

Sygn. akt I C 2415/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Wojciech Łączewski

w obecności:

Protokolant: Urszula Starzec

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. F.

przeciwko W. (...) w W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda A. F. na rzecz pozwanego W. (...) w W. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2415/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 sierpnia 2015 roku A. Franc wystąpił przeciwko W. (...) (obecnie A. (...)) Oddziałowi Regionalnemu w W. o przyznanie uprawnienia do lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 listopada 2015 roku A. (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny.

A. (...) jest dysponentem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W.. (bezsporne)

Od 1989 roku w tym lokalu zamieszkuje A. F. wraz z żoną i synem. (bezsporne)

W dniu 17 marca 1989 roku pomiędzy (...)– Ś. reprezentowaną przez M. M. – Kierownika (...), a A. F. – ówczesnym dozorcą budynku położonego w W. przy ulicy (...), została zawarta umowa najmu nr (...), dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w W. przy ulicy (...), składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC o łącznej powierzchni użytkowej 27,07 m^{((2))}, w tym powierzchni mieszkalnej 15,57 m^{((2))}. Uprawnionymi do zajmowania lokalu wspólnie z najemcą zostali współmałżonek, krewni najemcy i jego współmałżonka, jeżeli pozostają z nim we wspólnym gospodarstwie domowym oraz osoba zatrudniona w gospodarstwie domowym. Przedmiotowa umowa najmu została zawarta na czas trwania stosunku pracy. (dowód: umowa najmu, k. 6 – 6v)

W dniu 30 kwietnia 1997 roku (...)w W. wypowiedziała A. F. umowę o pracę zawartą w dniu 1 sierpnia 1988 roku. Umowa o pracę dotyczyła zatrudnienia A. F. na stanowisku dozorca budynku położonego w W. przy ulicy (...), z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 lipca 1997 roku. Przyczyną wypowiedzenia umowy o pracę było orzeczenie lekarskie zakazujące wykonywania A. F. pracy na stanowisku dozorca budynku. (dowód: rozwiązanie umowy o pracę, k. 7)

Po zakończeniu stosunku pracy powód pozostał w przedmiotowym lokalu i zamieszkuje w nim nieprzerwanie do chwili obecnej wraz żoną i synem. (bezsporne)

Pozwem z dnia 20 lutego 2012 roku w A. F. wystąpił przeciwko W. (...) w W. o ustalenie, że pomiędzy nim a pozwaną W. (...)w W. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) w budynku położonym w W. przy ulicy (...). Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w sprawie I C 600/12 oddalił powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, wskazując, że powodowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych w zw. z art. 57 ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe. (dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z dnia 8 marca 2013 roku wraz z uzasadnieniem, k. 9 – 13)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2013 roku powód zwrócił się do W. (...) w W. o przyznanie lokalu zamiennego o powierzchni zgodnej z przepisami. Jednocześnie nie zgodził się na zawarcie umowy najmu obejmującego dotychczasowy lokal na czas oznaczony 9 lat. (dowód: podanie, k. 14)

W nawiązaniu do w/w pisma W. (...) w W. wskazała, iż przedmiotowy lokal przydzielony został A. F. na czas oznaczony, tj. trwania stosunku pracy. Zaproponowano A. F. zawarcie umowy najmu na przedmiotowy lokal na czas oznaczony 9 lat. (dowód: pismo W. (...), k. 15 – 15v)

Pismem z dnia 16 maja 2014 roku skierowanym do A. F. W. (...) w W. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko. (dowód: pismo W. (...), k. 16)

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.

Dano wiarę dowodom z dokumentów przedstawionych przez strony niniejszego postępowania, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność nie budzi wątpliwości. Treść i fakt ich wytworzenia nie był przez strony kwestionowany, a w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwają się wątpliwości co do ich prawdziwości, czy wiarygodności. Jednocześnie przedmiotowe dokumenty stanowiące dowody wzajemnie ze sobą korelują tworząc spójną i logiczną całość.

Sąd oparł się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu, skoro przyznanie to nie budziło wątpliwości.

Za wiarygodne uznano także zeznania powoda A. F., gdyż są one szczerze, spójne i logiczne, a przede wszystkim znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów zgromadzonych w toku niniejszego postępowania.

Tak zgromadzony materiał dowodowy sąd uznał za wystarczający do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie zważył, co następuje.

Powództwo A. F. nie jest zasadne, i jako takie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w toku procesu domagał się przyznania przez W. (...) uprawnienia do lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Podstawę takiego żądania powoda stanowi przepis art. 40 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (tekst jednolity: Dz. U. z 1987 roku, nr 30 poz. 165 z późn. zm.; zwana dalej Prawem lokalowym). Powołany akt prawny utracił moc obowiązującą z dniem 12 listopada 1994 roku, to jest w momencie wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca

1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 roku, nr 120, poz. 787 z późn. zm.; zwana dalej ustawą o najmie lokali)

W myśl art. 40 ust. 6 Prawa lokalowego, jeżeli umowa o pracę z pracownikiem, o którym mowa w ust. 5, została rozwiązana w wyniku wypowiedzenia albo porzucenia pracy przez pracownika bądź przez pracodawcę z winy pracownika, podlega on przekwaterowaniu do lokalu, w którym zamieszkiwał poprzednio jako osoba bliska najemcy, właściciela nieruchomości lub członka spółdzielni mieszkaniowej, a w razie braku takiej możliwości do pomieszczenia zastępczego; w razie rozwiązania umowy z innych przyczyn, przekwaterowywanemu przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Roszczenie o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony powód wywodzi z art. 33 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, nr 150 z późn. zm.; zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów), który stanowi, że osobie uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie ust. 1 lub 2, która nie otrzymała propozycji jego dostarczenia w okresie 12 miesięcy od dnia utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

Podnieść należy, iż obecnie obowiązujące przepisy nie przyznają uprawnień do lokalu zamiennego byłym najemcom lokali związanych ze stosunkiem pracy.

Jedynie przepis art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów przewiduje takie uprawnienie, ale tylko i wyłącznie w razie ustania po dniu 12 listopada 1994 roku najmu lokalu zawartego przed tym dniem na czas trwania stosunku pracy, pod warunkiem, że prawo do lokalu zamiennego przysługiwało najemcy na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem. Podobne uregulowanie zawierał art. 56 ust. 11 ustawy o najmie lokali. Zważyć należy, iż nie będzie miał w tym przypadku zastosowania przepis art. 33 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, kreujący roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, gdyż zastosowanie tej ustawy w odniesieniu do lokali będących w dyspozycjiA. (...) wyłącza przepis art. 1a.

Umowa najmu pomiędzy stronami została zawarta w dniu 17 marca 1989 roku, kiedy obowiązywała ustawa z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych (tekst jednolity: Dz. U. z 1992 roku, nr 5 poz. 19 z późn. zm.; zwana dalej ustawą o zakwaterowaniu).

Na podstawie art. 17 ustawy o zakwaterowaniu, w wypadku uzasadnionym potrzebami sił zbrojnych, wojskowy organ kwaterunkowy może oddać w najem pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej lokal mieszkalny, przeznaczony na zakwaterowanie stałe żołnierzy, a taka sytuacja miała w tym przypadku miejsce. Ust. 2 powołanego przepisu stanowi, iż lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, jest mieszkaniem zakładowym w rozumieniu przepisów prawa lokalowego. W przypadku lokalu zakładowego, o jakim mowa w art. 17 ustawy, lokal oddawany jest w najem, a więc mamy do czynienia ze stosunkiem cywilnoprawnym regulowanym umową stron.

Na mocy art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. nr 86, poz. 433 z późn. zm.) uchylono ustawę z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 przytoczonej ustawy w szczególnie uzasadnionych wypadkach dyrektor oddziału terenowego Agencji może wynająć pracownikowi zatrudnionemu w jednostce organizacyjnej podległej Ministrowi Obrony Narodowej lokal mieszkalny, przeznaczony na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych. W sytuacji wyjątkowej lokal mieszkalny, przeznaczony na stałe zakwaterowanie żołnierzy zawodowych, może być, za zgodą Ministra Obrony Narodowej, wynajęty innej osobie niż określona w ust. 1 (art. 29 ust. 2), a do osób, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się odpowiednio przepisy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej (art. 29 ust. 3).

Zarówno ten przepis jak i przepisy intertemporalne powołanej ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nie wskazują, jakie przepisy stosuje się do stosunków najmu zawartych przed datą wejścia jej w życie.

Stąd winno się stosować przepisy dotychczasowe, a więc art. 17 ustawy z dnia 20 maja 1976 roku o zakwaterowaniu sił zbrojnych w zw. z art. 57 ust. 1 pkt 3 lit. a Prawa lokalowego, które statuują uprawnienie powoda do otrzymania lokalu zamiennego.

Rzecz jednak w tym, że uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego może mieć miejsce w sytuacji wypowiedzenia umowy najmu połączonej z żądaniem opuszczenia zajmowanego lokalu. Tymczasem A. F. wniósł o przyznanie uprawnienia do lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Podstawę takiego żądania stanowi art. 189 k.p.c., 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 i 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.

Warunkiem badania zasadności żądania powoda jest istnienie po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 roku, w sprawie III CZP 115/96, opublikowanej w OSNC 1997/4/35).

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on 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 (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 roku, II CKN 919/99, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 54376).

W judykaturze dominuje pogląd, iż interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 roku, w sprawie IV CKN 1519/00, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 78333; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, w sprawie II CKN 201/97, opublikowany w Monitorze Prawniczym z 1998 roku, nr 2; czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2001 roku, w sprawie I PKN 333/00, opublikowany w Prokuraturze i Prawie z 2002, nr 2 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1997 roku, w sprawie II CKN 280/97, opublikowany w bazie orzeczeń Lex nr 255613).

Powód A. F. w zaistniałym stanie faktycznym ma możliwość realizowania swojego prawa w drodze powództwa dalej idącego, to jest roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, a więc o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli dotyczącego nawiązania umowy najmu lokalu.

A. F. wystąpił tymczasem z roszczeniem o przyznanie uprawnienia do lokalu zamiennego na czas nieoznaczony.

Bezspornie powodowi z jednej strony przysługuje prawo do najmu lokalu, który obecnie zajmuje na czas nieoznaczony. Z drugiej nie zaktualizowało się uprawnienie A. F. do żądania lokalu zamiennego. Takie roszczenie zaistniałoby dopiero w sytuacji wypowiedzenia umowy najmu połączonej z żądaniem opuszczenia zajmowanego lokalu, co jak wiadomo nie ma miejsca w tej sprawie. Pozwany proponuje nawet powodowi zawarcie określonej umowy, choć na niesatysfakcjonujących go warunkach z racji okresu czasu, na jaki umowa miałaby zostać zawarta.

Wobec powyższego stwierdzić należy po stronie powodowej brak jest interesu prawnego do żądania ustalenia uprawnienia do lokalu zamiennego, gdyż uprawnienie to przysługuje powodowi na mocy powołanych przepisów, jednak dopiero w sytuacji żądania opuszczenia (opróżnienia) zajmowanego przez niego lokalu. Z tych przyczyn powództwo A. F. podlegało oddaleniu, skoro powód nie domagał się zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy na czas nieokreślony, a sąd obowiązuje zakaz orzekania ponad żądanie.

Zgodnie z art. 108 §1 k.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym postępowanie w instancji.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił przepis art. 98 §1 .c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie powództwo zostało oddalone, tym samym stroną przegrywającą proces jest A. F. i z tego powodu został on obciążony kosztami procesu.

Na koszty te składają się poniesione przez pozwanego wydatki, a zatem koszty wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 600 złotych, która to została zasądzona na rzecz pozwanej W. (...) w W..

Mając na uwadze treść przytoczonych przepisów oraz poczynione na ich podstawie rozważania Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł, jak w sentencji.