

Sygn. akt I C 2421/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO w SR Iwona Kizerwetter-Kramarz

Protokolant: Mateusz Cieślak

po rozpoznaniu w dniu 03 czerwca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. G.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że T. G. wstąpił z dniem 6 marca 2011 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) posadowionym przy Alejach (...) w W. w miejsce matki K. G. (1),
2. zasądza od miasta s.W. na rzecz T. G. kwotę złotych 320,00 (trzysta dwadzieścia) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2421/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 sierpnia 2013 roku powód T. G. wniósł przeciwko pozwanemu miastu s.W. o ustalenie wstąpienia w trybie przepisu art. 691 k.c. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy al. (...) w W. w miejsce zmarłego w dniu 6 marca 2011 roku głównego najemcy K. G. (1), zobowiązanie miasta s.W. do podpisania z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony oraz nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. / k. 3-6/.

W odpowiedzi na pozew pozwany miasto s.W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego wyjaśnił, iż przedmiotowy lokal mieszkalny znajdował się w dyspozycji Komendanta Głównego Policji / k. 16-18/.

Na rozprawie w dniu 3 czerwca 2014 roku pełnomocnik powoda poparł żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania / k. 46/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 listopada 1958 roku M. G. (pracownik M. (...)) otrzymał przydział Nr (...) kwatery stałej – mieszkania służbowego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy al. (...) w W.. Do zamieszkiwania z nim uprawniona była jego żona K. G. (2) / k. 19 – przydział Nr (...).

Decyzją z dnia 20 czerwca 1968 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej (...) zmieniła nazwisko na G.. Decyzja w swych skutkach rozciągała się na jej syna małoletniego wówczas T. M. / k. 8 akt sygn. I C 1846/13 – decyzja/.

Według zaświadczenia nr (...) z dnia 31 marca 2003 roku wydanego przez Komendanta Głównego Policji celem spisania umowy najmu, K. G. (1) przysługiwało na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lutego 1994 roku o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Straży Granicznej, Biura Ochrony Rządu, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin (Dz.U. nr 53, poz. 214) – prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) w W. do czasu posiadania uprawnień do policyjnej emerytury / k. 25 – zaświadczenie/.

W dniu 5 maja 2003 roku w W.pomiędzy miastem s. W.jako Wynajmującym a K. G. (1)jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku przy al. (...)w W.. Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy, została ona zawarta do czasu posiadania przez Najemcę uprawnień do policyjnej emerytury. W myśl zapisu § 10 umowy w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową miały zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego / k. 20-24 – umowa najmu/.

K. G. (1) zmarła w dniu 6 marca 2011 roku / k. 4 akt sygn. I C 1846/13 – odpis skrócony aktu zgonu/.

Zgodnie z uchwałą nr 10045/13 Zarządu D.Ś.Miasta S.W.w sprawie rozpatrzenia wniosku T. G.o zawarcie umowy najmu zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu po śmierci najemcy lokalu, w związku ze zrzeczeniem się przez dotychczasowego dysponenta prawa dysponowania wszystkimi lokalami pozostającymi w jego dyspozycji – odmówiono zakwalifikowania T. G.do zawarcia umowy najmu. W uzasadnieniu uchwały wynikało, iż M. G.zmarł w dniu 4 lipca 1964 roku, zaś w dniu 6 marca 2011 roku zmarła jego żona K. G. (1), która legitymowała się uprawnieniem do zajmowania przedmiotowego lokal do czasu posiadania uprawnień do policyjnej emerytury. Na mocy porozumienia z dnia 4 sierpnia 2009 roku pomiędzy m. st. W.a Komendantem Głównym Policji w sprawie współpracy w zakresie dysponowania lokalami stanowiącymi własność m. st. W.i pozostającymi w dyspozycji KGP, z przeznaczeniem na tymczasowe kwatery dla funkcjonariuszy Policji oraz Aneksu podpisanego w dniu 2 lutego 2010 roku do ww. Porozumienia – Komendant Główny Policji zrzekł się posiadanej dyspozycji wszystkimi lokalami (w tym m.in. lokalu nr (...)przy al. (...)) na rzecz m. st. W.. W myśl zapisu § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. W.z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta s. W.(Dz. Urz. Woj. M.. Nr 132, poz. 3937, Dz. Urz. Woj. M.. z 2011 r., Nr 116, poz. 3676 oraz Dz. Urz. Woj. M.. z 2013 r., poz. 6) – odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania jest właścicielem lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać lub gdy posiada spółdzielcze prawo do lokalu, a także gdy posiada tytułu prawny do nieruchomości, której zbycie lub której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W uzasadnieniu wyjaśniono, iż zainteresowany nie uzupełnił wniosku o wymagane oświadczenia, brak zatem było możliwości ustalenia czy jego wniosek spełniał warunki do pozytywnego rozpatrzenia wniosku / k. 26-28 – uchwała wraz uzasadnieniem; pisma: k. 29-33 – Zastępcy Burmistrza D.Ś.m. st. W.z dnia 10 stycznia 2014 roku i k. 34 – Naczelnika Wydziału Zasobów Lokalowych dla D.Ś.z dnia 26 listopada 2013 roku /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, których żadna ze stron nie kwestionowała i co do autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Pełnomocnik powoda domagał się ustalenia, że na podstawie przepisu art. 691 k.c. powód z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu spornego lokalu.

Przede wszystkim podstawę takiego żądania stanowi przepis art. 189 kpc zgodnie, z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje.

Podnieść zatem należy, iż warunkiem badania zasadności żądania powoda jest istnienie po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kc (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997/4/35).

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby zatem powód skutecznie mógł powołać się na interes prawny, winny jest wykazać że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, niepublikowany).

W ocenie Sądu po stronie powoda istniał interes prawny w dochodzeniu ustalenia spornego stosunku prawnego, gdyż ustalenie kwestii wstąpienia w stosunek najmu usunęłoby zaistniałą niepewność co do sytuacji prawnej i faktycznej powoda oraz dalszej możliwości zajmowania przez niego lokalu mieszkalnego.

W toku procesu pełnomocnik pozwanego twierdził, iż nabycie uprawnień do lokalu na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lutego 1994 roku o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji (Dz.U. Nr 53, poz. 214) przez matkę powoda miało charakter samodzielny. W sytuacji powoda nie jest to zatem przeniesienie uprawnień z dotychczasowej umowy najmu i nie ma miejsca kontynuacja istniejącego stosunku najmu, jak w sytuacji określonej w art. 691 k.c. / k. 42 – pismo z dnia 24 listopada 2006 roku/.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150 t.j.) reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1). Przepisów ustawy nie stosuje się jednak do lokali będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (art. 1a). Nadto wmyśl zapisu art. 3 cytowanej ustawy do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej (ust. 2). Przepisy niniejszej ustawy nie naruszają jednak przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora (ust. 3).

Jak wyjaśnił to Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 15 lutego 2011 roku, w sprawie sygn. akt II SA/Wa 1644/09, opubl. Lex nr 993856, do lokali, o których mowa w rozdziale 8 ustawy z 1990 r. o Policji, nie mają zastosowania przepisy k.c., w tym art. 691 § 1 k.c. Prawo do powyższych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji organów Policji nie jest instytucją prawa cywilnego, lecz szczególną uregulowaną w ustawie o Policji oraz w ustawie z 1994 r. o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin.

W ocenie Sądu orzekającego stanowisko pozwanego zasługiwałoby na uwzględnienie, gdyby przedmiotowy lokal nadal znajdował się w dyspozycji Komendanta Głównego Policji. Tymczasem jak wynikało z ustaleń stanu faktycznego, w dniu 4 sierpnia 2009 roku (a więc kiedy żyła jeszcze najemczyni K. G. (1)) zawarte zostało porozumienie pomiędzy Komendantem Głównym Policji a miastem s.W., na mocy którego Komendant Główny Policji zrzekł się posiadanej dyspozycji wszystkimi lokalami, w tym przedmiotowego lokalu, na rzecz miastas.W..

Z powyższego wynikało zatem, iż przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...)położony w budynku przy al. (...)w W.w dniu śmierci matki powoda wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy i nie pozostawał już w dyspozycji Komendanta Głównego Policji. Za uprawnione nie można uznać utożsamiania zasobu lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 90 ustawy z 1990 r. o Policji z gminnym zasobem mieszkaniowym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2009 roku, sygn. akt I OSK 387/08, opubl. Lex nr 521959). Lokalem będącym w dyspozycji Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w rozumieniu art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji (Dz. U. Nr 30, poz. 179 ze zm.) jest lokal, co do którego decyzja o jego przydziale lub o jego opróżnieniu należy do kompetencji jednostek podległych temu organowi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2002 roku, sygn. akt I CKN 683/00). Sporny lokal, aż do dnia 4 sierpnia 2009 roku, tj. podpisania porozumienia pomiędzy Komendantem Głównym Policji a miastem stołecznym W., był lokalem będącym w dyspozycji Komendy Stołecznej Policji. Następnie po tym dniu pozostawał w dyspozycji pozwanego. K. G. (1)zmarła w dniu 6 marca 2011 roku, nadto umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 5 maja 2003 roku, zawarta została pomiędzy nią a miastems.W., co również potwierdzało pozostawanie tego lokalu w dyspozycji miastas. W., choć porozumienie z dnia 4 sierpnia 2009 roku, zostało zawarte później. W świetle powyższego uprawnione jest zatem twierdzenie o tym, iż powodowi zamieszkującemu w dniu śmierci najemczyni w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, przysługiwał przymiot lokatora.

Stosownie do przepisu art. 691 § 1 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Zgodnie z § 2 powołanego przepisu osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Powód T. G. jest zameldowany na pobyt stały w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w W. przy al. (...) od dnia 6 lipca 1960 roku, tj. od dnia urodzenia. Przedmiotowe mieszkanie stanowiło i stanowi jego centrum życiowe, czego pozwany nie kwestionował / k. 9 akt sygn. I C 1846/13 – zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały; k. 5 akt sygn. I C 1846/13 – odpis skrócony aktu urodzenia/.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, na zasadzie przepisu art. 691 k.c., o wstąpieniu przez powoda w stosunek najmu w miejsce zmarłej najemczyni K. G. (1).

Odnośnie pozostałych żądań powoda wyrażonych w pozwie stwierdzić należało ich bezprzedmiotowość z uwagi na to, że konsekwencją rozstrzygnięcia zawartego w pkt I wyroku – ustalającego wstąpienie w stosunek najmu z mocy prawa, będzie właśnie zawarcie umowy najmu pomiędzy stronami. Dlatego też z uwagi na uwzględnienie de facto w pkt I wyroku całości żądania, orzekanie przez Sąd w tym zakresie należało uznać za nieuzasadnione.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 § 1 kpc statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu w zw. z § 9 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2002 r., Nr 163, poz. 1349).

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.