

Sygn. akt I C 3232/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Adam Mitkiewicz**

Protokolant Marta Kobylińska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

z powództwa M. G.

przeciwko Miastu S. W.

o ustalenie

orzeka:

1. Ustala, że od dnia 14 lipca 1999 roku nieprzerwanie do dnia orzekania pomiędzy M. G. a Miastem S. W. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W., nawiązany na podstawie zawartej na czas nieokreślony umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 14 lipca 1999 roku.
2. Zasądza od pozwanego Miasta S. W. na rzecz powódki M. G. kwotę 237 (dwieście trzydzieści siedem) złotych tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 3232/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 grudnia 2013 roku powódka M. G. wniosła przeciwko pozwanemu miastu stołecznemu W. o ustalenie, że od dnia 17 lipca 1999 roku nieprzerwanie do dnia orzekania, pomiędzy powódką a pozwanym istnieje ważny stosunek najmu lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy al. (...) w W., nawiązany na podstawie zawartej na czas nieokreślony umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 17 lipca 1999 roku oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powódki wyjaśnił, iż w dniu 14 lipca 1999 roku powódka zawarła z Gminą (...) Centrum (...), umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. Powódka zgłosiła pozwanemu chęć nabycia prawa własności przedmiotowego lokalu w drodze wykupu. Ostatecznie pismem z dnia 18 grudnia 2012 roku pozwany poinformował powódkę, że posiadanie przez nią uprawnień do w/w lokalu jest problematyczne. Pełnomocnik dodał, że powódka miała przekonanie, że nabyte przez nią w dobrej wierze prawo najmu lokalu mieszkalnego, nie będzie w przyszłości podważane ani kwestionowane z niezrozumiałych dla niej przyczyn / k. 1-6/.

W odpowiedzi na pozew pozwany miasto stołeczne W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik podniósł, iż powódka w związku z zamianą lokali, pismem z dnia 8 czerwca 1999 roku, została skierowana przez (...), będący dysponentem przedmiotowego lokalu, do zawarcia umowy najmu. Na tej podstawie została spisana z powódką umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. W odpowiedzi na wniosek powódki o wyrażenie zgody na wykup przedmiotowego lokalu, (...) odmówiła zrzeczenia się prawa do

dyspozycji lokalem, a tym samym uniemożliwienia ubiegania się przez powódkę o możliwość wykupu lokalu z zasobu m. st. W.. W dniu 19 czerwca 2012 roku powódka wystąpiła bezpośrednio do pozwanego z wnioskiem o wykup przedmiotowego lokalu.

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

Lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy Al. (...) pozostawał w dyspozycji Urzędu Ochrony Państwa / k. 6 akt lokalowych – pismo z dnia 12 lipca 1999 roku podinspektora Urzędu miasta stołecznego W./.

Urząd Ochrony Państwa pismem nr G-III-85/98 z dnia 28 stycznia 1998 roku skierowanym do poprzedniego najemcy w/w lokalu, tj. Z. W., wyraził zgodę na zamianę zajmowanego lokalu nr (...) przy Al. (...) w W. poprzez miejski organ kwaterunkowy z kontrahentem spoza kręgu osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego z (...) / okoliczność wynikająca z pisma z dnia 21 sierpnia 2012 roku Urzędu miasta stołecznego W. – k. 29 akt lokalowych/.

W piśmie z dnia 8 czerwca 1999 roku zaadresowanym do Administracji (...) w W., Naczelnik Wydziału (...) i Spraw Socjalnych Biura Administracyjno - (...) Urzędu Ochrony Państwa poinformował o skierowaniu M. G. do zawarcia umowy najmu lokalu pozostającego w dyspozycji (...) nr 72 przy Al. (...) w W., celem spisania umowy najmu / k. 4 akt lokalowych/.

W dniu 14 lipca 1999 roku w W. pomiędzy Gminą (...) Centrum (...) a M. G. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy Al. (...) na czas nieokreślony / k. 7-8 akt lokalowych/.

W piśmie z dnia 20 stycznia 2006 roku Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego poinformowała M. G., że przedmiotowy lokal mieszkalny pozostaje w dyspozycji (...), co oznacza, że decyzja o jego przydziale lub opróżnieniu należy do kompetencji organu-dysponenta. Dodano, że (...) nie zrzeka się dyspozycji lokalem w celu jego kupna przez osoby, które nie posiadają uprawnień do przydziału lokalu z (...) / k. 27 akt lokalowych/.

Pismem z dnia 20 czerwca 2012 roku M. G. zwróciła się do (...) D. M. m. st. W. z zapytaniem czy istnieje możliwość wykupienia przez nią na własność lokalu nr 72 przy Al. (...) w W., którego jest najemcą. Jednocześnie zaznaczyła, iż dysponentem lokalu jest Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego / k. 11 akt lokalowych/.

Pismem z dnia 4 października 2012 roku Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego potwierdziła skierowanie M. G. do (...) celem spisania umowy najmu na lokal mieszkalny będący w dyspozycji (...), aktualnie (...), przy Al. (...) w W., która to w wyniku zamiany zwolniła większy spółdzielczy lokal mieszkalny przy ul. (...) w W. oraz zawarcie umowy najmu w dniu 14 lipca 1999 roku / k. 31 akt lokalowych/.

Z kolei w piśmie z dnia 10 grudnia 2012 roku Urząd miasta stołecznego W. poinformował M. G., iż posiadanie przez nią uprawnień do przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest problematyczne. Wskazano, iż w piśmie (...) z dnia 8 czerwca 1999 roku, kierującym ją do zawarcia umowy najmu, nie podano podstawy prawnej zawarcia z nią umowy najmu. Prowadzona z (...) korespondencja w tej sprawie nie wyjaśniła wątpliwości dotyczących podstawy prawnej wydania na jej rzecz w/w dokumentu. Dodano, że w stosunku do przedmiotowego lokalu miały zastosowanie przepisy resortowe, które szczegółowo określały komu i na jakiej podstawie przysługuje prawo do lokalu przeznaczanego dla funkcjonariuszy tej służby. Mając powyższe na uwadze stwierdzono, iż kwestia posiadania przez nią uprawnień do w/w lokalu winna być rozstrzygnięta na drodze sądowej / k. 13/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, których autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości Sądu i które nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powódki / k. 42/ uznając, iż w świetle zebranego materiału dowodowego, zeznania powódki nie wniosłyby nowych okoliczności do sprawy, niezbędnych do wydania

rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Sąd uznał, że wskazana dokumentacja, stanowiła wystarczając podstawę do wydania wyroku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powódka w toku niniejszego procesu domagała się ustalenia, że wiąże ją z pozwanym stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy Al. (...) nieprzerwanie od dnia 14 lipca 1999 roku do dnia orzekania.

Przede wszystkim podstawę takiego żądania stanowi art. 189 kpc. 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 powódki jest istnienie po jej 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. Interes prawny 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 świetle ustalonych okoliczności faktycznych niewątpliwie jest, iż istnieje niepewność dotycząca stosunku prawnego w postaci najmu lokalu, tym bardziej, że pozwany poinformował powódkę, iż posiadanie przez nią uprawnień do przedmiotowego lokalu jest problematyczne i powinno zostać rozstrzygnięte na drodze sądowej. Powódka ma zatem interes prawny w ustaleniu, iż wiązał i wiąże ją nadal z pozwanym powstały w dniu 14 lipca 1999 roku stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu niewątpliwym i bezspornym w niniejszej sprawie było zawarcie w dniu 14 lipca 1999 roku pomiędzy pozwanym a powódką umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nt 76/78 przy Al. (...) na czas nieokreślony. Umowa najmu nie została wypowiedziana i wiąże strony. Powyższe okoliczności przesądziły o ocenie zgłoszonego w pozwie żądania pod względem jego zasadności. Wbrew stanowisku pozwanego podnieść należy, iż nie wskazanie w piśmie z dnia 8 czerwca 1999 roku, kierującym M. G. do zawarcia umowy najmu, podstawy prawnej zawarcia umowy, nie zniweczyło skutków prawnych podpisanej przez strony umowy najmu, która została ważne zawarta i jest kontynuowana do chwili obecnej. Na ocenę w zakresie istnienia ważnego stosunku najmu nie miało wpływu również to, że (...) odmówiła sprzedaży przedmiotowego lokalu powódce z uwagi na brak po jej stronie uprawnień do przydziału lokalu z (...). Bez znaczenia dla istnienia stosunku najmu było również to, że powódka nie należała do kręgu osób uprawnionych do lokalu mieszkalnego z (...), okoliczność ta była zresztą znana w chwili zawierania umowy najmu.

W tym stanie rzeczy powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348).