

Sygn. akt: I C 661/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Adamczyk
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Katarzyna Ignaszak

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2019 r. w Toruniu

sprawy z powództwa A. F.

przeciwko Gminie M. T. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T.

o ustalenie

I. ustala, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T. po zmarłym 21 lipca 2017r. najemcy B. F. (1);

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 487 zł (czterysta osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 661/18

## UZASADNIENIE

A. F. wniósł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T.. Dla uzasadnienia swojego żądania wskazał, że lokal ten został przydzielony jego ojcu, który był funkcjonariuszem Milicji Obywatelskiej. Po rozwodzie, w 1986r., ojciec wyprowadził się z lokalu i zrzekł się praw do niego. W lokalu pozostał powód z matką B. F. (1). W dniu 26.09.1996r. Gmina M. T., reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, zawarła z nią umowę najmu lokalu. W ocenie powoda umowa ta potwierdziła jedynie istniejący stan prawny, będący konsekwencją nawiązania stosunku najmu per facta concludentia. B. F. (1) zmarła 21.07.2017r. Powód zamieszkiwał z nią stale aż do tej chwili.

Pozwana Gmina M. T. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że sporny lokal pozostawał w dyspozycji Policji, zaś z orzecznictwa wynika, że do lokali funkcyjnych art. 691 kc nie ma zastosowania. Zawierane z zajmującymi takie lokale osobami umowy jedynie stwierdzają warunki najmu, nawiązanego na podstawie decyzji o przydziale. Natomiast umowa z 26.09.1996r., na którą powoływał się powód, aktualizowała warunki najmu w związku z wejściem w ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Sąd ustalił, co następuje.

Lokal mieszkalny przy ul. (...) w T., na podstawie decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. z 6.09.1965r., został przekazany do dyspozycji K. Miejskiej Milicji Obywatelskiej.

( dowód: odpis decyzji k. 50 )

Na podstawie decyzji Komendanta Wojewódzkiego MO z 29.07.1977r. lokal został przydzielony pracownikowi K. E. F. (1). Jako osoby uprawnione do zamieszkania z nim wskazano żonę B. F. (1) oraz synów J. i A.. W następstwie tej decyzji, w dniu 17.08.1977r. E. F. (1) i Dyrektor Przedsiębiorstwa (...) w T. spisali dokument zatytułowany „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu. Umowa o najem lokalu mieszkalnego”.

( dowód: - odpis decyzji k. 51,

- odpis umowy k. 52-53 )

Małżeństwo E. i B. F. (1) zostało rozwiązane wyrokiem Sądu Rejonowego w Toruniu z 18.09.1986r.

( dowód: odpis wyroku k. 27 - 28)

Po rozwodzie E. F. (1) wyprowadził się z lokalu i zrzekł się uprawnień najemcy.

( dowód: odpisy pism Zastępcy Szefa WUSW w T. ds.

A.. – (...) z 22.09.1987r. i 12.01.1988r. k. 26 )

B. F. (1) pozostała w lokalu i mieszkała w nim do chwili śmierci w dniu 21.07.2017r. W dniu 26.09.1996r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, działający w imieniu Gminy T., podpisał z nią umowę najmu. Powód mieszkał z matką aż do jej śmierci.

( dowód: - odpis umowy k. 20-21,

- odpis aktu zgonu k. 24,

- okoliczność bezsporna )

Sąd zważył, co następuje.

Przydział lokalu dla E. F. (2) nastąpił pod rządami ustawy z 31.01.1959r. o służbie funkcjonariuszy Milicji Obywatelskiej ( t.jedn. Dz.U. z 1973r., nr 23, poz. 136 ) i wydanego na jej podstawie zarządzenia nr 82/74 Ministra Spraw Wewnętrznych z 15.11.1974r. w sprawie mieszkań przeznaczonych dla funkcjonariuszy Milicji Obywatelskiej oraz remontu mieszkań zajmowanych przez tych funkcjonariuszy ( Dz.Urz. MSW nr 6, poz. 20; dalej „zarządzenie 82/74” ). Zgodnie z § 13 ust. 1 tego zarządzenia decyzja w sprawie przydziału mieszkania funkcyjnego stanowi podstawę do zajęcia lokalu, z tym że najemca i wynajmujący / jednostka sprawująca zarząd budynkiem / określają na piśmie warunki najmu. Decyzja z 29.07.1977r. była zatem podstawą nawiązania stosunku najmu pomiędzy E. F. (1) i Przedsiębiorstwem (...) w T.. Do lokali przeznaczonych dla funkcjonariuszy Milicji Obywatelskiej nie miał zastosowania art. 9 ust. 3 ustawy z 10.04.1974r. – Prawo lokalowe ( Dz. u. nr 14, poz. 84, ze zm. ), wobec czego małżonek funkcjonariusza, choć był uprawniony do zamieszkania w lokalu ( vide: § 6 ust. 1 pkt 1 zarządzenia 82/74), nie nabywał statusu najemcy ( tak SN w uzasadnieniu uchwały Składu Siedmiu Sędziów z 16.11.1979r., III CZP 25/79, OSNC 6/1980, poz. 106 ). Przepis § 17 ust. 3 zarządzenia 82/74 przewidywał, że małżonkowie rozwiedzeni zachowują prawo do zajmowanego dotychczas mieszkania funkcyjnego do czasu przydzielenia im innych lokali mieszkalnych. Tak więc, po rozwodzie funkcjonariusz pozostawał najemcą lokalu, zaś jego były małżonek zachowywał uprawnienie do korzystania z niego, nabyte w trakcie małżeństwa. Analogiczną regulację zawierał § 26 ust. 1 zarządzenia nr 10 Ministra Spraw Wewnętrznych z 22.02.1988r. w sprawie szczegółowych zasad przydziału i opróżniania lokali mieszkalnych i tymczasowych kwater będących w dyspozycji Ministra Spraw Wewnętrznych

lub podległych mu organów oraz norm zaludnienia i wysokości czynszu najmu tych lokali ( Dz. Urz. MSW nr 2, poz.7, dalej „zarządzenie nr 10” ). B. F. (1) po rozwodzie zajmowała zatem lokal mieszkalny przy ul. (...) w T., będąc do tego uprawniona na podstawie § 17 ust. 3 zarządzenia 82/74, a następnie § 26 ust. 1 zarządzenia nr 10. Nie była jednak jego najemcą. Stan taki trwał do 26.09.1996r., kiedy to podpisała umowę najmu lokalu z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej, działającym w imieniu Gminy T.. W ocenie sądu, umowa ta ustanowiła między stronami stosunek najmu lokalu. Argumentacja pozwanej, która wskazywała, że dokument z 26.09.1996r. jedynie stwierdzał i aktualizował warunki najmu, wynikającego z decyzji administracyjnej, nie była przekonująca z dwóch zasadniczych powodów. Po pierwsze dlatego, że odmienne wnioski wypływają z treści przedstawionego dokumentu ( k. 20 ). W przeciwieństwie do dokumentu z 17.08.1977r. ( k. 52 ), nie jest on zatytułowany „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu” lecz „Umowa najmu lokalu mieszkalnego”, zaś w jego § 1 strony nie wskazały, iż „przedmiotem najmu jest...”, lecz, że „Wynajmujący oddaje najemcy ( lokal mieszkalny ) do używania na czas nieoznaczony”, a „Najemca zobowiązuje się (...) płacić Wynajmującemu umówiony czynsz”. Co prawda przy wykładni umów dosłowne ich brzmienie nie ma decydującego znaczenia ( art. 65 § 2 kc ), jednak w okolicznościach sprawy pozwana nie przedstawiła dowodów, na podstawie których sąd mógłby ustalić, że zgodny zamiar i cel umowy był inny niż zostało to wysłowione. Po drugie zaś, do dnia podpisania umowy B. F. (2) i pozwanej gminy nie łączył stosunek najmu lokalu ( najemcą na podstawie decyzji o przydziale był E. F. (1) ). Samo stwierdzenie przez strony przedmiotu i warunków najmu byłoby więc bezprzedmiotowe. Reasumując, na skutek podpisania umowy z 26.09.1996r. pomiędzy B. F. (1) i Gminą T. nawiązany został stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Oddanie lokalu w najem osobie, nie będącej funkcjonariuszem, skutkowało z istoty rzeczy wyłączeniem tego lokalu z dyspozycji Policji. Lokal utracił status mieszkania funkcyjnego, wobec czego nie istnieją argumenty przemawiające przeciwko możliwości stosowania art. 691 kc w razie śmierci jego najemcy. Sytuacji prawnej stron umowy najmu nie mogło zmienić przyjęcie przez Radę Miasta T. uchwały nr 962/2002 z dnia 24 stycznia 2002 r. w sprawie ustalenia "Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. T.", w załączniku do której sporny lokal zakwalifikowano jako „przeznaczony dla Policjantów”. Uchwały rady gminy nie mogą bezpośrednio ingerować w treść łączących ją stosunków cywilnoprawnych. Stąd też, w zaistniałej sytuacji zawarte w uchwale postanowienie może mieć co najwyżej walor deklaracji co do przeznaczenia lokalu po jego zwolnieniu przez aktualnego najemcę lub jego następców prawnych. Powód, będący synem najemcy lokalu B. F. (1), bezspornie mieszkał z nią stale do chwili śmierci. W konsekwencji, na podstawie art. 691 § 1 i 2 kc, wstąpił w stosunek najmu lokalu.

Mając powyższe na uwadze i na podstawie powołanych przepisów prawa, oraz art. 189 kpc, sąd uwzględnił powództwo o ustalenie. Interes prawny powoda, polegający na usunięciu niepewności co do przysługującego mu prawa, jest oczywisty.

Uwzględnieniu powództwa nie stał na przeszkodzie fakt wydania decyzji administracyjnej nakazującej powodowi opróżnienie lokalu ( k. 59 – 63 ). Decyzja organu drugiej instancji została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B. i do wyłącznej kompetencji tego sądu należy jej ocena. Jednak związanie sądu w postępowaniu cywilnym decyzją administracyjną nie wyłącza dopuszczalności odmiennej oceny stanu faktycznego przyjętego za podstawę decyzji ani wnioskowania o skutkach prawnych innych niż te, dla których przewidziane zostało orzekanie na drodze administracyjnej ( vide: uzasadnienie uchwały Składu Sędziów SN z 9 października 2007 r., III CZP 46/07 i powołane tam orzecznictwo ). Marginalnie należy wskazać, że WSA w Bydgoszczy wstrzymał wykonanie decyzji o opróżnieniu lokalu i zawiesił postępowanie z uwagi na toczące się postępowanie cywilne ( okoliczność bezsporna k. 75 ). Oznacza to, że uwzględnienie wyniku sprawy niniejszej uznał za konieczne dla oceny zaskarżonej decyzji.

O kosztach postanowiono po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Zasądzona powodowi kwota obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej, właściwej z uwagi na wartość przedmiotu sporu ( 270zł ), opłatę od pozwu ( 200zł ) i opłatę od pełnomocnictwa ( 17zł ).