

Sygn. akt I C 3439/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w W. I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Marcin Polit

Protokolant Paulina Byczak

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. L.

przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powódki W. L. na rzecz pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwotę 180,00 zł. (sto osiemdziesiąt złotych 00/100 groszy) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł. (siedemnaście złotych 00/100 zł.) tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sygn. akt I C 3439/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 listopada 2012 roku powódka W. L., zastępowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o ustalenie, że pomiędzy nią a pozwaną Wojskową Agencją Mieszkaniową istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Z uzasadnienia pozwu wynikało, że sporny lokal został przyznany byłemu mężowi powódki A. L. na podstawie decyzji przydziału osobnej kwatery stałej. Następnie wymeldował się on i wyprowadził z mieszkania, zaś od tego czasu właściciel lokalu traktował ją jak najemczynię (pozew – karty 1 – 3).

Pozwana, zastępowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie (odpowiedź na pozew – kk. 67 – 69).

Sąd ustalił, co następuje:

Decyzją numer (...) z dnia 8 lipca 1985 roku A. L. przydzielono jako osobną kwaterę stałą lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku przy ul. (...) w W.. Ustalając powierzchnię mieszkalną kwatery, uwzględniono żonę uprawnionego W. L. oraz jego syna D. L. (decyzja – k. 4).

W roku 1994 A. L. wyprowadził się z zajmowanego wspólnie z żoną mieszkania. Na mocy decyzji numer (...) z dnia 5 lutego 1999 roku przydzielono mu jako kwaterę lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku przy ul. (...) w O.. Od roku 1994 małżonkowie L. pozostawali w separacji faktycznej, zaś w roku 2010 lub 2011 rozwiedli się (decyzja – k. 71, zeznania powódki W. L. – k. 118 – 119).

Pismem z dnia 27 lutego 1997 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. zawiadomiła powódkę o tym, że dnia 10 lutego 1997 roku jej mąż wymeldował się z lokalu przy ul. (...) w W. i pozostawił go do dyspozycji wojskowego organu kwaterunkowego. W związku z tym przesłano powódce wymiar opłat czynszowych wskazując, iż powinna je regulować we własnym imieniu – stosownie do treści art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 86, poz. 433 ze zm.). W ciągu następnych kilkunastu lat powódka istotnie we własnym imieniu regulowała wszystkie wiążące się z korzystaniem z lokalu opłaty, zaś Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. kierowała do niej pisma, obejmujące informacje o zmianie wysokości tychże opłat, w tym również zawierające sformułowania o wypowiedzeniu jej wysokości czynszu najmu lokalu (pisma – kk. 5, 7, 9 – 43, 93 – 112).

Powódka wystąpiła do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. o wydanie na podstawie art. 29 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej decyzji o prawie zamieszkiwania w lokalu. W odpowiedzi na wniosek wydana została decyzja odmowna, zaś skarga powódki na nią została ostatecznie oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. (okoliczności bezsporne, wskazane w piśmie pozwanego na k. 68, przyznane przez powódkę w sposób dorozumiany).

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Okoliczności sprawy nie stanowiły przedmiotu sporu, który ograniczał się do tego, czy w zaistniałych okolicznościach powódka może skutecznie domagać się ustalenia istnienia pomiędzy nią a pozwaną stosunku najmu spornego lokalu mieszkalnego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Zgodnie z brzmieniem art. 659§1 k.c. „przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz”. Wyjąwszy najem nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok (art. 660 k.c.) przepisy prawa nie przewidują wymogu formy szczególnej dla zawarcia tego rodzaju umowy, co oznacza, iż może ona zostać zawarta w każdej formie, która w sposób dostateczny wyraża wolę umawiających się stron (art. 60 k.c.). Nie istnieją tym samym żadne przeszkody po temu, by umowę tego typu zawrzeć w sposób dorozumiany. Należy jednak zauważyć, że dopuszczenie możliwości powstania na tej drodze stosunku najmu nie oznacza, iż jego stron nie obowiązują ograniczenia, wynikające z przepisów szczególnych. Jeżeli zatem zawarcie umowy jest uzależnione od zgody określonej osoby, ta zaś nie zostanie – choćby w sposób dorozumiany – udzielona, to nie dojdzie do zawiązania stosunku prawnego. Złożone per facta concludentia oświadczenie jednej ze stron o zawarciu umowy najmu będzie w takim wypadku obarczone wadą bezskuteczności zawieszonyj (art. 63§1 k.c.).

W realiach niniejszej sprawy wynajmującym miała być Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W., a zatem podmiot, którego działalność normują przepisy powołanej wyżej ustawy 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Dopuszczalność wynajęcia lokalu mieszkalnego, znajdującego się w dyspozycji Agencji, innej osobie niż żołnierz zawodowy, uzależniona była od spełnienia wymogów określonych w wielokrotnie nowelizowanym art. 29 ustawy. W wersji pierwotnej tego przepisu, obowiązującej do dnia 1 lipca 2004 roku, wynajęcie lokalu innej osobie niż żołnierz zawodowy lub pracownik zatrudniony w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej uzależnione było od zgody tego ministra (art. 29 ust. 2). Kolejna wersja przepisu, obowiązująca do 1 lipca 2010 roku, również utrzymywała wymóg uzyskania takiej zgody. Został on zniesiony dopiero nowelą, która weszła w życie dnia 4 listopada 2010 roku. Nie zmienia to jednak tego, że wynajęcie lokalu w oparciu o powoływany przepis zawsze wymagało również wydania decyzji administracyjnej, podlegającej kontroli zarówno przez organ wyższego stopnia, jak i sąd administracyjny. Poza tym nie sposób również nie dostrzegać tego, że uzyskanie najmu na podstawie art. 29 ustawy wymagało do 13 marca 2005 roku zaistnienia „wyjątkowej sytuacji”. Strona powodowa nie wskazała, na czym w niniejszej sprawie sytuacja taka miałaby polegać.

Powyższe kwestie, a zatem brak zgody Ministra Obrony Narodowej na wynajęcie lokalu powódce, brak wymaganej prawem, korzystnej dla powódki decyzji administracyjnej i niewskazanie zaistnienia w sprawie wyjątkowej sytuacji

muszą skutkować uznaniem, iż żadną miarą nie może być mowy o tym, że W. L. wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu. Świadczą o tym jednak także i inne okoliczności.

W piśmie z dnia 27 lutego 1997 roku (k. 5) pozwana, wzywając powódkę do uiszczenia w jej własnym imieniu opłat związanych z korzystaniem z lokalu, powołała się na treść art. 37 ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych. Przepis ten w swych kolejnych wersjach stanowił odpowiednik art. 688¹ k.c. i przewidywał solidarną odpowiedzialność osób, zamieszkujących w lokalu, za długi z tytułu opłat związanych z jego korzystaniem. Oczywistym jest zatem, że powódka od początku była traktowana przez Wojskową Agencję Mieszkaniową jedynie jako pełnoletni domownik uprawnionego i z tego względu żądano od niej opłat za korzystanie z mieszkania. Wszelkie kierowane do niej później pisma formułowano w oparciu o ustandaryzowane formularze i żadną miarą nie można z nich wywodzić, by wolą właściciela lokalu było zawarcia z W. L. umowy najmu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności powództwo należało oddalić i dlatego na podstawie powołanych przepisów i art. 189 k.p.c. orzeczono, jak w punkcie I sentencji wyroku. Orzeczenie o kosztach procesu (punkt II sentencji wyroku) Sąd wydał na podstawie art. 98§1 i §3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i §6 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).