

Sygn. akt I C 2781/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Walczyk

Protokolant apl. sędz. M. M.

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. G. (1)

przeciwko m. st. W.

o ustalenie

1. ustala, że pomiędzy H. G. (1), a miastem stołecznym W. istnieje stosunek najmu na czas nieoznaczony lokalu numer (...), położonego w W. w budynku przy ul. (...);
2. zasądza od m. st. W. na rzecz H. G. (1) kwotę 125 (sto dwadzieścia pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje zwrócić powodowi kwotę 75 (siedemdziesiąt pięć) złotych ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia, jako nienależnie uiszczoną.

Sygn. akt I C 2781/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2013 r. H. G. (1) wniósł o ustalenie, że do lokalu nr (...), położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego własność m. st. W., przysługuje mu tytuł prawny w postaci obowiązującej umowy najmu rzeczonoego lokalu z dnia 21 kwietnia 1988 r. W uzasadnieniu powód wskazał, że przedmiotowy lokal został mu przydzielony jako lokal służbowy, w związku z zatrudnieniem w oświacie, na mocy umowy najmu z dnia 21 kwietnia 1988 r., na okres od 1 czerwca 1988 r. do 1 czerwca 1993 r. W ocenie powoda najem został jednak zawarty na czas nieokreślony. Do roku 2010 m. st. W. uznawało tytuł prawny H. G. (1) do lokalu. W 2010 r. właściciel lokalu nakłaniał powoda do zamiany lokalu na inny, a następnie uznał, że zamieszkuje od w lokalu bez tytułu prawnego (pozew wraz z załącznikami k. 1-13).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że umowa z H. G. (1) została zawarta na okres od 1 czerwca 1988 r. do 1 czerwca 1993 r. i z upływem tego okresu wygasła, wobec czego powodowi nie przysługuje uprawnienie do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. (odpowiedź na pozew k. 21-22).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie przydziału mieszkania z dnia 21 kwietnia 1988 r., w dniu 12 czerwca 1988 r. pomiędzy Wydziałem Oświaty i (...) Dzielnicowego (...), a H. G. (1) została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., jako lokalu zakładowego. Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 1988 r. do 1 czerwca 1993 r. Do wspólnego zamieszkiwania z najemcą uprawnieni byli jego żona, córka oraz syn (umowa najmu k. 3-4).

W okresie 1988 r. - 2009 r. właściciel lokalu nie kwestionował przysługującego H. G. (1) prawa do zajmowania lokalu nr (...) przy ul. (...), przeciwnie, wzywał go jako najemcę do składania oświadczeń majątkowych (akta lokalowe k. 4-22).

W dniu 18 lutego 2009 r. H. G. (1) złożył do (...) m. st. W. wniosek zmierzający do uregulowania stanu prawnego lokalu (akta lokalowe k. 23-24).

W odpowiedzi na złożony wniosek m. st. W. poinformowało H. G. (1), iż z dniem 28 sierpnia 2009 r. weszła w życie uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. W.. Zgodnie z przepisem § 18 ust. 1 uchwały opróżnione lokale oświatowe powinny być wykorzystywane na potrzeby działalności statutowej szkoły, w której użytkowaniu znajdują się dane lokale lub przeznaczone do wynajęcia nauczycielom i innym pracownikom zatrudnionym w danej lub innej szkole na czas trwania ich stosunku pracy, nie dłużej niż na 3 lata. Z uwagi na powyższe Urząd zwrócił się z prośbą o poinformowanie w terminie 30 dni, czy H. G. (1) wraz z rodziną są zainteresowani wynajęciem innego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu m. st. W. (akta lokalowe k. 42).

W odpowiedzi H. G. (1) wskazał, że jest skłonny rozważyć zamianę mieszkania, jeśli mieszkanie zamienne, z uwagi na pozostawanie jego żony pod opieką lekarzy specjalistów z klinik na terenie dzielnicy Ś. znajdowałoby się w tej dzielnicy lub na bliskim Ż., z uwagi na trudności żony w poruszaniu się znajdowałoby się w przypadku braku windy na maksymalnie drugim piętrze, byłoby nie mniejsze od obecnie zajmowanego i o podobnym standardzie, jak również istniałaby możliwość jego wykupu (akta lokalowe k. 44).

Pismem z dnia 22 czerwca 2010 r. Urząd m. st. W. poinformował H. G. (1), że wskazanie konkretnych propozycji najmu lokalu może nastąpić dopiero po zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób oczekujących na najem lokalu. Jednocześnie urząd wskazał, że w chwili wskazywania propozycji wynajęcia konkretnego lokalu na terenie dzielnicy Ś. lub na terenie innych dzielnic, zostaną uwzględnione sugestie dotyczące stanu zdrowia, wieku, usytuowania lokalu w budynku z windą i jego powierzchni. Urząd oświadczył, że nie może zapewnić o możliwości nabycia lokalu na własność (akta lokalowe k. 48).

W odpowiedzi na to pismo H. G. (1) oświadczył, aby nie traktować jego poprzedniej korespondencji jako wniosku o wynajęcie innego lokalu z zasobu m. st. W. (akta lokalowe k. 51).

W piśmie z dnia 2 kwietnia 2012 r. Urząd m. st. W. zobowiązał H. G. (1) do poinformowania, czy wraz z małżonką wyraża zgodę, by złożony wniosek o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu potraktować jako wniosek o wynajęcie innego lokalu z mieszkaniowego zasobu m. st. W.. Jednocześnie Urząd wskazał, iż w sytuacji niezłożenia wniosku we wskazanym terminie może podjąć działania zmierzające do opróżnienia zajmowanego lokalu w drodze postępowania sądowego (akta lokalowe k. 56).

Pismem z dnia 24 listopada 2012 r. H. G. (1) oświadczył, iż nie wyraża woli zamiany lokalu na inny (akta lokalowe k. 96).

Pismem z dnia 24 września 2013 r. Urząd poinformował H. G. (1), że umowa najmu lokalu przy ul. (...) przestała obowiązywać z dniem 1 czerwca 1993 r. i od tamtej pory lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego. Wobec powyższego W. i H. G. (2) zostali wezwani do opróżnienia lokalu i wydania go w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Ponadto wskazano, że H. G. (1) był właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni 0,44 ha położonej w miejscowości Z. w gminie S. powiat (...), którą darował swoim dzieciom M. W. i T. G. dnia 31 grudnia 2012 r. (akta lokalowe k. 146-147). Budynek znajdujący się na wskazanej nieruchomości nie posiada ogrzewania i nie nadaje się do użytku całorocznego. Powód ani jego małżonka nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (zeznania H. G. (1) k. 25-26).

Powód nie zalega z opłatami z tytułu użytkowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz w aktach lokalowych, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw do podważenia ich

wiarygodności z urzędu. Zeznania powoda H. G. (1) znalazły potwierdzenie w całym materiale dowodowym i stanowiły jego uzupełnienie.

Sąd zważył, co następuje:

H. G. (1) opierał swoje roszczenie na treści 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. Przesłanką zastosowania tego przepisu jest wykazanie przez powoda interesu prawnego w ustaleniu przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. W niniejszej sprawie powód wykazał interes prawny w dochodzeniu ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

W istocie, umowa najmu, na mocy której powód zyskał tytuł do przedmiotowego lokalu zawarta została na czas oznaczony od 1 czerwca 1988 r. do 1 czerwca 1993 r. Sąd zważył jednak, iż po dniu 1 czerwca 1993 r. m. st. W. w żaden sposób nie kwestionowało uprawnień przysługujących powodowi i jego rodzinie, na mocy których zajmowali oni mieszkanie przy ul. (...). Powód regularnie opłacał czynsz najmu, w kierowanej do niego korespondencji Urząd nazywał go „najemcą”, a łączący strony stosunek „najmem”, zobowiązując H. G. (1) m. in. do składania oświadczeń majątkowych jak najemcę. W ocenie Sądu powyższe zachowanie pozwanego, jako właściciela lokalu, wskazuje, iż wyraził on zgodę na dalsze zamieszkiwanie pozwanego i jego rodziny w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na czas nieoznaczony. Zgoda ta została wyrażona w sposób konkludentny, dorozumiany. W ocenie Sądu Rejonowego strony uzgodniły wszystkie przedmiotowo istotne warunki umowy najmu, powód korzystał z lokalu i uiszczał należny czynsz, którego wysokość nie była wątpliwa. Wobec zaś braku formy pisemnej umowy co do okresu po 1 czerwca 1993 r. uznać należy, iż wiążący stosunek był stosunkiem najmu zawiązanym na czas nieoznaczony (art. 660 kc).

Na dzień wytoczenia powództwa powód nie dysponował tytułem prawnym do innego lokalu. Był on właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości Z., gmina S., powiat (...) do 31 grudnia 2012 r., kiedy to przeniósł własność na swoje dzieci. Ponadto na podkreślenie zasługuje fakt, iż budynek wzniesiony na działce stanowiącej własność dzieci powoda nie nadaje się do całorocznego zamieszkania, nie został wyposażony w instalację grzewczą. W tym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, które nie były kwestionowane.

Reasumując, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie pomiędzy H. G. (1), a miastem stołecznym W. istnieje stosunek najmu na czas nieoznaczony lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., który to stosunek po dniu 1 czerwca 1993 r. przez fakty konkludentne został przedłużony na czas nieokreślony.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, biorąc pod uwagę wynik procesu. Pozwany jako strona przegrywająca zobowiązany jest zwrócić stronie wygrywającej koszty procesu w kwocie 125 zł. Ponadto, wobec powstania po stronie powoda nadpłaty należności na rzecz Skarbu Państwa, Sąd nakazał zwrócić H. G. (1) kwotę 75 zł jako nienależnie uiszczoną.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.