

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 30 marca 2018 r.**

Pozwem z dnia 18 listopada 2014 roku przeciwko (...) W. powodowie T. S. (1) i K. S. wnieśli o stwierdzenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu (warunków najmu) zawartej w dniu 26 lutego 2001 r. wraz z aneksem zawartym w dniu 26 czerwca 2012 r. oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotem najmu jest garaż nr (...), położony przy ul. (...) w W., wybudowany przez poprzedników prawnych (rodziców) powodów ze środków własnych rodziny. Na podstawie umowy najmu z dnia 26 lutego 2001 r. najemcą lokalu została T. S. (2), która zmarła w 2011 r., zaś na podstawie aneksu nr (...) najemcami lokalu zostali następcy prawni T. S. (3) - powodowie. Począwszy od 1992 r. rodzina powodów dokonuje starań o przeniesienie własności garażu na swoją rzecz. W tym celu pismem z dnia 24 czerwca 1992 r. rodzice powodów wystąpili o zwrot garażu. W dniu 19 listopada 1998 r. T. S. (2) ponowiła wniosek o przeniesienie własności lokalu. Jednocześnie powodowie wskazali, że uchwałą z dnia 24 kwietnia 2002 r. pozwany uznał roszczenia poprzedników prawnych powodów o zwrot garażu w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.), zaś w oświadczeniu z dnia 07 lutego 2013 r. pozwany wraził swoją wolę uznania roszczenia powodów o zwrot garażu w trybie powołanej ustawy. Powodowie wskazali, że po objęciu garażu w posiadanie przystąpili do jego użytkowania i okazało się, że garaż ma wady techniczne, które nie powstały z winy najemców. Wady te powstały na skutek działań użytkowników nieruchomości sąsiednich i nie mogły być usunięte bez zgody właściciela, czyli pozwanego, ewentualnie powinny być usunięte na koszt wynajmującego. Powodowie kilkakrotnie informowali pozwanego o istniejących wadach technicznych lokalu. Pozwany nie podjął żadnych czynności w celu usunięcia tych wad. Pismem z dnia 27.03.2013 r. pozwany rozpoczął procedurę zmierzającą do podpisania aktu notarialnego umowy przeniesienia własności garażu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Powodowie wskazali, że uzależnili podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu od wcześniejszego usunięcia wad lokalu. Powodowie podnieśli, że przejęcie garażu w wadliwym stanie technicznym, połączone byłoby z trudnościami w jego użytkowaniu, a także groziłoby po stronie powodów rażącą stratą. Jednocześnie powodowie wskazali, że pozwany nie deklarował chęci usunięcia tych usterek. Powodowie wskazali, że pismem z dnia 15 października 2014 r., doręczonym T. S. (1) w dniu 03 listopada 2014 r., pozwany wypowiedział umowę najmu garażu tylko T. S. (1), bez wskazania podstawy prawnej. Jako powód wypowiedzenia najmu wskazano rezygnację powodów z ubiegania się o uwłaszczenie garażu, co jest nieprawdą, albowiem powodowie nigdy nie zrezygnowali z ubiegania się o przeniesienie własności przedmiotowego garażu. Powodowie wskazali, że najemca K. S. nie otrzymał wypowiedzenia z dnia 15 października 2014 r., a także - w odniesieniu do powoda T. S. (1) - zakwestionowali okres wypowiedzenia umowy, wskazując, że trzymiesięczny okres wypowiedzenia kończy się ze skutkiem na dzień 28 lutego 2015 r. Zdaniem powodów zachowanie pozwanego jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz z zasadami współzycia społecznego (pozew, k. 2-10).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 lutego 2015 roku pozwany (...) W. - Zakładu (...) w D. O. (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniesiono, że do realizacji roszczeń powodów nie doszło na skutek ich bierności. Pozwany uznał roszczenie powodów o zwrot garażu w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozpoczął procedurę przeniesienia własności garażu wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz powodów. Powodowie, pomimo wielokrotnych wezwań pozwanego, nie przystąpili do podpisania protokołu rokowań, stanowiącego podstawę zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Jednocześnie pozwany podał, że w pismach kierowanych do powodów informował ich o tym, że niestawiennictwo w celu podpisania protokołu rokowań zostanie potraktowane jako rezygnacja z roszczenia. Powodowie nie stawili się we wskazanym przez pozwanego terminie. W związku z czym pozwany, działając w oparciu o art. 673 k.c. wypowiedział powodom dotychczasowe warunki umowy najmu garażu nr

(...) położonego przy ul. (...) w W. z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, doręczając je skutecznie powodom na adresy przez nich wskazane w aneksie do umowy najmu (odpowiedź na pozew - k. 41-46).

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2015 r. roku powodowie podtrzymali żądanie z pozwu. Oświadczyli, że są cały czas są zainteresowani realizacją roszczenia z art. 211 u.g.n., oczekując, że pozwany usunie uszkodzenia powstałe w garażu. Podobnie w piśmie z dnia 09 marca 2015 r. powodowie potwierdzili, że nigdy nie składali oświadczenia o rezygnacji ze wskazanego powyższej roszczenia (protokół rozprawy, k. 76, pismo z dnia 09 marca 2015 r, k. 78-19).

W piśmie z dnia 05 czerwca 2015 r. pozwany wskazał, że nie dysponuje dowodem doręczenia powodom pisma z dnia 15 stycznia 2015 r., albowiem pismo zostało wysłane do powodów listem zwykłym (pismo z dnia 05 czerwca 2015 r., k. 96).

Pismem z dnia 20 kwietnia 2016 r. powodowie zakwestionowali fakt otrzymania pisma pozwanego z dnia 15 stycznia 2015 r. i wnieśli o pominięcie tego dokumentu (pismo z dnia 20 kwietnia 2016 r., k. 131-132).

W dniu 25 września 2017 r. powód T. S. (1) złożył pismo procesowe, w którym wskazał, że w dniu 05 września 2017 r. został rozkopany wjazd do nieruchomości garażowej. Powód podniósł, że pozwany nie poinformował użytkowników garażu o prowadzonych pracach. W piśmie z dnia 29 września 2017 r. powód wskazał, że oświadczenie pozwanego z dnia 19 września 2017 r. stoi w sprzeczności z treścią protokołu rokowań (pismo z dnia 25 września 2017 r., k. 216-217, pismo z dnia 29 września 2017 r., k. 221-225 ).

Na rozprawie w dniu 13 października 2017 r. pełnomocnik pozwanego, z ostrożności procesowej, podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powodów z art. 211 u.g.n. z uwagi na 10-letni termin przedawnienia roszczenia. (protokół, k. 227-229).

W piśmie z dnia 25 października 2017 r. pozwany wyjaśnił zarzut przedawnienia roszczenia zgłoszony na rozprawie w dniu 13 października 2017 r., wskazując, że rodzice powodów wystąpili do pozwanego z roszczeniem w trybie art. 211 u.g.n. w dniu 24 czerwca 1992 r., biorąc pod uwagę 10-letni termin przedawnienia, to roszczenie przedawniło się najpóźniej w dniu 24 czerwca 2002 r. (pismo, k. 232-234).

W piśmie z dnia 14 grudnia 2017 r. powodowie wskazali, że zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego jest niezasadny i nie ma znaczenia dla ustalenia stosunku prawnego dotyczącego najmu, wnosząc o oddalenie tegoż wniosku. Ponadto powodowie, w oparciu o informację zawartą w piśmie pozwanego z dnia 19 września 2017 r., z którego wynika, że teren przed garażem (działka ewidencyjna nr (...) z obrębem 2-03-14) nie został powierzony w zarząd i admirowanie Zakładu (...) w D. O. (...) W., zakwestionowali umocowanie Dyrektora ZGN w D. O. (...) W. A. K. oraz radców prawnych: K. K. i E. R. i aplikantki A. G. do działania w niniejszej sprawie na podstawie załączonych pełnomocnictw. (pismo, k. 240-242).

W piśmie z dnia 02 lutego 2018 r. pozwany wskazał, że teren przed garażem i sam garaż podlegają Zakładowi (...) w D. O. (...) W., a tym samym Pani A. K. posiada mandat do reprezentowania (...) W. w niniejszej sprawie. Pozwany wskazał, że z treści pisma pozwanego z dnia 19 września 2017 r. powodowie wyciągnęli zbyt daleko idące wnioski, że Pani A. K. nie posiada umocowania do działania w imieniu pozwanego (pismo, k. 257-258).

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

W 1968 r. poprzednicy prawni powodów wybudowali na gruncie stanowiącym własność (...) W., ze środków własnych garaż nr (...), położony przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

W dniu 24 czerwca 1992 r. rodzice powodów wystąpili z żądaniem przeniesienia własności garażu nr (...), położonego przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: pismo z dnia 24 czerwca 1992 r., k. 33, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201).

W dniu 19 listopada 1998 r. matka powodów T. S. (2) ponowiła wniosek o przeniesienie własności garażu nr (...), położonego przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, pismo z dnia 19 listopada 1998 r., k. 31).

W dniu 26 lutego 2001 r. na podstawie umowy najmu nr (...) T. S. (2) stała się najemcą garażu nr (...), położony przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: umowa najmu z dnia 26 lutego 2001 r. k. 15-16, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201).

Uchwałą nr 162/2002 Zarządu D. O. Gminy W. - Centrum z dnia 24 kwietnia 2002 r. uchwalono uznanie roszczenia T. S. (2) i w trybie bezprzetargowym, nieodpłatnie przenieść prawo własności samodzielnego lokalu garażowego nr (...) oraz do części wspólnych budynku garażowego, w którym mieści się ten lokal na rzecz T. S. (2) oraz ustanowić prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-03-14 uregulowanego w KW (...) oraz gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) uregulowaną w KW (...) (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: uchwała nr 162/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r., k. 29-30, oświadczenie nr (...) z dnia 24 czerwca 2011 r., k. 43 akt dołączonych).

T. S. (2) zmarła w dniu 04 września 2011 r. Następcami prawnymi T. S. (4) są powodowie. W piśmie z dnia 03 października 2011 r. powodowie wnieśli o uwzględnienie ich w realizacji roszczenia w stosunku do garażu nr (...), położonego przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: pismo powodów z dnia 03.10.2011 r., k. 24, postanowienie z dnia 24 stycznia 2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, k. 49- 50 akt dołączonych, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201).

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 26 czerwca 2012 r. do umowy najmu nr (...) z dnia 26 lutego 2001 r. pozwany zawarł z K. S. i T. S. (1) umowę najmu garażu nr (...), położonego przy ul. (...) w W.. W § 1 umowy najmu postanowiono, że umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony z dniem 04 września 2011 r. W § 6 określono, że czynsz płatny będzie miesięcznie, zaś w § 9 umowy określono zdarzenia uprawniające wynajmującego do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia (bezsporne, a nadto dowód: aneks do umowy najmu, k. 12-14, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201).

Garaż nr (...), położony w W. przy ul. (...) w W. posiada usterki, w tym usterki polegające na zamurowaniu wyjścia instalacji wentylacji garażu oraz okna. Usterki nie zostały usunięte przez pozwanego (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: pismo z dnia 16 maja 2013 r, k. 21, pismo z dnia 17 kwietnia 2013 r., k. 63-63v akt dołączonych, pismo z dnia 17 maja 2013 r., k. 65 akt dołączonych, pismo z dnia 23 lipca 2013 r., k. 76 akt dołączonych, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201, przesłuchanie powoda K. S., k. 203).

W dniu 07 lutego 2013 r. (...) W. uwzględniło na podstawie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami roszczenie powodów o przeniesienie własności budynku garażowego nr (...) oraz ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu 2-03-14 uregulowanego w KW (...) na rzecz K. S. i T. S. (1). (...) W. rozpoczęło procedurę zmierzającą do przeniesienia własności garażu na rzecz powodów i ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu (dowód: oświadczenie nr (...), k. 22-23, projekt z protokołu rokowań k. 58-60 akt dołączonych).

Pozwany zwracał się do powodów o podpisanie protokołu z rokowań, będącego etapem procedury przeniesienia własności lokalu. Powodowie, pomimo wezwań kierowanych do nich ze strony pozwanego, nie przystąpili do rokowań, nie stawili się celem podpisania protokołu rokowań. Początkowe wezwania zostały doręczone pozwanym po wyznaczonym terminie podpisania protokołu rokowań, o czym powodowie informowali pozwanego, wskazując jednocześnie, że warunkiem podpisania przez nich protokołu jest usunięcie wad technicznych lokalu. W piśmie z dnia 26 czerwca 2013 r. pozwany wyznaczył powodom dwa ostateczne terminy popisania protokołu rokowań po rygorem uznania, że niestawiennictwo potraktowane zostanie jako rezygnacja z roszczeń. Wezwanie z dnia 26 czerwca 2013 r. doręczono powodom w dniu 15 lipca 2013 r. Powodowi nie stawili się w dniu 23 lipca 2013 r celem podpisania protokołu rokowań. W piśmie z dnia 23 lipca 2013 r. pozwany ponownie poinformował powodów, że niestawienie się celem podpisania protokołu rokowań w terminie 06 sierpnia 2013 r., potraktowane zostanie jako rezygnację z

roszczenia, tj. rezygnacja z zawarcia umowy przeniesienia własności (dowód: pismo z dnia 23 lipca 2013 r., k. 19, pismo z dnia 27 marca 2013 r. wraz potwierdzeniem odbioru, k. 62-62v akt dołączonych, pismo z dnia 17 kwietnia 2013 r., k. 63-63v akt dołączonych, pismo z dnia 22 kwietnia 2013 r. wraz potwierdzeniem doręczenia, k. 64-64v akt dołączonych, pismo z dnia 26 czerwca 2013 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 72 -72v akt dołączonych, pismo z dnia 23 lipca 2013 r. wraz potwierdzeniem odbioru, k. 74-74v akt dołączonych, zeznania świadka J. Z., k. 92, zeznania świadka A. W., k. 118, zeznania świadka M. R., k. 191).

Powodowie nie przystąpili do rokowań i nie podpisali protokołu rokowań. Powodowie, w pismach kierowanych do pozwanego, w tym w piśmie z dnia 08 sierpnia 2013 r. wskazywali, że nie rezygnują z zawarcia umowy na podstawie art. 211 u.g.n., uzależniając zawarcie umowy przeniesienia własności garażu od uprzedniego usunięcia wad technicznych lokalu. Powodowie nie złożyli oświadczenia o rezygnacji z roszczenia, o którym mowa w art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dowód: pismo powoda K. S. z dnia 08 sierpnia 2013 r., k. 18, pismo z dnia 23 grudnia 2014 r., k. 70, zeznania świadka J. Z., k. 92, zeznania świadka A. W., k. 119, zeznania świadka M. R., k. 191, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201, przesłuchanie powoda K. S., k. 203).

Prezydent Miasta Stołecznego W. w dniu 07 maja 2014 r. wydał zarządzenie nr (...) w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat. Zarządzenie dotyczyło najemców wszystkich lokali garażowych. Nie przewidywało żadnych ulg dla najemców lokali, którzy wystąpili z roszczeniem na podstawie art. 211 u.g.n. (dowód: wypowiedzenie z dnia 15.10.2014 r., k. 11-11v, zeznania świadka J. Z., k. 93, zeznania świadka M. R., k. 191).

Decyzją Zarządu D. O. (...) W. z dnia 23 września 2014 r. wyrażono zgodę na wypowiedzenia warunków umowy najmu powodom (wyciąg z protokołu nr (...), k. 59-60).

Pismem z dnia 15 października 2014 r. pozwany wypowiedział powodom warunki umowy najmu. W treści wypowiedzenia wskazano, że w związku z rezygnacją powodów z ubiegania się o nieodpłatne nabycie własności garażu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w trybie art. 211 u.g.n., zgodnie z decyzją Zarządu D. O. z dnia 23 września 2014 r. należy dostosować warunki najmu do obowiązującego Zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 07 maja 2014 r. W wypowiedzeniu przewidziano trzymiesięczny termin wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015 r. Wypowiedzenie warunków umowy dotyczyło: wysokości czynszu, okresu trwania umowy, obowiązku uiszczenia kaucji oraz dostosowania zapisów umowy w zakresie wzoru umowy. Jednocześnie wskazano, że w przypadku nieprzyjęcia warunków najmu, umowa rozwiązuje się z terminem wypowiedzenia. Przyczyną wypowiedzenia było dostosowanie warunków najmu do aktualnie obowiązujących przepisów, tj. Zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 07 maja 2014 r w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz uchwały nr 2400/2014 Zarządu D. O. z dnia 24 czerwca 2014 r. (dowód: wypowiedzenie z dnia 15.10.2014 r., k. 11-11v, pismo z dnia 22 września 2014 r., k. 58, wyciąg z protokołu nr (...), k. 59-60, pismo z dnia 14.11.2014 r., k. 68, zeznania świadka J. Z., k. 9, zeznania świadka M. R., k. 1912).

Powód T. S. (1) wypowiedzenie warunków umowy najmu z dnia 15.10.2014 r. otrzymał w dniu 03 listopada 2014 r. (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: potwierdzenie doręczenia k. 63-64, przesłuchanie powoda T. S. (1), k. 201).

Powód K. S. wypowiedzenie otrzymał w dniu 17 grudnia 2014 r. (dowód: potwierdzenia nadania, potwierdzenia doręczenia - k. 65-67, pismo z dnia 23 grudnia 2014 r., k. 70).

W piśmie z dnia 19 września 2017 r. skierowanym do powoda K. S. Zakład (...) w D. O. (...) W. wskazał, że teren przed garażem nr (...) przy ul (...) w W. nie został powierzony w zarząd i administrowanie Zakładowi (...) w D. O. (...) W. (dowód: pismo z dnia 19 września 2017 r., k. 222).

Uchwałą nr 100/07 z dnia 19 czerwca 2007 r. Zarządu D. O. (...) W. powierzono Zakładowi (...) w D. O. (...) W. gospodarowanie zasobem nieruchomości (...), w tym lokalami garażowymi położonymi przy ul. (...) w

W. (dowód: uchwała nr 100/07 Zarządu D. O. (...) W., wraz z załącznikami k. 259-264, oświadczenie nr (...), k. 22-23, projekt protokołu rokowań k. 58-60 akt dołączonych).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedstawionych powyżej dokumentów i osobowych źródeł dowodowych. Odnośnie dowodów z dokumentów wskazać należy, że nie budziły one wątpliwości Sądu, a ich wiarygodność i autentyczność nie były kwestionowane w toku postępowania przez żadną ze stron. Stwierdzone dokumentami okoliczności, Sąd mógł zatem uznać za ustalone na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c., jako fakty przyznane lub bezsporne. Sąd pomiął dowód z dokumentu w postaci pisma pozwanego z dnia 15 stycznia 2015 r., albowiem powodowie zakwestionowali fakt otrzymania tego dokumentu, zaś strona przeciwna nie wykazała, że skutecznie doręczyła powodom pismo z dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z zeznań świadków: J. Z., A. W. oraz M. R. dokonując ustaleń w zakresie nieprzystąpienia przez powodów do rokowań dotyczących zawarcia umowy przenoszącej własność garażu i w konsekwencji nie zawarcia tej umowy, przyczyn nieprzystąpienia do rokowań, braku oświadczenia powodów o rezygnacji z roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości garażowej, a także wypowiedzenia warunków umowy najmu oraz przyczyn wypowiedzenia warunków umowy najmu garażu. W ocenie Sądu świadkowie zeznawali w sposób logiczny i spójny. Zeznania świadków wzajemnie się uzupełniały, a przedstawione przez nich okoliczności korespondują z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy w postaci dokumentów.

Sąd nie odmówił również wiarygodności dowodom z przesłuchania strony powodowej. Przedstawione przez stronę powodową okoliczności faktyczne dotyczące roszczeń przysługujących stronie powodowej na podstawie art. 211 u.g.n., nieprzystąpienia przez powodów do podpisania protokołu rokowań, a w konsekwencji nie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości garażowej, braku oświadczenia powodów o rezygnacji z roszczenia w oparciu o art. 211 u.g.n., stanu technicznego garażu korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy w postaci dokumentów lub osobowych źródeł dowodowych bądź nie zostały zaprzeczone przez stronę pozwaną.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność uszkodzeń w garażu, ewentualnie o powiadomienie Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. w celu wydania „opinii urzędowej”, a także wniosek o przeprowadzenie naoczni sądowej z udziałem świadków i ewentualnie inspektora (...), albowiem dowody te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a zatem jako zmierzające do przedłużenia prowadzonego postępowania polegały oddaleniu. Po pierwsze wskazać należy, że strona pozwana nie kwestionowała twierdzeń powodów odnośnie stanu technicznego nieruchomości garażowej. Po drugie wskazać należy, że stan techniczny dotyczący przedmiotowego lokalu nie miał wpływu na skuteczność wypowiedzenia warunków umowy najmu. Roszczenia najemców dotyczące wad technicznych lokalu mogłyby być ewentualnie przedmiotem odrębnego postępowania. Ponadto Sąd oddalił wniosek powodów o zobowiązanie pozwanego do złożenia upoważnienia ZGN do wypowiadania umów najmu, albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania. Wskazać należy, że upoważnienie Dyrektora ZGN do wypowiadania umów najmu wynikało z dokumentu już wówczas znajdującego się w aktach sprawy w postaci pełnomocnictwa z dnia 30 maja 2008 r. (k. 47). Sąd oddalił również wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z uzupełniających zeznań świadka M. R. na okoliczność podpisania aneksu (...) oraz dowód z dokumentu w postaci aneksu (...), uznając, że okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie dotyczyły bowiem przedmiotu sporu. Sąd oddali także wniosek dowodowy powodów o zobowiązanie pozwanego do złożenia akt garażowych oraz zobowiązanie pozwanego do złożenia odpisu oświadczenia powodów zawierającego rezygnację z roszczenia uregulowanego w art.211 u.g.n. Sąd uznał, że wnioski te zmierzają do przedłużenia postępowania, albowiem strona pozwana wskazała, że wszystkie akta, jakimi dysponuje pozwany, zostały już złożone w niniejszej sprawie. Jednocześnie wskazać, że dokumentacja dotycząca technicznej strony nieruchomości garażowej nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczności dotyczące stanu technicznego lokalu nie stanowiły przesłanki skuteczności wypowiedzenia warunków umowy najmu. Odnośnie zobowiązania pozwanego do złożenia odpisu oświadczenia powodów zawierającego rezygnację z roszczenia uregulowanego w art.211 u.g.n. wskazać należy, że w toku postępowania strona pozwana nie

kwestionowała tego, że powodowie takiego oświadczenia nie złożyli, wskazując jednocześnie, że zachowanie powodów polegające na nieprzystąpieniu do protokołu rokowań zostało wyłącznie potraktowane jako oświadczenia o rezygnacji.

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

Powództwo polegało oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez powodów zarzutu dotyczącego niewłaściwego umocowania pełnomocników pozwanego wskazać należy, że w ocenie Sądu wszyscy pełnomocnicy działali na podstawie prawidłowego umocowania bądź upoważnienia. Dostrzec należy, że radca prawny K. K. działał na podstawie pełnomocnictwa z dnia 24 lipca 2013 r. (k. 48), udzielonego przez L. K., działającą w imieniu pozwanego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 30 maja 2008 r. Późniejszy fakt rezygnacji L. K. z pełnionej funkcji nie wpływa na skuteczność umocowania udzielonego pełnomocnikowi w oparciu o powołany dokument pełnomocnictwa. W ocenie Sądu również A. K. była umocowana do działania w imieniu pozwanego. Z dokumentów dołączonych do akt sprawy w postaci uchwały nr 100/07 z dnia 19 czerwca 2007 r. Zarządu D. O. (...) W. wraz z załącznikami (k. 259-264) oraz decyzji pozwanego o uznaniu roszczeń powodów oraz ich poprzedników prawnych (w tym oświadczenia nr (...), uchwały nr 162/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.) wynika że przedmiotowa nieruchomości garażowa pozostaje w zarządzie Zakładu (...) w D. O. (...) W.. Jednocześnie wskazać należy, że w orzecznictwie reprezentowany jest pogląd, zgodnie z którym wymaganie należytego umocowania pełnomocnika procesowego pod rygorem nieważności ustanowione jest w interesie tej strony, która z pełnomocnictwa tego korzysta. Strona przeciwna nie może zatem podnieść skutecznie ponieść zarzutu nieważności postępowania z powodu niewłaściwego umocowania pełnomocnika strony przeciwnej (por. wyrok SN z dnia 17 marca 1999 r., II CKN 209/98, wyrok SN z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 2009/00, wyrok SN z dnia 07 kwietnia 2004 r., IV CK 661/03).

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Konieczną przesłanką powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego po stronie powodowej. Interes prawny w ustaleniu ma powód w sytuacji, gdy jego sfera prawna jest zagrożona, przy czym wymaga się, ażeby zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz obiektywnie. Interes prawny zachodzi bowiem wówczas, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05). Inaczej mówiąc, nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w oparciu o inny środek prawny. Powództwo przewidziane w art. 189 k.c. powinno stanowić jedyny i niezbędny środek prawny ochrony praw powoda. Oznacza to brak interesu prawnego powoda wówczas, gdy może on w sprawie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a także w sprawie zmierzającej do wydania rozstrzygnięcia deklaratoryjnego (np. zawierającego odszkodowanie) uzyskać wystarczającą ochronę swych praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/14, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 lutego 2012 r., sygn. III CSK 181/11). Co do zasady możliwość dochodzenia przez powoda świadczeń z określonego stosunku prawnego wyklucza zatem istnienie interesu prawnego w ustaleniu tego stosunku (por. wyrok Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 2 czerwca 2006 r., I PK 250/05).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że powodowie nie wykazali istnienia interesu prawnego w ustaleniu bezskuteczności wypowiedzenia warunków umowy najmu. Podkreślić należy, że interes prawny w uwzględnieniu niniejszego powództwa powodowie upatrywali w tym, że odmienna decyzja Sądu pozbawi ich roszczenia z art. 211 u.g.n. Powodowie wskazali, że poprzednik prawny powodów wybudował z własnych środków nieruchomości garażową na gruncie stanowiącym własność pozwanego. Poprzednicy prawni powodów, a następnie powodowie zwracali się do pozwanego o przeniesienie własności tego lokalu począwszy od 1992 r. Pozwany, pomimo uznania roszczeń poprzedników prawnych powodów oraz powodów ostatecznie, pomimo upływu lat, nie przeniósł własności garażu na ich rzecz. Powodowie wskazali, że nigdy nie zrzekli się roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości garażowej, podkreślając, że roszczenie to im przysługuje. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że ochrony prawnej, przysługującej powodom na podstawie stosunku najmu, powodowie powinni poszukiwać w drodze

innego środka prawnego, tj. środka prawnego przewidzianego w art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 j.t.). Zgodnie z art. 211 ust. 1 ustawy osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także jej następca prawny, mogą żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu, jeżeli jest jego najemcą. Nabycie garażu na własność następuje nieodpłatnie. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli żądanie nabycia garażu na własność oraz oddania użytkowania wieczystego gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu nie zostanie złożone właściwemu organowi do dnia 31 grudnia 2000 r. (art. 211 ust. 3). Roszczenie z art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami realizowane jest na podstawie przepisów art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. W razie odmowy ustanowienia wieczystego użytkowania gruntu i przeniesienia własności garażu osobie, o której mowa w art. 211 ust. 1 ustawy przysługuje roszczenie o zobowiązanie Skarbu Państwa lub gminy do złożenia oświadczenia woli o oddanie jej gruntu zajętego pod budowę garażu w wieczyste użytkowanie oraz o przeniesienie własności garażu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1993 r., III CZP 19/93). Jednocześnie dostrzec należy, że legitymację do wystąpienia z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ma najemca garażu. Oznacza to, że w toku postępowania o zobowiązanie gminy do złożenia oświadczenia woli o oddanie najemcy gruntu zajętego pod budowę garażu w wieczyste użytkowanie oraz o przeniesienie własności garażu, Sąd ustala, czy osoba występująca z takim żądaniem jest najemcą danego lokalu. Wobec powyższego, a także mając na uwadze to, że bezspornie do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie, pozwany nie zawarł z powodami umowy o przeniesienie własności nieruchomości garażowej oraz ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu Sąd uznał, że powodowie ochrony prawnej przysługującej im na podstawie stosunku najmu garażu, powinni poszukiwać w drodze powództwa o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli. W tej sytuacji Sąd uznał, że powodowie nie mają interesu prawnego w niniejszej sprawie. Brak interesu prawnego w ustaleniu skutkowało oddaleniem powództwa.

Ponadto w ocenie Sądu powództwo podległo oddaleniu również z uwagi na to, że wypowiedzenie warunków najmu garażu było skuteczne.

Wskazać należy, że spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy powód K. S. otrzymał wypowiedzenie warunków najmu z dnia 15 października 2014 r., czy dochowano trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia oraz czy przyczyna wskazana w wypowiedzeniu była uzasadniona.

Zgodnie z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zgodnie z art. 685 (1) k.c. wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy w pierwszym rzędzie wskazać należy, że wypowiedzenie warunków umowy najmu z dnia 15 października 2014 r. zostało skutecznie doręczone zarówno powodowi T. S. (1), jak i powodowi K. S.. Odnosnie powoda T. S. (1) wskazać należy, że powód T. S. (1) nie kwestionował faktu otrzymania wypowiedzenia warunków umowy najmu. Wskazał, że wypowiedzenie to otrzymał w dniu 03 listopada 2014 r. Okoliczność ta znajduje dodatkowo potwierdzenie w dokumentach dołączonych do akta sprawy (z.p.o. k. 64). Odnosnie powoda K. S. wskazać należy, że wypowiedzenie warunków umowy najmu z dnia 15 października 2014 r. zostało mu doręczone w dniu 17 grudnia 2014 r. Okoliczność tą potwierdza dokumenty dołączone do akta sprawy (z.p.o. k.65) oraz pismo powoda K. S. skierowane do pozwanego w dniu 23 grudnia 2014 r., w którym powód potwierdza fakt otrzymania wypowiedzenia w dniu 17 grudnia 2014 r. (k.70).

W ocenie Sądu rację mają powodowie wskazując, że w wypowiedzeniu warunków umowy najmu z dnia 15 października 2014 r. nieprawidłowo określono termin, z którym wypowiedzenie wywoła skutek prawny. Skoro wypowiedzenie z dnia 15 października 2014 r. zostało doręczone powodom w dniach 03 listopada 2014 r. (powodowi T. S. (1)) i 17 grudnia 2014 r. (powodowi K. S.), to skutek wypowiedzenia mógł nastąpić dopiero w dniu 28 lutego 2015 r. (wobec powoda T. S. (1)) oraz 31 marca 2015 r. (wobec powoda K. S.). Niemniej jednak, podkreślić należy, że określenie nieprawidłowego okresu wypowiedzenia bądź daty wywołania skutku prawnego oświadczenia woli w postaci ustania

stosunku prawnego łączącego strony, nie powoduje bezskuteczności wypowiedzenia. Wskazuje się, że w takiej sytuacji do wypowiedzenia dojdzie z upływem terminu, zastrzeżonym w ustawie bądź umowie (Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga Trzecia. Zobowiązania tom 2, H. Ciepla i in., Warszawa 2011, s. 396). W niniejszej sprawie okres wypowiedzenia wynikał z ustawy (art. 688 k.c.) i wynosił 3 miesiące na koniec miesiąca kalendarzowego.

Odnosząc się natomiast do przyczyny wypowiedzenia warunków umowy najmu stwierdzić należy, że przyczyna istniała i była uzasadniona. Wskazać należy, że przepis art. 673 § 1 k.c. oraz art. 688 k.c. wprowadzają zasadę, że najem zawarty na czas nieoznaczony każda ze stron może wypowiedzieć z zachowaniem terminów umownych, a w razie braku ustaleń umownych, z zachowaniem terminów ustawowych. Zgodnie z art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Zgodnie zaś z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wskazuje się, że norma określona w art. 688 k.c. ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej, co oznacza, że zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem określonych terminów (umownych lub ustawowych) bez konieczności wystąpienia szczególnych okoliczności. Przemawia za tym cel tej normy. Rozumiany jako odstępianie od wieczystego związania stron umową (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 r., II CKN 264/00). Podkreślić należy również, że przepisy kodeksu cywilnego regulujące stosunek najmu (art. 673 § 3 k.c., art. 688 k.c.) nie zawierają wymogu określenia w oświadczeniu o wypowiedzeniu najmu przyczyny, ze względu na którą wypowiedzenie jest dokonywane. Wobec powyższego uznać należy, że ustawodawca przyznał stronom umowy dużą swobodę w zakresie trwania i regulacji warunków stosunku prawnego. Inaczej niż w przypadku lokali mieszkalnych, dla skuteczności wypowiedzenia najmu lokalu garażowego, do którego nie ma zastosowania ustawa o ochronie praw lokatorów istotne jest jedynie, by zachodziła przyczyna, ze względu na którą wypowiedzenie zostało dokonane, niezależnie od tego, czy w wypowiedzeniu zostanie powołana (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 kwietnia 2014 r. V ACa 827/13).

W niniejszej sprawie powodowie koncentrowali się na wykazaniu, że przyczyna wypowiedzenia warunków umowy najmu, polegająca na rezygnacji powodów z roszczenia, określonego w art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może stanowić skutecznej przyczyny wypowiedzenia warunków najmu, albowiem powodowie takiego oświadczenia nigdy nie złożyli. Wskazać należy, że bezspornie w aktach sprawy brak jest dokumentu, w którym powodowie zrzekliby się roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości garażowej oraz ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu. Niewątpliwie rację mają powodowie twierdząc, że takiego oświadczenia nie złożyli. Ponadto dostrzec należy, że fakt braku oświadczenia, o którym mowa powyżej potwierdziły zeznania świadków: J. Z. (k. 92) oraz A. W. (k. 119). Podkreślić należy również, że z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w tym również w aktach dołączonych wynika, że na przestrzeni lat pozwany uznawał roszczenie powodów i ich poprzedników prawnych na podstawie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie wskazać należy, że do dnia 19 stycznia 2018 r. pozwany nie kwestionował roszczenia powodów wynikającego z art. 211 ustawy. W tej sytuacji Sąd ustalił, że powodowie nie złożyli oświadczenia o rezygnacji z roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości garażowej oraz ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, ale także ustalił, wbrew twierdzeniom powodów, że przyczyną wypowiedzenia warunków umowy najmu lokalu garażowego nie była rezygnacja powodów z roszczenia, określonego w art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się do faktycznej przyczyny wypowiedzenia warunków umowy najmu w pierwszym rzędzie wskazać należy, że bezsporne w sprawie jest to, że do dnia 15 października 2014 r. nie doszło do podpisania protokołu rokowań, a w konsekwencji również do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotowego lokalu na rzecz powodów. Niemniej jednak, abstrahując od przyczyn, z powodu których nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowego lokalu na rzecz powodów, to wskazać należy, że skoro sytuacja prawna lokalu do czasu wejścia w życie Zarządzenia Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 07 maja 2014 r. nie została uregulowana w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to uzasadnionym było dostosowanie warunków najmu do obowiązujących przepisów prawa. Z treści wypowiedzenia warunków najmu lokalu z dnia 15 października 2014 r. wynika, że przyczyną zmiany warunków najmu było dostosowanie warunków najmu do obowiązującego Zarządzenia Prezydenta (...) W.



nr (...) z dnia 07 maja 2014 r. Okoliczność tą potwierdzają zeznania świadków: J. Z. (k. 93) oraz świadka M. R. (k. 191). Wskazać należy, że świadek J. Z. podała, że Zarządzenie nr (...) nie przewidywało żadnych ulg oraz wskazała, że trzeba było umowy najmu dostosować do obowiązujących przepisów. Świadek zeznała, że w pierwszej kolejności dokonano wypowiedzenia warunków najmu lokali użytkowych, później garaży komunalnych, następnie lokali wybudowanych ze środków własnych, których najemcy nie przystąpili do realizacji roszczenia z art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec powyższego, w ocenie Sądu rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia warunków umowy najmu (i wskazaną w treści wypowiedzenia) była zmiana obowiązujących przepisów prawa miejscowego. Przyczyna ta jest uzasadniona. Wobec niez zaakceptowania przez powodów wypowiedzianych warunków umowy w zakresie wysokości czynszu, okresu trwania umowy, stanowiących istotne elementy umowy najmu, umowa wygasła. Skuteczność wypowiedzenia jednego z jej istotnych elementów, jest wypowiedzeniem całej umowy.

Reasumując, przyczyną wypowiedzenia warunków umowy nie było oświadczenie powodów o rezygnacji z roszczenia z art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem powodowie takiego oświadczenia nie złożyli. Przyczyną wypowiedzenia warunków umowy najmu było dostosowanie warunków umowy najmu do obowiązujących przepisów prawa, przy czym Zarządzenie Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 07 maja 2014 r. miało zastosowanie do wszystkich najemców lokali, w tym najemców, których sytuacja prawna nie została uregulowana zgodnie z art. 211 u.g.n.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że wypowiedzenie warunków umowy najmu z dnia 15 października 2014 r. było skuteczne względem powodów. Oświadczenia o wypowiedzeniu zostały skutecznie doręczone powodom, upłynął okres wypowiedzenia, przyczyna wypowiedzenia istniała i była uzasadniona. Powództwo powodów podlegało zatem oddaleniu.

Ubocznie, z uwagi na podnoszone przez powodów okoliczności dotyczące stanu technicznego lokalu wskazać należy, że stan techniczny lokalu nie miał wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Ponadto podkreślić należy, że przepisy prawa, kodeksu cywilnego przyznają najemcy prawa w przypadku uchylania się przez wynajmującego od naprawienia rzeczy z tytułu napraw obciążających wynajmującego lub usunięcia wady rzeczy (art. 663 k.c. i 664 k.c.).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c. Powodowie są stroną przegrywającą sprawę więc na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), powinni zwrócić przeciwnikowi - pozwanemu koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego w częściach równych kwotę po 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu składała się kwota 60 zł tytułu kosztów zastępstwa procesowego przez pełnomocnika. Koszty zastępstwa procesowego zostały obliczone na podstawie § 6 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078) w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r., (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

***Z.ądzenie z dnia 13 kwietnia 2018 r.:***

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodom z pouczeniem o apelacji oraz pełnomocnikowi pozwanego.

(...) J. B.