygląda w ten sposób, że po złożeniu wniosku, pracownicy (...) informują osoby ubiegające się o zawarcie umowy, jakie należy złożyć dokumenty w celu zawarcia umowy. Następnie kierowane jest zawiadomienie, że wniosek przyjęto do realizacji. Kryteria jakie bierze się pod uwagę przy wydawaniu rekomendacji do ponownego zawarcia umowy najmu to cała historia zadłużenia (tj. jak długo było spłacane, od kiedy istniało, jak wnioskodawca wywiązywał się ze spłaty opłat), czy było postępowanie sądowe, jeśli był wyrok – to czy wydano skierowanie na realizację wyroku.

Rekomendacja Wydziału Lokali Mieszkalnych (...) kierowana jest do Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Ł. i to właśnie biuro podejmuje decyzję czy zawrzeć umowę najmu lokalu. Same umowy zawierane są w Rejonie (...) Najemców.

W przypadku powódki, jej wniosek był procedowany na początku przez D. D., która przygotowała pismo wzywające powódkę do uzupełnienia dokumentów, pismo to było podpisane przez I. B.. Analizę wniosku przeprowadzała I. B.. Zarówno D. D., jak i I. B. nie miały uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu, a także w zakresie listy osób oczekujących na lokal. Żaden z pracowników Wydziału Lokali Mieszkalnych nie ma takich kompetencji.

(pismo z 17.04.2020 r. k. 19, dowód z zeznań świadków: D. P. – nagranie rozprawy z dnia 5 lipca 2022 r. od 00:05:03 do 00:20:32 k. 195v.-196, D. D. – nagranie rozprawy z dnia 5 lipca 2022 r. od 00:24:16 do 00:43:41 k. 196-196v., I. B. nagranie rozprawy z dnia 5 lipca 2022 r. od 00:43:41 do 01:04:28 k. 196v. -197v.)

Powódka nie ubiegała się o wpisanie na listę oczekujących na lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy Ł., chodziło jej o zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

(zeznania J. C. – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:06:51 do 00:40:10 k. 143v.-144v dowód z przesłuchania powódki – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:58:22 do 01:19:33 k. 145v.-146)

Powódka wraz z mężem mieszkają w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Utrzymują się oni z wynagrodzenia za pracę J. C., które średnio w okresie ostatnich trzech miesięcy wyniosło 3.010 zł brutto miesięcznie (ok. 2.363 zł netto) oraz z emerytury powódki w kwocie 700 zł netto miesięcznie i z jej wynagrodzenia z pracę w kwocie 1.505 zł brutto (1080,44 zł netto). Zatem dochód na jednego członka w gospodarstwie domowym powódki wynosi około 2.071,72 zł.

(dowód z przesłuchania powódki – nagranie rozprawy z dnia 5 kwietnia 2022 r. od 00:58:22 do 01:19:33 k. 145v.-146, zaświadczenia k. 191, 193, umowa o pracę k. 192)

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Pozwem z dnia 16 lutego 2021 roku powódka domagała się zobowiązania pozwanej Gminy Ł. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powódką na czas nieokreślony umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. w zamian za miesięczny czynsz obliczony według stawki bazowej czynszu najmu za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w dniu złożenia oświadczenia, a wynikającej z zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 16 stycznia 2017 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Ł.. Wywodziła ona swoje uprawnienie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wskazując nadto, iż dyspozycję § 13 pkt 1) uchwały Rady Miejskiej należy odczytywać w ten sposób, że po tym jak najemca utraci tytuł prawny do lokalu z przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), umowa powinna zostać zawarta z tym najemcą, o ile spełnia on nadal warunki ogólne do przyznania lokalu mieszkalnego.

O samym zobowiązaniu do złożenia oświadczenia woli stanowi zaś art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Procesowym odpowiednikiem tego przepisu jest art. 1047 k.p.c., który stanowi że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. (§1) Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności. (§ 2).

Jak przyjmuje się w doktrynie: artykuł 64 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy materialnoprawnej obowiązku złożenia oświadczenia woli, lecz określa wyłącznie sposób jego przymusowej realizacji i skutki wyroku uwzględniającego powództwo. Źródłem obowiązku może być natomiast czynność prawna, ustawa lub akt administracyjny, a wśród nich :

– jednostronna czynność prawna (np. prawo odkupu, przyrzeczenie publiczne, przyjęcie przekazu, testament przewidujący zapis zwykły);

–umowa – w tym zwłaszcza umowa przedwstępna zawarta w formie właściwej dla umowy przyrzeczonej, umowa zobowiązująca do dokonania rozporządzenia, np. przeniesienia własności rzeczy nabytej w wykonaniu umowy zlecenia, również umowy typu organizacyjnego (np. umowy spółki czy statuty), w których przewidziano obowiązek świadczenia poprzez złożenie oświadczenia woli określonej treści, np. poprzez wniesienie określonego aportu ogólnie rzecz ujmując – jeżeli źródłem zobowiązania jest umowa, musi ona zawierać skonkretyzowane co do osoby i treści zobowiązanie do dokonania określonej czynności, musi też wyrażać się w formie zastrzeżonej dla ważności zobowiązania względnie wymaganej dla powstania roszczenia; treść umowy podlega ustaleniu na podstawie jej zapisów, z uwzględnieniem art. 56 i 65 k.c.;

–decyzja administracyjna;

–inne zdarzenia i akty, z którymi zgodnie z przepisem ustawy łączy się obowiązek złożenia oświadczenia woli, np. rozstrzygnięcie przetargu albo rokowań, przekroczenie granic przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 151 k.c.), roszczenia związane z wniesieniem na cudzym gruncie budynku lub innego urządzenia (art. 231 k.c.) (...), bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 k.c.), niewyrażenie przez osobę trzecią zgody na dokonanie czynności prawnej, jeżeli z przepisu wynikają przesłanki oceny zasadności odmowy (np. art. 39 k.r.o., art. 182 § 3 k.s.h.). (tak: A. Janas w Komentarzu do art. 64 Kodeksu cywilnego pod red. M. Frasa i M. Habdas, WKP 2018, Lex, teza 2).

W związku z tym w niniejszej sprawie należało zbadać, czy pozwany miał prawny i faktyczny obowiązek zawarcia z powódką umowy najmu konkretnego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r.172 t.j.) wrozenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie zaś z ust. 2 powołanego artykułu gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Sąd podziela stanowisko, iż art. 4 ust. 2 powołanej ustawy nakłada na gminę, w tym na pozwanego, obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. (...) tego obowiązku służy upoważnienie ustawowe zawarte w art. 21 ust. 1 pkt 2) (i ust. 3), ww. ustawy, stanowiące, że rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Jak podnosi się w orzecznictwie: zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane by ci, spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szanse na czynienie starań o uzyskanie lokalu, z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w tym względzie w uchwale kryteria, brak podstaw, aby z procedury weryfikacji wniosków wykluczyć wnioski złożone przez osoby, które zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 kwietnia 2008 r., I OSK 82/08, LEX nr 470923)

Realizacją upoważnienia ustawowego w niniejszej sprawie była uchwała nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł. (ze zmianami), a obecnie jest to uchwała nr XL/1223/21 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 17 marca 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł.. Stosownie do § 7 uchwały z 2012 r. i analogicznie § 6 uchwały z 2021 r. Pozostałe lokale mieszkalne przeznacza się dla osób, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- 1) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Ustęp 2 powołanych przepisów reguluje pierwszeństwo wobec osób z kategorii w nim wymienionych. Rozdział 6 uchwały z 2021 roku, a także rozdział 6 uchwały z 2012 roku, regulował tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokalu oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej. Zgodnie z § 8 ust. 1 uchwały z 2012 r. wnioski osób występujących o najem lub zamianę lokalu, a także wnioski osób o przyznanie prawa najmu do pomieszczenia tymczasowego, powinny być składane w kancelarii wynajmującego. Wnioski te są analizowane i opracowywane przez wynajmującego (ust. 2) Wynajmujący rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób uprawnionych do najmu lokalu, jego zamiany, a także do najmu pomieszczenia tymczasowego. Stosownie do § 10 ust. 1 realizacji list następuje poprzez złożenie wnioskodawcy, co najwyżej trzech propozycji najmu lokali o parametrach wynikających z ustawy.

Zarówno uchwała z 2012 r., jak i uchwała z 2021 r. przewidują możliwość zawarcia umowy w razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stosownie do § 13 pkt 1) (obu uchwał) umowa najmu może być zawarta z dotychczasowym najemcą, jeżeli dług zostanie uregulowany w całości.

W tym miejscu należy przypomnieć, iż powódka interpretowała powołany powyżej przepis § 13 uchwały z 2012 r. w ten sposób, iż biorąc pod uwagę obowiązki Gminy wskazane w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów należało przyjąć, iż Gmina ma obowiązek zawarcia z powódką jako dotychczasową najemczynią umowy najmu lokalu, biorąc pod uwagę jej kryterium dochodowe.

Sąd Rejonowy nie podziela tej interpretacji. Zdaniem Sądu Gmina nie ma obowiązku zawierania nowej umowy najmu tego samego lokalu z dotychczasowym najemcą po utracie przez niego tytułu prawnego wskutek wypowiedzenia umowy na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdaniem Sądu realizacja obowiązku Gminy wynikającego z art. 4 ust. 2 ustawy polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych

o niskich dochodach realizowane jest w trybie umożliwienia składania wniosku o najem lokalu mieszkalnego i umieszczenia na listach osób oczekujących na lokal zgodnie z Rozdziałem 6 obu uchwał. Art. 4 ust. 2 daje potencjalnym najemcom możliwość ubiegania się o nieoznaczony lokal z zasobu mieszkaniowego gminy, a nie o konkretny lokal.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że powódka nie złożyła wniosku o umieszczenie jej na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu w ramach zasobu mieszkaniowego gminy. Była ona zainteresowana wynajęciem konkretnego lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Zatem nie przysługuje jej żądanie zobowiązania Gminy M. Ł. do zawarcia umowy najmu tego konkretnego lokalu. Nie zmienia tego fakt, iż to, że dokonała ona określonych nakładów w przedmiotowym lokalu, nie powoduje powstania po stronie pozwanej obowiązku zawarcia umowy najmu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, iż żadna z pracownic obsługujących powódkę nie miała uprawnień do umieszczenia powódki na listę osób oczekujących na lokal.

Jednocześnie należy wskazać, iż w pozwie z dnia 16 lutego 2021 r. nie wskazano jako podstawy faktycznej zawarcia umowy przedwstępnej najmu lokalu mieszkalnego, jednak i do tego Sąd się odniesie. Stosownie do art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 390 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. (§1) Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. (§2) Stosownie do art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Oznacza to, że umowa przedwstępna dotycząca zawarcia umowy o najem lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta w formie ustnej. Jednak nie ulega wątpliwości, iż osoba zawierająca taką ustną umowę przedwstępną, winna jest mieć do tego uprawnienie do działania w imieniu pozwanego (pełnomocnictwo). Jak wynika, zaś z materiału dowodowego żadna z pracownic obsługujących powódkę nie miała takiego pełnomocnictwa do zawarcia umowy najmu, zaś takie umowy są zawierane po podjęciu decyzji przez Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa, na tzw. Rejonie (...) Najemców. Oznacza to, że również zawarcie umowy przedwstępnej nie mogłoby się odbyć poza formalną procedurą ustaloną w (...), zaś do jej ustnego zawarcia potrzebne byłoby pełnomocnictwo pracownika pracującego prawdopodobnie w Biurze Rewitalizacji i Mieszkalnictwa. Zatem żadne zapewnienia, iż sprawa zostanie załatwiona po spłacie przez powódkę zadłużenia, złożone przez pracownice reprezentujące powódkę nie dają podstaw do uznania, że doszło do zawarcia umowy przedwstępnej najmu lokalu.

Biorąc pod uwagę powyżej wskazane okoliczności, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 270 zł ustalone wg wartości przedmiotu sporu stosownie do § 2 pkt 2 Rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800), powiększone o odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.