

sygn. akt I C 348/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dorota Walczyk

Protokółant: apl. sędz. M. M. (1)

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko Miastu (...)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania .

Sygn. akt I C 348/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 lutego 2014 roku (data prezentaty sądowej) skierowanym przeciwko miastu (...)K. M., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika – radcę prawnego, wniosła o zobowiązanie pozwanego na podstawie art. 64 k.c. do złożenia oświadczenia woli w postaci zawarcia pomiędzy nią a pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...)położonego w W.przy ulicy (...)i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ( pozew z załącznikami - k. 1-29).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 kwietnia 2014 roku pozwany, zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika – radcę prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 36-37).

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2014 roku powódka podtrzymała swoje stanowisko zawarte w pozwie (pismo – k. 40-42).

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

W dniu 19 grudnia 1969 roku P. M. na podstawie przydziału mieszkania służbowego zawarł z Administracją (...) w W. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W., który w tamtym czasie znajdował się w czasowej dyspozycji Komendy Głównej Policji. Kolejna umowa stwierdzająca warunki najmu zawarta została w dniu 23 listopada 1980 roku (umowy najmu – k. 11-12v, k. 13-13v).

Wraz z P. M. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała jego żona H. M., a następnie też wnuczka K. M. wraz z mężem i córką (decyzja o zameldowaniu – k. 14; umowa najmu z dnia 7 września 2012 roku – k. 18-19).

Komenda Główna Policji na mocy porozumienia z dnia 4 sierpnia 2009 roku zrzekła się dyspozycji wszystkimi lokalami pozostającymi w jej dyspozycji, w tym lokalem nr (...) przy ul. (...) w W. (pismo – k. 27-28v).

P. M. zmarł w dniu 9 października 2007 roku. Żona zmarłego najemcy H. M. wystąpiła do miasta (...) w dniu 21 listopada 2007 roku z pismem, a następnie w dniu 23 grudnia 2009 roku z wnioskiem o zawarcie umowy najmu zajmowanego przez nią bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. We wniosku tym wskazana została K. M. wraz z mężem i córką, jako osoba zamieszkująca i prowadząca z nią gospodarstwo domowe. Decyzją z dnia 26 lutego 2008 roku K. M. została zameldowana w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 7 września 2012 roku zawarta została umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy Zakładem (...) a H. M., na podstawie § 47 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr (...) Rady m. (...) z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...). Uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemczynią byli: K. M. (wnuczka), M. M. (2) (mąż wnuczki) i N. M. (córka wnuczki). W dniu 23 stycznia 2013 roku najemczyni przedmiotowego lokalu - H. M. zmarła, a w przedmiotowym lokalu aż do chwili obecnej zamieszkuje jej wnuczka K. M. wraz z mężem i córką ( odpis skrócony aktu zgonu – k. 15; pismo – k. 27-28v; umowa najmu – k. 18-19; odpis skrócony aktu zgonu – k. 20).

K. M. po śmierci babci złożyła wniosek o zawarcie z nią umowy najmu. Pismem z dnia 31 października 2013 roku miasto (...) poinformował wnioskodawczynię, że uchwałą Zarządu D.Ś. z dnia 16 października 2013 roku wniosek został potraktowany odmownie oraz nakazał wydanie lokalu w terminie 30 dni. Następnie w dniu 20 listopada 2013 roku i 13 stycznia 2014 roku K. M. zwróciła się do m. (...) o ponowne rozpoznanie jej wniosku oraz zawarcie z nią umowy najmu. Pismem z dnia m. (...) podtrzymało swoją dotychczasową decyzję odmowną ( uchwała – k. 21, pismo – k. 22, wniosek – k. 23-24, wniosek – k. 25-26; pismo – k. 27-28v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a wskazane wyżej dokumenty, którym Sąd dał wiarę, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków zgłoszonych w pozwie oraz o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron albowiem nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczność bowiem stałego zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu od urodzenia do chwili obecnej, wspólnego ponoszenia kosztów związanych z zamieszkiwaniem w lokalu przez powódkę i jej dziadków oraz prowadzenia przez nich wspólnego gospodarstwa domowego nie były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w świetle przedstawionych poniżej rozważań, w szczególności okoliczności, że powód jako właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie miał obowiązku zawierania umowy najmu lokalu po spełnieniu przesłanek, o których mowa w uchwale Nr (...) Rady m. (...) z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...), lecz jedynie takie uprawnienie.

Oddaleniu podlegał wniosek powódki o zakreślenie terminu na złożenie dokumentów potwierdzających zasadność roszczeń powódki, jako spóźniony. Uwzględnienie powyższego wniosku skutkowałoby koniecznością odroczenia rozprawy, co doprowadziłoby do zbędnego przedłużania postępowania, do którego rozstrzygnięcia wystarczający był zgromadzony dotychczas materiał dowodowy.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Powódka w toku niniejszego procesu domaga się zobowiązania pozwanego na podstawie art. 64 k.c. do zawarcia z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) przy ul. (...) w W.. Z uwagi na wyraźne i jednoznaczne sformułowanie żądania przez powódkę, polegającego na ukształtowaniu określonego stosunku prawnego, Sąd jest związany jego treścią i nie może rozważać niniejszego powództwa jako powództwa o ustalenie np. prawa do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu lub istnienia stosunku najmu pomiędzy stronami. Zgodnie

bowiem z przepisem art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Sąd uprawniony jest do modyfikacji z urzędu żądania powoda jedynie w wypadku, gdy treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa. Ingerencja Sądu w tym zakresie nie może być zbyt daleko idąca. W tym przypadku chodzi wyłącznie o nadanie objawionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 115/07, LEX nr 358817).

W świetle powyższego Sąd nie był uprawniony do dokonania modyfikacji żądania powódki i dlatego rozpatrzy je stosownie do pierwotnie sformułowanej jego treści.

Podstawą żądania zobowiązania określonego podmiotu do zawarcia określonej umowy – w niniejszym przypadku umowy najmu lokalu – stanowi przepis art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Jednakże źródłem obowiązku złożenia oświadczenia może być każde zdarzenie cywilnoprawne. Ustawodawca w art. 64 k.c. nie ogranicza kręgu sytuacji, do których przepis ten się odnosi. Chodzi więc o wszystkie orzeczenia, w których stwierdzony jest, choćby w sposób dorozumiany, obowiązek złożenia oświadczenia woli. Obowiązek złożenia oświadczenia woli wynikać może z umowy (umowa przedwstępna, umowa zobowiązująca do rozporządzenia, prawo odkupu, umowa spółki zobowiązująca do wniesienia wkładu), z jednostronnej czynności prawnej (przyrzeczenie publiczne, testament, przyjęcie przekazu), z decyzji administracyjnej, z bezpodstawnego wzbogacenia, z mocy prawa (R. Majda, Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz. Lex 2009). Artykuł 64 k.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli). Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego (Komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją A. Kidyby).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy powódka swoje roszczenie wywodzi z § 31 uchwały Nr (...)Rady Miasta (...)z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta(...)((...)), zgodnie z którym z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby zamieszkiwały z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 7 lat,
- 2) zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu nie przekracza 15 m<sup>2</sup> na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m<sup>2</sup>,
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia,
- 4) osoby te osiągają dochód nie przekraczający 160% minimum dochodowego.

Wskazana wyżej regulacja zawiera pewne przesłanki, po spełnieniu których zawarcie umowy najmu będzie możliwe. Rolą Sądu w niniejszym postępowaniu nie było natomiast badanie, czy powódka przesłanki te spełniła, czy jest legitymowana do zawarcia umowy najmu i czy m.(...)powinno z nią taką umowę zawrzeć, niezależnie od przyjętej podstawy prawnej.

Podnieść należy bowiem, iż ten przepis prawa miejscowego nie nakłada na gminę obowiązku, a jedynie daje jej uprawnienie zawarcia umowy najmu lokalu z osobą, która spełnia kryteria opisane w tym przepisie. To wyłącznie od decyzji organów gminy uzależnione jest wynajęcie lokalu, a ingerencja Sądu w uprawnienie, jakie posiada gmina w tym zakresie byłaby niedopuszczalna.

W rozumieniu art. 87 § 2 Konstytucji uchwała Rady m.(...)nr (...)z dnia 9 lipca 2009 roku jako akt prawa miejscowego jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organów, które go ustanowiły. Zawiera ona jednak zbiór kryteriów skierowanych przede wszystkim do organów m.(...), określających zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.(...), pozwalających na ocenę czy zawierać czy też nie zawierać umowy najmu z osobami o to się ubiegającymi - wskazuje na to zarówno sama nazwa uchwały, jak też jej treść („może zostać zawarta umowa najmu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki”).

Miasto (...)jest właścicielem lokalu mieszalnego nr (...)przy ul. (...)w W., zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego przez powódkę. Zgodnie z art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

W związku z powyższym wskazać należy, że pozwany jako właściciel miał pełne prawo dysponować swoją własnością w sposób jaki mu odpowiadał i nie był związany żadnymi nakazami w zakresie konieczności zawierania umów najmu.

Bez względu na sposób podejmowania decyzji zawarcie umowy najmu pozostaje czynnością prawną. Omawiana uchwała nie kreuje zatem żadnego roszczenia dla ubiegających się o zawarcie umowy najmu, żadnej ekspektatywy. Analiza jej treści wskazuje na brak obowiązku zawarcia umowy najmu przez organy m.(...). Uznać zatem należy, że nawet w przypadku spełnienia przesłanek do zawarcia umowy najmu określonych w uchwale, może nie dojść do jej zawarcia jeśli wynajmujący - tu m.(...)- nie złoży swojego oświadczenia woli.

W fazie podejmowania decyzji przez wynajmującego pozostaje czy zawrzeć czy też nie zawierać umowy najmu. W niniejszej sprawie pozwany takiego oświadczenia nie złożył. Jak wynika z § 31 ust. 1 uchwały z osobami, które pozostały po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu „może” zostać zawarta umowa najmu. Jasnym więc jest, że uchwała nie nakazuje nawet w przypadku spełnienia określonych w § 31 ust. 1 pkt. 1-4 uchwały przesłanek zawarcia z takimi osobami umowy najmu, a ingerencja Sądu w uprawnienie, jakie posiada gmina w tym zakresie byłaby niedopuszczalna.

W tym stanie rzeczy w oparciu o art. 64 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze, że powódka przegrała sprawę w całości, w związku z czym zobowiązana jest zwrócić pozwanemu poniesionego przez niego koszty procesu

W skład kosztów należnych stronie pozwanej wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 1.200 złotych (§ 2 w zw. z § 6 pkt 4 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 z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.