

UZASADNIENIE

Powódka M. B. (1) na rozprawie w dniu 6 września 2012r. w sprawie o sygn. akt II C 1224/12 wniosła o ustalenie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) zawarta w dniu 28.10.2001r. istnieje.

(k. 53 akt sprawy II C 1224/12).

Po sprecyzowaniu treści żądania w piśmie z dnia 10 grudnia 2012 r. wniosła o ustalenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu na podstawie umowy najmu lokalu położonego w W. przy ul. (...) zawartej w dniu 28 października 2001 roku pomiędzy Gminą (...) Centrum (...), a M. B. (1).

W uzasadnieniu powództwa powódka podniosła, że mieszkała stale w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w W. przy ul. (...), wraz z mężem oraz córką M. B. (2) od 31 marca 1981 roku. Lokal ten w dniu 31 marca 1981 r. został przydzielony decyzją nr (...) jej mężowi, zawodowemu żołnierzowi jako kwatera stała i na tej podstawie 6 maja 1981 r. została zawarta z nim umowa najmu.

Do śmierci męża E. B. (1) 11 października 2000 r. w w/w lokalu powódka mieszkała wraz z dziećmi: córką M. B. (2) oraz z synem M. B. (3). W dniu 11 grudnia 2000 roku powódka wystąpiła do Garnizonowej Administracji (...) z wnioskiem o nabycie uprawnień do w/w lokalu. W dniu 12 stycznia 2001 roku Garnizonowa Administracja (...) MSWiA skierowała powódkę do podpisania umowy najmu w trybie art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych. Pismem z dnia 8 lutego 2001 roku Wydział lokalowy Urzędu Gminy W. – Centrum D. M. potwierdził, iż lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...) pozostaje w dyspozycji Garnizonowej Administracji (...) MSWiA.

W dniu 28 października 2001 roku pomiędzy powódką, a Gminą (...) Centrum (...) – M. z siedzibą w W. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 9 października 2002 roku zawarto umowę najmu pomieszczenia pomocniczego mieszczącego się w budynku przy ul. (...), do powyższej umowy w dniu 1 czerwca 2006 roku zawarto aneks. O zawarciu umowy najmu powódka powiadomiła Garnizonową Administrację (...) MSWiA pismem z dnia 28 marca 2001 roku złożonym przez powódkę osobiście w dniu 2 kwietnia 2001 roku.

W związku z wieloletnim najmem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), powódka w dniu 12 maja 2010 roku do (...) m.st. W. D. M. złożyła wniosek o nabycie przedmiotowego lokalu. W odpowiedzi na powyższy wniosek powódka otrzymała pismo z (...) m.st. W. D. M. z informacją, iż Urząd nie jest w stanie potwierdzić przysługującego powódce uprawnienia najmu przedmiotowego lokalu.

(pozew, k. 42 - 49)

W piśmie procesowym powódki z dnia 28.02.2014r. powódka wniosła o ustalenie istnienia umowy najmu zawartej przez powódkę z Gminą (...) Centrum (...) z siedzibą w W. (poprzednikiem prawnym pozwanego) dnia 28 października 2001 roku.

(pismo powódki k. 113-118).

Pozwane m.st. W. w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany podniósł, że powódka swoje żądanie uzasadnia okolicznością zawarcia w dniu 28 października 2001 r. umowy najmu pomiędzy nią, a poprzednikiem prawnym pozwanego w oparciu o skierowanie (...) MSWiA w oparciu o art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP. Z artykułu powyższego wynika upoważnienie do zawierania umów najmu przez dyrektora oddziału terenowego Agencji. Ponadto wskazała, że w skierowaniu została podana druga podstawa prawna, a to art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która mogła odnosić się jedynie do lokali niewymienionych w art.

z tej ustawy, wśród których znajdują się lokale będące w dyspozycji MSWiA oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Z uwagi na powyższe pozwany wskazał, że umowa zawarta przez poprzednika prawnego pozwanego nie miała uzasadnienia prawnego w powołanych w skierowaniu przepisach i jako zawarta bez podstawy prawnej nie może być uznawana za ważną.

Ponadto pozwana wskazała, że zgodnie z treścią przepisu art. 189 k.p.c. powódka może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy ma w tym interes prawny. Powództwo może być uwzględnione tylko wtedy gdy są spełnione dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz udowodnienie istnienia stosunku prawnego lub prawa. Powódka nie wykazała interesu prawnego co skutkować powinno jego oddaleniem.

(odpowiedź na pozew k. 95 - 96)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy decyzji nr (...) z dnia 31 marca 1981 r. E. B. (2) jako żołnierz otrzymał przydział kwatery stałej nr 11 położonego w W. przy ul. (...). Na tej podstawie 6 maja 1981 r. zawarł z nim umowę najmu przedmiotowego lokalu. Tak w umowie, jak i przydziale jako osoba uprawniona do zamieszkiwania z najemcą wskazana była żona - powódka. Wskazane wyżej mieszkanie pozostawało w dyspozycji Garnizonowej Administracji (...) Jednostek Wojskowych podległej Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji.

(bezsporne - umowa najmu: k. 54, decyzja przydziału: k. 53, zaświadczenie, k. 52)

W przedmiotowym lokalu E. B. (2) zamieszkiwał wspólnie z żoną M. B. (1), która mieszka w nim nieprzerwanie do chwili obecnej, córką M. B. (2) oraz z synem M. B. (3). E. B. (2) pełnił służbę w Nadwiślańskiej Jednostce Wojskowej do dnia 13 lutego 1987 r. Od dnia 1 sierpnia 1987 r. do dnia 31 sierpnia 1989 r. pracował w Zakładzie Usług (...) w G. Wytwórni (...) na stanowisku pilota (...). Od dnia 29 stycznia 1991 r. do dnia 15 lutego 1991 r. pracował na stanowisku pakowacza w (...) Spółdzielni Handlu. Następnie w okresie od dnia 1 marca 1991 r. do dnia 5 lipca 1994 r. pełnił służbę na stanowisku starszego asystenta w Komendzie Stołecznej Policji w W., a potem pracował, jako ochroniarz w Agencji Ochrony i Mienia (...) od dnia 1 marca 1995 r. do dnia 1 marca 1996 r. oraz jako polarnik ciągników w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. od dnia 1 marca 1996 r. do dnia 1 sierpnia 1999 r.

(świadczenia pracy E. B. (2), k. 187 – 192, zaświadczenie, k. 194)

W dniu 11 października 2000 roku E. B. (2) zmarł. Na wniosek powódki, została ona 12 stycznia 2001 r. w trybie art. 44 ust. 1 ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych oraz w trybie art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych skierowana do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Na jego podstawie 28 października 2001 r. Gmina (...) Centrum (...) (poprzednik prawny pozwanego) zawarła z powódką umowę najmu przedmiotowego lokalu.

(bezsporne – skierowanie nr 1: k. 63; umowa najmu z 28.10.2001 r: k. 67 – 72)

W dniu 12 maja 2010 roku do (...) m.st. W. D. M. M. B. (1) złożyła wniosek o zawarcie z nią umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Pismem z 6 lutego 2012 r. Miasto skierowało powódkę na drogę postępowania cywilnego w trybie art. 189 k.p.c. (w celu ustalenia przysługującego jej prawa do lokalu) podnosząc, iż kwestią niewyjaśnioną pozostaje to czy umowa najmu zawarta w oparciu o wyżej przywołany art. 44 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych trwa nadal oraz czy była skutecznie zawarta wobec faktu, iż jej stroną była Gmina (...) Centrum (...), a nie Dyrektor właściwego oddziału terenowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

(bezsporne - wniosek: k. 78, odpowiedź: k. 80)

M. B. (1) w dniu 7 maja 2012 r. złożyła do Sądu pozew, w którym wniosła o ustalenie, że po śmierci męża E. B. (2) w dniu 11 października 2000 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Powyższe powództwo wyrokiem z dnia 6 września 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. oddalił. Apelację od tego orzeczenia, wniesioną przez powódkę Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wyrokiem z dnia 13 marca 2013 r.

(pozew, k. 1 - 5 akt o sygn. II C 1224/12, wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. z dnia 6 września (...), k. 55 akt o sygn. II C 1224/12, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 marca 2013 r., k. 95 akt o sygn. II C 1224/12)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powyższy przepis określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Powództwo nie będzie zasługiwało na uwzględnienie przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne.

Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 28 października 2001 r. przez powódkę z poprzednikiem prawnym pozwanego pomiędzy wskazanymi wyżej stronami powstał stosunek najmu. Powyższa umowa została zawarta na czas nieoznaczony i nigdy nie została wypowiedziana przez żadną ze stron umowy najmu. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa umowa nie została wypowiedziana przez strony, nie ulega wątpliwości, że strony umowy w dalszym ciągu łączy stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), a zatem umowa najmu istnieje. Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty pozwanego zgodnie z którymi umowa najmu jako zawarta w niewłaściwym trybie, przez niewłaściwy podmiot jest nieważna. Wskazane wyżej zarzuty, nawet gdyby uznać je za uzasadnione, to nie mają żadnego znaczenia dla ustalenia, czy stosunek najmu istnieje, czy też nie.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

Przez określenie czynność prawna sprzeczna z ustawą należy rozumieć sytuację, w której postanowienia czynności prawnej są sprzeczne z normami prawa powszechnie obowiązującego zakazującymi lub nakazującymi uregulować treść czynności prawnej w określony sposób. Innymi słowy sprzeczność ta musi zachodzić pomiędzy treścią czynności prawnej, a normami ustawowymi.

Zarzuty podnoszone przez pozwanego dotyczą sprzeczności z przepisami prawa regulującymi tryb zawarcia umowy najmu. Podkreślić należy, że powyższe normy prawne jako, że nie regulują treści czynności prawnej nie mają znaczenia dla oceny jej ważności. Wskazać należy, że warunkiem ważności umowy najmu nie jest okoliczność, czy podmiot, który oddał lokal mieszkalny w najem był do tego legitymowany np. z uwagi na przysługujący mu tytuł prawa własności lokalu, czy też nie. W niniejszej sprawie umowę najmu z powódką zawarł poprzednik prawny pozwanego właściciel lokalu Gmina (...) Centrum (...) – M. z siedzibą w W., reprezentowany przez Dyrektora (...) M.. Jednocześnie pozwana nie podnosiła, że reprezentacja jej poprzednika prawnego przez Dyrektora Zarządu (...) była nieprawidłowa. Wobec powyższego nie ulega wątpliwości, że umowa najmu zawarta pomiędzy powódką, a poprzednikiem prawnym pozwanego jest ważna.

W ocenie Sądu nie ulega również wątpliwości, że wobec zakwestionowania przez pozwanego prawa najmu przedmiotowego lokalu przysługującego powódkce i uzasadnienia tym odmowy sprzedaży lokalu, a wręcz skierowania

jej na drogę przedmiotowego procesu (pismo k. 80) interes prawny powódki w ustaleniu jest niewątpliwy. Pozwana powyższe stanowisko podtrzymała również w toku niniejszego postępowania. W piśmie z dnia 4 lipca 2014 r. (k. 203 - 205) wskazała, że kwestionuje ważność zawartej umowy najmu z powódką, natomiast nie kwestionuje prawa powódki do zamieszkiwania w lokalu.

Wobec faktu kwestionowania przez pozwanego uprawnienia powódki do dysponowania lokalem mieszkalnym na podstawie umowy najmu z dnia 28.10.2001r. i braku możliwości uzyskania potwierdzenia swego tytułu do tego lokalu na innej drodze, należy przyjąć, że powódka niewątpliwie posiada interes prawny w niniejszej sprawie przewidziany w treści art. 189 k.p.c., a wyrok ustalający usunie niepewność sytuacji prawnej powódki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając je od pozwanego, który w całości przegrał niniejszą sprawę na rzecz strony powodowej. Na koszty procesu w niniejszej sprawie złożyły się koszt zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł, ustalony na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłata sądowa od pozwu w kwocie 64,00 zł. Łącznie koszty procesu w niniejszej sprawie wyniosły 261,00 zł.

Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd zwrócił na rzecz powódki kwotę 136 zł, stanowiącą różnicę między należną opłatą sądową od pozwu (64 zł), a uiszczoną przez powódkę (200 zł).

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki i pełnomocnikowi pozwanego.