

Sygn. akt I C 264/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Korzonek

Protokolant: st. sekr. sądowy Helena Chrubasik

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 roku w Raciborzu

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. O.

przeciwko: Gminie R.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda A. O. na rzecz pozwanej Gminy R. kwotę 1.200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 264/15

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 18 marca 2015 roku powód A. O. wniósł o zobowiązanie pozwanej Gminy R. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przekształcenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w R., przy ulicy (...) z dnia 22 listopada 2005 roku nr (...), zawartej z powodem, z umowy zawartej na czas oznaczony – tj. na czas trwania stosunku pracy w Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w R. na umowę zawartą na czas nieoznaczony oraz zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia aneksu zmieniającego brzmienie § 13 wyżej wymienionej umowy wraz z dalszymi zmianami, w ten sposób, że dotychczasowe brzmienie tego paragrafu otrzyma brzmienie: „umowa została zawarta na czas nieoznaczony”. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powództwo powód wskazał, że od dnia 22 listopada 2005 roku zajmuje lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w R., na podstawie umowy najmu z dnia 22 listopada 2005 roku nr (...) zawartej z pozwaną. Zgodnie z § 13 tejże umowy została ona zawarta na czas oznaczony – tj. na czas trwania stosunku pracy powoda w Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w R.. Powód wskazał, że w dniu 1 stycznia 2015 roku w życie weszła uchwała nr (...) Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. R.. Zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 1 pkt 6 powyższej uchwały, najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby, o których mowa w § 14 i § 15 uchwały, a zatem także powód. Biorąc pod uwagę powyższe powód zwrócił się do pozwanej z wnioskiem o przekształcenie łączącej strony umowy najmu w umowę na czas nieoznaczony oraz zawarcie stosownego aneksu. Pozwana odmówiła powyższemu żądaniu. W ocenie powoda odmowa przez pozwaną zmiany umowy najmu lokalu zajmowanego przez powoda na umowę zawartą na czas nieoznaczony jest sprzeczna z postanowieniami uchwały nr (...) Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku

oraz zasadami współżycia społecznego. Powód swoje żądanie oparł o przepis art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c oraz postanowienia wyżej wskazanej uchwały Rady Miasta R..

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina R. wniosła o oddalenie powództwa w całości, nadto zasądzenie kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że powództwo w jej ocenie jest niedopuszczalne, albowiem nie można zobowiązać wynajmującego do zawarcia umowy na czas nieoznaczony wbrew jego woli i zasadom przez niego ustalonym oraz obowiązującym przepisom prawa. Nadto pozwana podniosła, że § 14 i § 15 nr (...) Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku stanowi, że lokale mieszkalne mogą zostać wynajęte na czas trwania stosunku pracy osobom (lub jednostce) posiadającym wysokie kwalifikacje zawodowe lub sprowadzonym do R. ze względu na potrzeby kadrowe i podejmujące pracę zgodnie z wykształceniem w administracji rządowej lub samorządowej z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. W świetle cytowanych wyżej przepisów uchwały oraz art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów brak jest podstaw prawnych do zawarcia z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Nadto pozwana wskazała, że pracodawca powoda – Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w R. jest uczelnią publiczną posiadającą osobowość prawną w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym, natomiast nie jest administracją rządową ani samorządową. Nadto, na mocy swojego statutu, może prowadzić działalność gospodarczą.

W piśmie z dnia 8 maja 2015 roku powód wskazał, że PWSZ w R. mieści się jako uczelnia publiczna w rozumieniu § 7, § 14 i § 15 nr (...) Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku oraz nie prowadzi działalności gospodarczej.

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

Lokal mieszkalny położony w R., przy ulicy (...) stanowi własność gminy R.. Najemcą powyższego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia z dnia 22 listopada 2005 roku nr (...) jest A. O..

Dowód:

- okoliczność bezsporna.

Umowa powyższa zawarta została na czas oznaczony – tj. na czas trwania stosunku pracy A. O. w Państwowej Wyższej Szkole Zawodowej w R..

Dowód:

- umowa najmu k. 8-11.

Zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 1 pkt 6 uchwały nr (...) Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku (Dz. Urz. (...)), najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony mogą zostać osoby uprawnione do wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w § 14 i § 15 powyższej uchwały, a zatem osoby posiadające wysokie kwalifikacje zawodowe lub sprowadzone do R. ze względu na potrzeby kadrowe i podejmujące pracę zgodnie z wykształceniem w administracji rządowej lub samorządowej z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, nadto lokale mieszkalne o których mowa powyżej na wniosek kierownika jednostki działającej w administracji rządowej lub samorządowej z wyłączeniem podmiotów prowadzących działalność gospodarczą mogą zostać wynajęte tej jednostce celem zakwaterowania osób (osoby) posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe lub sprowadzonych do R. ze względu na potrzeby kadrowe.

Dowód:

- uchwała Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku k. 12-22.

Pismem z dnia 27 października 2014 roku A. O. wniósł o przekształcenie umowy najmu z dnia 22 listopada 2005 roku nr (...) w umowę na czas nieoznaczony.

Pismem z dnia 2 grudnia 2014 roku Gmina R. poinformowała A. O. o braku podstaw prawnych do zmiany wyżej wskazanej umowy najmu w umowę najmu na czas nieoznaczony.

Pismem z dnia 12 stycznia 2015 roku A. O. ponownie wniósł o przekształcenie opisaney wyżej umowy najmu w umowę najmu na czas nieoznaczony.

Pismem z dnia 9 lutego 2015 roku Gmina R. podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Dowód:

- korespondencja stron k. 23-26

Sąd Rejonowy oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka W. O. na okoliczność zajmowania lokalu położonego w R., przy ulicy (...) oraz wykonywania ustawowych i umownych obowiązków najemcy przez powoda z uwagi na to, iż nie był okoliczność ta nie była istotna dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto kwestie te nie były kwestionowane przez pozwaną.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, albowiem stan faktyczny nie był sporny w sprawie, a fakty istotne dla jej rozstrzygnięcia zostały dostatecznie wyjaśnione w toku postępowania (art. 299 k.p.c. a contrario).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu.

Okoliczności faktyczne niezbędne dla rozstrzygnięcia nie były sporne.

Zdaniem Sądu, istota sporu sprowadzała się wyłącznie do rozstrzygnięcia kwestii prawnej, mianowicie dopuszczalności żądania przez powoda nakazania złożenia przez pozwaną oświadczenia woli, którego treścią będzie zawarcie aneksu zmieniającego brzmienie § 13 wyżej wymienionej umowy wraz z dalszymi zmianami, w ten sposób, że dotychczasowe brzmienie tego paragrafu otrzyma brzmienie: „umowa została zawarta na czas nieoznaczony”. Swoje roszczenie powód oparł na zapisach uchwały nr (...) Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. R. (Dz. Urz. (...)) oraz na treści art. 5 k.c., tj. zgodności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego.

Należy zauważyć, że żaden z przepisów wyżej przywołanej uchwały ani art. 5 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. To samo należy odnieść do art. 64 k.c., który stanowi jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyrok SN z dnia 29 stycznia 1999 roku, sygn. akt I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30). Obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli może wynikać z czynności prawnej, z ustawy, albo z aktu administracyjnego.

W ocenie Sądu powyższe oznacza, że dla uwzględnienia powództwa nakazania złożenia określonego oświadczenia woli niezbędne jest stwierdzenie istnienia po stronie pozwanej obowiązku złożenia takiego oświadczenia woli.

Powód taki obowiązek wywodził z przywołanych wcześniej przepisów, które jednak, w ocenie Sądu, nie stanowią źródła takiego obowiązku, a co za tym idzie nie kreują dla powoda roszczenia w sensie materialnoprawnym.

W tym miejscu należy przywołać uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku (sygn. akt III CZP 37/08, LEX nr 393761, Biul. SN 2008/6/9), zgodnie z którą: „Uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.) nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale”.

Podzielając w pełni argumenty wyartykułowane w uzasadnieniu do tej uchwały, dodać należy jedynie, że § 7 uchwały nr (...)Rady Miasta R. z dnia 24 września 2014 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. R. (Dz. Urz. (...)) stanowi, iż najemcami lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony **mogą** zostać osoby uprawnione do wynajęcia lokalu mieszkalnego na czas trwania stosunku pracy, o których mowa w § 14 i § 15 powyższej uchwały. Wspomniany przepis nie stanowi natomiast, że wynajmujący nawiązuje umowę najmu w razie spełnienia warunków określonych w tym przepisie. Nadto wskazanej wyżej uchwały nie można traktować jak umowy zobowiązującej do zawarcia z powodami umowy najmu wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego. Uchwała ta nie zawiera bowiem określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Jest skierowana do nieokreślonego kręgu adresatów i określa jedynie przesłanki, którymi kieruje się Gmina R. zawierając umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wskazana uchwała nie nakłada na pozwaną obowiązku zawarcia umowy najmu z osobą spełniającą wskazane w nich wymogi. Gmina w ramach wolności umów ma pełną swobodę w wyborze kontrahenta - najemcy. Uznanie, że uchwała dotycząca zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nakładałaby na gminę obowiązek zawierania umów z osobami, które spełniają warunki wskazane w tych uchwałach stanowiłoby naruszenie prawa własności gminy. Należy też uznać, że nie podlega weryfikacji w drodze procesu przed sądem powszechnym ocena motywów działania gminy w przedmiocie kwalifikacji osób ubiegających się o najem pod kątem spełnienia przez nich kryteriów określonych w uchwale.

Podstawy prawnej żądania nie stanowi też wyżej wspomniany art. 5 k.c., albowiem zgodnie z utrwalonym poglądem w orzecznictwie przepis ten może stanowić jedynie środek obrony, a nie podstawę powództwa. Nie może wobec tego być samodzielną podstawą powstania i nabycia praw podmiotowych (wyrok SN z dnia 11 lipca 2012 roku, sygn. akt II CSK 677/11, LEX nr 1228438).

Mając powyższe na uwadze – wobec nie stwierdzenia istnienia materialnoprawnej podstawy powództwa - należało orzec jak w sentencji.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu pozwanej składa się wynagrodzenie rady prawnego w kwocie 1200 zł.