

Sygnatura akt III C 1663/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Suhecka

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2016 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa I. P.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

- o zobowiązanie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki I. P. na rzecz pozwanej Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

SSR Joanna Suhecka

Sygn. akt III C 1663/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 kwietnia 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Powódka I. P. w pozwie skierowanym wobec pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest zawarcie z powódką na czas nieokreślony umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że lokal mieszkalny objęty sporem jest własnością Gminy M. S. i był zarządzany przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. W dniu 3 kwietnia 2012r. spółka ta wyraziła zgodę na zamianę lokali mieszkalnych, tj. lokalu przy ul. (...) w S., którego najemcą była G. R. i lokalu przy ul. (...) w S., do którego własnościowe spółdzielcze prawo posiadała powódka. Umową z dnia 3 kwietnia 2013r. powódka dokonała sprzedaży przysługującego jej prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. na rzecz G. R. w zamian za uzyskanie prawa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., a następnie zwróciła się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Wniosek został rozpoznany negatywnie. (...) Centrum (...) zostało przejęte przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powódka zwróciła się z tożsamym wnioskiem do pozwanego, który również odmówił jego uwzględnienia. Jako przyczyna została przywołana zmiana w przepisach prawa miejscowego w okresie między udzieleniem zgody na zamianę lokali, a dokonaniem sprzedaży lokalu przez powódkę. Zdaniem powódki zmiany te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem zarówno w chwili wyrażenia zgody na zamianę lokali jak również w obecnym stanie prawnym przepisy prawa miejscowego dopuszczają możliwość zamiany lokali z mieszkaniowego zasoby Gminy M.

S. na lokale, z poza tego zasobu, do których wnioskodawcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Oświadczenie wyrażające zgodę na dokonanie zamiany lokalu zostało złożone skutecznie i wiąże pozwaną spółkę.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że między udzieleniem zgody na zamianę lokali a sprzedażą lokalu przez powódkę w celu zamiany mieszkań upłynął rok. Podstawą wyrażenia zgody na zamianę lokali była uchwała nr (...) Rady Miasta S. z dnia 9 czerwca 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S., z późniejszymi zmianami, która w § 10 ust. 1 przewidywała, że Gmina może wyrazić zgodę na zamianę lokali będących wyłącznie przedmiotem najmu na czas nieoznaczony, a wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na lokale, do których przysługuje między innymi taki tytuł prawny jak własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Obecnie obowiązuje uchwała nr (...) Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. ze zmianami, ogłoszona w dniu 6 czerwca 2012r. Uchwała ta nie zawierała i nie zawiera w swej treści regulacji analogicznej do § 10 ust. 1 uchwały z 2003r., a to oznacza, że powódka zbyła lokal mieszkalny w celu zamiany lokali mieszkalnych w dniu, gdy zamiana taka według obowiązujących przepisów prawa miejscowego nie była dopuszczalna. Nadto, wobec przejęcia przez pozwanego spółki (...), lokale stanowiące zasób tej spółki stały się własnością pozwanej spółki i nie mają do nich już zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż lokale te nie należą już do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 tej ustawy, przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów. Ta zmiana dotycząca zakwalifikowania lokalu przy ul. (...) w S. powoduje, że do lokalu znajduje zastosowanie ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która nie przewiduje możliwości dokonania zamiany będącej przedmiotem żądania. Pozwana podała nadto, że G. R. z dniem 31 marca 2015r. utraciła prawo najmu do lokalu przy ul. (...) w S..

Strona powodowa podtrzymała swój zarzut, że uchwała Rady Miasta S. została w 2014r. zmieniona i ponownie dopuszcza ona możliwość zamiany mieszkań na warunkach, na jakich została wyrażona zgodę na zamianę lokalu należącego do powódki z lokalem przy ul. (...) w S. przez poprzednika prawnego pozwanego oraz że oświadczenie o wyrażeniu tej zgody zostało złożone skutecznie i nie zostało cofnięte.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 listopada 1999r. został zawarty aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), zgodnie z którym G. R. wstąpiła w stosunek najmu. Lokal był zarządzany przez zakład budżetowy w postaci Zarządu (...) - A. w S..

Dowód: zaświadczenia k. 161, 162, aneks k. 160

Na podstawie uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 2 października 2002r. lokal przy ul. (...) w S. został przekazany do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Bezsporne

Z powodu zaległości czynszowych umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. została G. R. wypowiedziana w dniu 30 sierpnia 2005r. przez (...) sp. z o.o. i G. R. została wezwana do wydania tego lokalu.

Dowód: pismo z dnia 26 czerwca 2006r. k. 140

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 28 grudnia 2011r. lokal przy ul. (...) w S. został przekazany G. R. jako najemcy.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 126-127

Pismem z dnia 3 kwietnia 2012r. w odpowiedzi na wnioski o wzajemną zamianę mieszkań złożone przez G. R. i powódkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wyraziła zgodę na zamianę prawa najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. między G. R. a I. P. po uprzednim przeniesieniu przez nią własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. na G. R..

Dowód: pismo z dnia 3 kwietnia 2012r. k. 7, 96

W dniu 3 kwietnia 2013r. została zawarta umowa sprzedaży w celu uzyskania w zamian prawa najmu lokalu mieszkalnego. Na podstawie tej umowy I. P. sprzedała G. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wraz z wkładem budowlanym za cenę 49.000 zł. G. R. kupiła powyższy lokal wraz z wkładem budowlanym i w zamian za to pozostawiła do dyspozycji I. P. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) celem uzyskania przez nią prawa najmu do tego lokalu.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2013r. k. 11-13

W dniu 3 kwietnia 2013r. do (...) sp. z o.o. w S. został złożony wniosek w imieniu G. R. o przygotowanie umowy w celu finalizacji zamiany mieszkań, wraz z oświadczeniem o wyrażeniu zgody na rozwiązanie umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S. z G. R. za porozumieniem stron celem zawarcia przez (...) sp. z o.o. w S. umowy najmu tego lokalu z I. P..

W odpowiedzi na wniosek spółka wskazała, że z uwagi na stan prawny odmienny niż w dniu 3 kwietnia 2012r. nie wyraża zgody na dokonanie powyższej czynności.

Dowód: wniosek z dnia 3 kwietnia 2013r. k. 14, 120, pismo z dnia 8 kwietnia 2013r. k. 15

W dniu 16 września 2013r. doszło do połączenia Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. w S. ze (...) spółką z o.o. w S. poprzez przejęcie tej ostatniej spółki przez Towarzystwo.

Bezsporne, a nadto wypis z KRS k. 8-10

Pismem z dnia 26 lipca 2014r. I. P. zwróciła się do TBS (...) z wnioskiem o wyznaczenie terminu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w oparciu o zgodę na zamianę mieszkań udzieloną w dniu 3 kwietnia 2012r. i w związku ze sprzedażą lokalu będącego przedmiotem zamiany w dniu 3 kwietnia 2013r. W odpowiedzi na wniosek TBS (...) podtrzymało stanowisko swojego poprzednika prawnego (...) Centrum (...). Wskazano, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży stan prawny wynikający z uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012r., ogłoszonej w dniu 6 czerwca 2012r., nie przewidywał uprawnienia zamiany mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. z mieszkaniem spoza tego zasobu.

W piśmie z dnia 11 lutego 2015r. I. P. ponownie zwróciła się do TBS (...) z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S.. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 20 stycznia 2014r., ogłoszonej w dniu 7 lutego 2014r., doszło do zmiany przepisów prawa miejscowego i została ponownie wprowadzona możliwość zamiany praw najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. na inne lokale spoza tego zasobu. Analogiczny wniosek został zawarty w wezwaniu z dnia 26 marca 2015r. złożonym przez pełnomocnika powódki. TBS (...) podtrzymało swoje stanowisko w sprawie akcentując okoliczność zbycia przez powódkę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz G. R. w dniu, gdy przepisy prawa miejscowego będące podstawą udzielenia zgody na zamianę już nie obowiązywały.

Dowód: wniosek z dnia 26 lipca 2014r. k. 16, 95; pismo z dnia 29 października 2014r. k. 17-18, 93-94; pismo z dnia 11 lutego 2015r. k. 19; pismo z dnia 26 marca 2015r. k. 20, 74; pismo z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 21, 73

Pismem z dnia 1 grudnia 2014r. G. R. została wezwana do zapłaty zaległości z tytułu czynszu i opłat za lokal przy ul. (...) w S. w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 26 stycznia 2015r. umowa najmu powyższego lokalu została G. R. wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 marca 2015r.

Dowód: wezwanie z dnia 1 grudnia 2014r. z dowodem doręczenia k. 42-43; wypowiedzenie umowy najmu z dowodem nadania k. 44-46

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo opiera się na art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Przepis art. 1047 k.p.c. stanowi, że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Powyższe regulacje jakkolwiek dają możliwość wytoczenia powództwa o zobowiązanie dłużnika do złożenia oświadczenia woli w celu uzyskania orzeczenia zastępującego to oświadczenie, nie stanowią samoistnej podstawy do uwzględnienia tego rodzaju żądania. Strona, która domaga się wydania konstytutywnego orzeczenia zastępującego oświadczenie woli innej osoby, winna wykazać, że na pozwanym ciąży obowiązek złożenia oświadczenia woli o danej treści. Obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli może wynikać z umowy lub z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia pozostawały w zasadzie poza sporem, a nadto zostały wykazane za pomocą zaferowanych przez strony dowodów z dokumentów, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu, a nadto żadna ze stron ich nie kwestionowała. Kwestią sporną było, czy w niespornym stanie faktycznym po stronie pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w S., jako następcy prawnego (...) sp. z o.o. w S. ciąży obowiązek zawarcia z powódką umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S. na czas nieoznaczony. Zdaniem Sądu ustalone okoliczności nie uzasadniają przyjęcia, że na pozwanym spoczywa tego rodzaju obowiązek.

Przede wszystkim nie można uznać, iż oświadczenie (...) sp. z o.o. w S., zawarte w piśmie z dnia 3 kwietnia 2012r. stanowi podstawę obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powódką umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S.. Wykluczone jest bowiem przyjęcie, iż pismo to jest potwierdzeniem nawiązania między spółką (...) a powódką stosunku obligacyjnego i przyjęcia zobowiązania przez tę spółkę zawarcia umowy najmu z powódką. Jego złożenie nie było bowiem podyktowane wolą spółki w zakresie nawiązania z powódką stosunku cywilnoprawnego, lecz stanowiło wykonywanie uprawnień Gminy w zakresie zarządu swoimi zasobami lokalowymi, w granicach określonych przez prawo miejscowe. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Uwzględnić zatem należy rolę spółki (...), zakres jej uprawnień oraz przyczynę i podstawę skierowania do niej przez G. R. i powódkę I. P. wniosków o wyrażenie zgody na zamianę mieszkań. Trzeba wziąć również pod uwagę, na jakiej podstawie wnioski te zostały uwzględnione. Bezsprzecznie natomiast wnioskodawcy mieli świadomość, że zwracają się do spółki (...) jako podmiotu uprawnionego do zarządu lokalem przy ul. (...) w S. jako lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Musieli również zdawać sobie sprawę z tego, że rozpoznanie ich wniosków nie było uzależnione od swobodnej woli spółki w tym zakresie, lecz że działała ona w granicach przewidzianych przez prawo miejscowe, w tym zgodnie z zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określonymi w stosownej uchwale Rady Miasta.

W dacie sporządzenia pisma obowiązywała uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 9 czerwca 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S.. Uchwała ta w § 10 ust. 1 przewidywała możliwość wyrażenia przez Gminę S. zgody na zamianę lokali będących przedmiotem najmu, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S., na lokale do których przysługują takie tytuły prawne jak umowa najmu,

decyzja administracyjna o przydziale lokalu, lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na pobyt stały ludzi. Zasady wyrażania zgody na zamianę zostały określone w kolejnych ust. 2-8. Wyrażenie zgody na dokonanie zamiany określało warunki zamiany, a jednocześnie potwierdzało skorzystanie przez Gminę z uprawnienia do zamiany mieszkań przewidzianego w przepisach prawa miejscowego. Zgoda ta nie została cofnięta, jednakże ta akcentowana przez powódkę okoliczność nie pozwala na potraktowanie przedmiotowej zgody jako bezterminowej. Wyrażenie przez spółkę (...) zgody na zamianę mieszkań stanowiło bowiem wyłącznie realizację uprawnień Gminy na podstawie art. 10 ust.1 powyższej uchwały, co oznacza, że zgoda stała się bezprzedmiotowa w sytuacji, gdy Gmina utraciła uprawnienie do zamiany mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy z lokalami spoza tego zasobu. Zdaniem Sądu uzyskanie przez G. R. i I. P. zgody na zamianę lokali winno skutkować podjęciem przez nich niezwłocznie czynności w celu realizacji zamiany. Nie można natomiast zaakceptować tego, że powódka z nieujawnionych w niniejszej sprawie przyczyn warunków zawarcia z nią umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S. spełniła dopiero rok później. Powódka dokonała sprzedaży przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w celu uzyskania prawa najmu do lokalu przy ul. (...) w S. dopiero wówczas, gdy według przepisów prawa miejscowego taka zamiana lokali nie była już możliwa. W dacie dokonania tej czynności obowiązywała już uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012r. (która weszła w życie w dniu 21 czerwca 2012r.) w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Uchwała ta bezsprzecznie nie zawierała regulacji analogicznej jest w § 10 wcześniejszej uchwały z dnia 9 czerwca 2003r. Po zmianach uchwały z dnia 23 kwietnia 2012r. dokonanych uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 20 stycznia 2014r. regulacja z § 10 uchwały z dnia 9 czerwca 2003r. nie została ponownie wprowadzona. Uległ natomiast zmianie przepis § 24 uchwały z dnia 23 kwietnia 2012r., który w pierwotnym brzmieniu stanowił, że warunkiem wydania przez Gminę zgody na zamianę lokali w celu poprawy warunków zamieszkiwania jest to, aby przedmiotem zamiany były lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy lub lokale, których Gmina jest dysponentem, na które zawarta jest umowa najmu na czas nieoznaczony. Po zmianie przepis ten otrzymał brzmienie: „ W celu poprawy warunków zamieszkania Gmina może wyrazić zgodę na zamianę. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S. warunkiem jest zachowanie minimalnej powierzchni pokoi 5 m^{((2))} na osobę”. Przepis § 25 otrzymał brzmienie: „ Wynajmujący może wyrazić zgodę na zamianę lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na inne lokale, jeżeli osoby zainteresowane zamianą posiadają zgodę właścicieli lokali oraz osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu”. Warunki zamiany mieszkań zostały zatem określone odmiennie niż w § 10 uchwały z dnia 9 czerwca 2003r. Wymaga między innymi podkreślenia, że przesłanką wyrażenia zgody na zamianę jest poprawa warunków zamieszkiwania. Wprowadzenie ponownie możliwości zamiany mieszkań z mieszkaniowego zasobu Gminy z mieszkaniami spoza tego zasobu nie powoduje automatycznie, że zgoda wyrażona w dniu 3 kwietnia 2012r. stała się aktualna. Nowe regulacje prawne dawały jedynie możliwość ponownego złożenia wniosku i jego oceny według obecnego stanu prawnego.

Rozważania co do znaczenia zmiany stanu prawnego w okresie od zawarcia umowy sprzedaży do dnia dzisiejszego są w sprawie o tyle bezprzedmiotowe, gdyż jeszcze przed wprowadzeniem tych zmian lokal będący przedmiotem żądania zmienił swój status i nie wchodzi już w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Nastąpiło to w dniu 16 września 2013r., gdy doszło do przejęcia spółki (...) przez Towarzystwo Budownictwa (...) spółki z o.o. w S.. Zgodnie z § 1 ust. 3 uchwały z dnia 23 kwietnia 2012r. mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale stanowiące własności Gminy M. S. albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Po 16 września 2013r. lokal przy ul. (...) w S. nie mógł być zatem przedmiotem zamiany, albowiem zasady wynajmowania lokali nie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S., zgodnie z § 1 ust. 2 uchwały z dnia 23 kwietnia 2012r., zawarte są w odrębnych przepisach, które nie dają możliwości zamiany zgodnej z żądaniem powódki.

Z powyższych przyczyn Sąd nie znajdując podstaw do przyjęcia, że na pozwanym ciąży umowny lub prawny obowiązek zawarcia z powódką umowy najmu lokalu objętego pozwem, powództwo jako bezzasadne oddalił.

O kosztach niniejszego postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd obciążył powódkę kosztami procesu mając na względzie, że okoliczności stanowiące przyczynę oddalenia powództwa były jej znane przed jego wytoczeniem. Na koszty poniesione przez pozwanego składa się wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w stawce minimalnej zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

SSR Joanna Suhecka