

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 listopada 2016 r.

Pozwem z dnia 11 marca 2016 r. Z. K. (1), Z. K. (2) i M. K. wnieśli o ustalenie, że pomiędzy Miastem S. W., a powodami istnieje stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul (...), zajmowanego przez pozwanych, jak również o zasądzenie na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Powyższy pozew został złożony, jako wzajemny w sprawie I C 4095/15 z powództwa m.st. W. o nakazanie eksmisji pozwanych, a następnie wyłączony do odrębnego rozpoznania zarządzeniem z dnia 28 kwietnia 2016 r.

W uzasadnieniu pozwu o ustalenie istnienia stosunku najmu wskazano, że powodowie posiadają tytuł prawny do lokalu nr (...) w postaci umowy najmu zawartej w dniu 31 lipca 1989 r. pomiędzy Z. K. (1), a Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) w W.. Powyższa umowa nie została nigdy wypowiedziana. Pozwany nie naliczał nigdy powodem odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Nadto powodowie mają interes prawny w wytoczenia powództwa z uwagi na zgłoszone przez miasto stołeczne W. roszczenie w sprawie I C 4095/15.

W odpowiedzi na pozew m.st. W. wniosło o jego oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Ź. w W. wydanego w sprawie I Ns 1114/07 zostało stwierdzone, że Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości przy ul. (...). W związku z tym zawarte umowy najmu lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...), w tym umowę zawartą z pozwanym Z. K. (1), należało uznać za bezskuteczną w stosunku do powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 lipca 1989 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) w W., a pracownikiem –Z. K. (1), została zawarta – w trybie art. 50 Prawa lokalowego - umowa najmu lokalu nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) na czas trwania stosunku pracy. Zgodnie § 3 umowy do zamieszkania z pracownikiem uprawnienie byli najbliżsi członkowie rodziny żyjący z nim we wspólnym gospodarstwie domowym. Wykaz osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania stanowił załącznik do umowy (dowód: umowa k. 12 – 14 akt I C 4095/15).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. W. z dnia 16 listopada 1994 r. (sygn. akt XIV U 413/94) została ogłoszona upadłość Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w W.. Przedsiębiorstwo zostało następnie sprzedane w całości Spółdzielni Pracy (...) (okoliczności bezsporne).

W dniu 26 lutego 2009 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Ź. w W. wydał w sprawie I Ns 1114/07 postanowienie, w którym stwierdził, że z dniem 1 stycznia 1985 r. Skarb Państwa nabył własność nieruchomości stanowiących działki nr (...)/ i 211/2 położonych w W. przy ul. (...), opisanych w dawnej księdze hipotecznej „Willa W. lit. M nr 10-15 i 17-19” (dowód: kopia postanowienia – k. 5).

Decyzją nr (...) Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 2011 r. zostało stwierdzone nabycie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. przez D. – Gminę W. O. własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna).

Z dniem 2 lipca 2012 r. Zakład (...) w dzielnicy W. przejął zarząd i administrowanie nieruchomością Rejonowa 6/8 (okoliczność bezsporna, k. 20).

Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. wezwano powodów do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) (dowód: pismo k. 21 akt I C 4095/15).

Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. Zakład (...) m.st. W. wezwał Z. K. (1) do opróżnienia i opuszczenia lokalu (...) przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi ten lokal i zdania lokalu w ciągu miesiąca od daty otrzymania wezwania (dowód: k. 24 akt I C 4095/15).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości oraz twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Stan faktyczny w niniejszym postępowaniu w przeważającej mierze nie był sporny.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo Z. K. (1) jest zasadne.

Na wstępie należy zauważyć, że powodowie wystąpili z powództwem o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul (...) mającym oparciem w art.189 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy ma w tym interes prawny.

Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego (np. ustalenie nieważności umowy), a przesłanką merytoryczną takiego powództwa jest interes prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 września 2012 r., I ACa 357/12,LEX nr 1223452). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa; niepewność ta powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes ten należy rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego prawa lub stosunku prawnego – w celu ochrony przed groźącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 1987 roku, III CRN 57/87, OSNPG 1987, Nr 7, poz.27). Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie ryzyko naruszenia w przyszłości praw powoda.

Na gruncie niniejszej sprawy, jakkolwiek toczy się postępowanie o eksmisję powodów z przedmiotowego lokalu, gdzie jako zarzut niweczący powództwo windykacyjne został zgłoszony zarzut istnienia stosunku najmu, to w ocenie Sądu nie oznacza to, iż powodowie nie posiadają interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Takie powództwo da im bowiem szerszą ochronę, aniżeli wyrok oddalający powództwo eksmisyjne i ureguluje – poza wszelkimi wątpliwościami – kwestie tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...). Należy zauważyć, że Sądowi z urzędu znane są sytuacje, że miasto stołeczne W., pomimo istnienia wyroku oddalającego powództwo eksmisyjne ze względu na istnienie skutecznego tytułu prawnego do lokalu, nie uznaje istnienia stosunku najmu w przypadku, gdy najemca nie spełnia kryteriów z uchwały rady m.st. W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zadania wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby miasta stołecznego W.. Wyrok ustalający pozwoleń zatem w sposób należyty zabezpieczyć interesy strony powodowej.

Należy zauważyć, że powodowie swój tytuł do lokalu wywodzą z umowy najmu, którą Z. K. (1) zawarł w dniu 31 lipca 1989 r. z Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) w W. na czas trwania stosunku pracy.

Jakkolwiek powód kwestionował skuteczność tej umowy względem właściciela nieruchomości, to zarzut ten był nieuzasadniony. Nie ulega wątpliwości, iż właścicielem nieruchomości w dacie 31 lipca 1989 r. był już Skarb Państwa, który nabył ją przez zasiedzenie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1985 r., co zostało potwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Ż. w dniu 26 lutego 2009 r. Należy zauważyć, że Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w W., które miało w zarządzie przedmiotową nieruchomość zawierając umowę najmu ze Z. K. (1) działało, wbrew sugestiom strony powodowej, jako reprezentant Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 128 kodeksu cywilnego w brzmieniu do dnia 31 stycznia 1989 r., własność ogólnonarodowa (państwowa) przysługiwała niepodzielnie Państwu, a w granicach swej zdolności prawnej państwowe osoby prawne wykonywały w imieniu własnym względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej (tzw. zasada jedności mienia ogólnonarodowego). Każdy składnik majątkowy przedsiębiorstwa państwowego - zarówno wydzielony mu przy utworzeniu, jak i nabyty w toku działalności przez to przedsiębiorstwo - stanowił mienie ogólnonarodowe, które pozostawało "w dyspozycji" tego przedsiębiorstwa (art. 42 ust. 3 ustawy o Przedsiębiorstwach państwowych z dnia 25 września 1981 r. w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 20 grudnia 1990 r. (Dz. U. z 1991 r. Nr 2, poz. 6). Nie ulega też wątpliwości, iż regułę tę należało odnosić zarówno do nieruchomości, jak i pozostałych składników majątkowych.

Należy zauważyć, że uprawnienia przedsiębiorstwa państwowego w stosunku do przydzielonego mu mienia ogólnonarodowego określane mianem "zarządu" charakteryzowały się m.in. tym, że przedsiębiorstwa państwowe, podlegały wprawdzie przy wykonywaniu własności państwowej ogólnemu kierownictwu państwa, ale na zewnątrz, a więc w stosunkach z osobami trzecimi, zarządzało oddanymi mu składnikami majątkowymi i czerpało z nich pożytki, tak jak czynił to właściciel (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1961 r., I CO 20/61, OSN 1962, Nr 2, poz. 41). Stanowisko to zostało uwzględnione przez ustawodawcę, który w art. 128 § 2 k.c., unormował, że państwowe osoby prawne wykonują w imieniu własnym względem zarządzanych przez nich części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej.

Przedsiębiorstwo (...) miało zatem, wbrew twierdzeniom pozwanego, uprawnienie do zawarcia z powodem Z. K. (1) umowy najmu, albowiem jako dysponent mienia państwowego, mogło nim rozporządzać i czerpać z niego pożytki.

W dalszej kolejności należało zbadać, czy tytuł prawny do władania nieruchomością przez powoda Z. K. (1) i jego rodzinę nie został – do czasu wytoczenia powództwa – utracony. Na marginesie tylko zauważyć należy, że mieliśmy do czynienia ze skomplikowaną sytuacją prawną nieruchomości i jej wyjaśnieniem dopiero w 2009 r., kiedy zostało stwierdzone nabycie nieruchomości przez zasiedzenie przez Skarb Państwa. Sąd nie dysponował dokumentacją, na podstawie której nieruchomość została przejęta w zarząd przez Spółdzielnię Pracy (...), a następnie (...) sp. z o.o. Nie ulega wątpliwości, iż właścicielem nieruchomości, był od 1985 r. Skarb Państwa, a następnie od 1990 r. m.st. W..

Dalej należy zauważyć, że w dacie zawierania przez strony umowy najmu obowiązywało Prawo lokalowe z dnia 10 kwietnia 1974 r., przy czym kwestię mieszkań zakładowych regulował rozdział 4 Ustawy. W ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, która z dniem 12 listopada 1994 r. zastąpiła Prawo lokalowe, nie zachowano regulacji dotyczących mieszkań zakładowych. W myśl natomiast art. 58 ustawy, umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stawały się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy związany był ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa stawała się umową na czas oznaczony. Z kolei zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r. umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony.

Na gruncie niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, iż umowa zawarta ze Z. K. (1) przekształciła się w umowę na czas nieokreślony. Należy zauważyć, że umowa ta nie została nigdy wypowiedziana ani przez Skarb Państwa, ani też przez m.st. W., które z mocy prawa weszło w prawa wynajmującego. Zgodnie bowiem z art. 678 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomość przy ul. (...) została, z mocy prawa, nabyta przez D. – Gminę W. O., co zostało potwierdzone decyzją nr (...) Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 2011 r.

Należy zauważyć, że pozwany, chcąc zakwestionować skutecznie tytuł Z. K. (1) do władania przedmiotowym lokalem, powinien był wykazać, że umowa najmu z dnia 31 lipca 1989 r. została skutecznie wypowiedziana. Tymczasem pozwany ograniczył się do zakwestionowania skuteczności zawarcia samej umowy, nie powoływał się zaś w ogóle na

fakt jej wypowiedzenia - tym bardziej nie wykazał w żaden sposób tej okoliczności, mimo, że to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe należało przyjąć, że Z. K. (1) dysponuje tytułem prawnym do lokalu w postaci zawartej w dniu 31 lipca 1989 r umowy najmu. Nieuzasadnione było zatem żądanie, aby złożył wniosek o zawarcie umowy najmu na zasadach ogólnych, a więc w trybie przewidzianym w Uchwale Rady m.st. W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W..

Jeśli chodzi natomiast o prawo pozostałych pozwanych do przedmiotowego lokalu, to niewątpliwie pozwani Z. K. (2) i M. K. mają prawo do zajmowania lokalu, które jest prawem zależnym (pochodnym) od prawa najemcy (Z. K. (1)) i wynika ze stosunków rodzinnoprawnych, jaki łączy te osoby z najemcą.

Nie budzi wątpliwości, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01). **Osoby te nie są jednak stronami stosunku najmu** (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1970 r., mającą moc zasady prawnej, III CZP 61/69, OSNC 1971, nr 7-8, poz. 118).

Z powyższych względów należało oddalić powództwo Z. K. (2) i M. K. o ustalenie stosunku najmu względem ich, co nie oznacza, że nie mają oni tytułu do korzystania z lokalu, albowiem uprawnienie takie wywodzą w sposób pochodny od Z. K. (1).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 k.p.c.

Sąd miał na uwadze, że w razie współuczestnictwa formalnego do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez współuczestników reprezentowanych przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym zalicza się jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2015 r. o sygn. III CZP 29/15).

Na koszty powoda Z. K. (1) składało się zatem wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalone na podstawie § pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 3 października 2016 r. (360 zł), oraz opłata od pozwu, która powinna zostać ustalona odrębnie dla każdego z powodów i wynieść 35 zł.

Na koszty pozwanego, którymi powinni zostać obciążeni przegrywający spór współuczestnicy formalni - powodowie Z. K. (2) i M. K. składa się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 360 zł ustalone na podstawie w/w przepisów.

Na podstawie art. 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd zwrócił powodom nadpłaconą opłatę od pozwu w wysokości 95 zł (pkt V wyroku).

SSR Magdalena Hemerling

