

Sygn. akt IX Ca 113/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko Z. N. A. N.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Pieszku

z dnia 17 listopada 2021 r., sygn. akt I C 135/21,

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

Jacek Barczewski

**Sygn. akt IX Ca 113/22**

## UZASADNIENIE

Gmina B. wystąpiła z powództwem przeciwko Z. N. i A. N. o nakazanie pozwanym wydania i opróżnienia ze wszystkich rzeczy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy B. położonego w miejscowości B. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Pieszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ulicy (...), na której znajduje się lokal niemieszkalny, wykorzystywany jako lokal mieszkalny przez pozwanych. Pozwani zajmują lokal w sposób bezumowny, albowiem pozwani wywodzili swój tytuł prawny do lokalu z umowy najmu lokalu mieszkalnego z 1 lipca 1995 roku, zawartej pomiędzy Zakładem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., reprezentowanej przez G. S. a pozwanym A. N., która jest umową nieważną. Zgodnie z księgą wieczystą, nieruchomość, w której znajduje się lokal, który obecnie zajmują pozwani, jest położony na terenach niemieszkalnych, które nie powinny zostać przeznaczone na cele mieszkalne. Ze względu na zmianę Ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z 2 lipca 1994 roku Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. ponownie zawarł z pozwanym umowę najmu, również na czas nieokreślony. Powódka wskazała, że umowa najmu jest nieważna, gdyż

została zawarta przez podmiot jakim jest Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B., który nie posiada żadnego tytułu prawnego do powyższego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwani Z. N. i A. N. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazali, że zajmują lokal przy ulicy (...) w B. na podstawie umowy najmu zawartej w 1992 roku z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) w S.. Jest to umowa najmu mieszkania zakładowego zawarta pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) a jego pracownikiem – A. N.. Pozwany od ponad 30 lat jest pracownikiem owego przedsiębiorstwa i jego następców prawnych. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S. jest poprzednikiem prawnym Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. zarówno w zakresie wykonywania zadań gminnych, zatrudnienia pracowników, jak i wykonywania czynności zarządczych w zakresie powierzonego jej mienia. Pozwani podnieśli, iż zamiarem Gminy było wniesienie do w/w spółki aportu w postaci nieruchomości obejmującej budynek przy ulicy (...). Aport nie został jednak skutecznie wniesiony, wobec czego nigdy nie doszło do zmiany właściciela nieruchomości i pozostała nim powódka. Umowa z 1992 roku została zwarta z pozwanym przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S., będące ówczesnym pracodawcą pozwanego, które zarządzało przedmiotową nieruchomością. Umowa została więc zawarta skutecznie w imieniu właściciela, którym od początku była gmina B.. Pozwani wskazali, że ich umowa najmu lokalu zakładowego w czasie trwania, wobec zmian stanu prawnego zakładu pracy, przekształciła się w umowę na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy, stosownie do regulacji prawnych zawartych w Ustawie z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Podkreślili, że umowa ta jest nadal ważna, nigdy jej nie wypowiedziano. Następnie, na skutek wejścia w życie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umowa najmu lokalu zakładowego zawarta z pozwanym przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony, a tym samym w razie ustania stosunku najmu, byłemu najemcy przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Pozwani wskazali, że uprawnienie pozwanej Z. N. do zamieszkiwania w spornym lokalu jest pochodnym uprawnienia męża pozwanej – A. N.. Stosunek najmu nawiązuje się ex lege pomiędzy obojgiem małżonków, jeżeli służy zaspokojeniu wspólnych potrzeb mieszkaniowych. Pozwani dodali, że roszczenie powódki powinno ulec oddaleniu także jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. A. N. jest od 35 lat pracownikiem „wodociągów” nieprzerwanie wykonuje pracę dla swego pracodawcy od 1986 roku w czasie zmian ustrojowych i zmian organizacyjnych po stronie pracodawcy. Od poinformowania pozwanego przez pracodawcę, iż nie jest on właścicielem mieszkania zakładowego, do żądania opuszczenia lokalu przez gminę minął okres 2 dni. Pozwanemu nie zaproponowano nowej umowy, nie zapewniono też lokalu zamiennego, nie wypowiedziano umowy najmu. Powódka zażądała natychmiastowego opuszczenia lokalu. Pozwany, którego umowa najmu była związana z wieloletnim stosunkiem pracy wskazał, że miał prawo oczekiwać bardziej ludzkiego potraktowania.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2021 r. Sąd Rejonowy w Pisz oddalił powództwo (I.); zasądził od powoda Gminy B. na rzecz pozwanych Z. N. i A. N. solidarnie kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny: w dniu 1 stycznia 1992 roku w S. pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) działającym w imieniu Gminy B. oraz A. N. została zawarta umowa najmu mieszkania zakładowego przy ulicy (...) w B.. Zarządzeniem Wojewody (...) nr (...) z dnia 19.02.1992r., w wyniku podziału przedsiębiorstw, wydzielone części załogi oraz zespoły środków trwałych i odpowiadające im części środków obrotowych w części Zakładu (...) w P. zlokalizowanego w B. włączone zostały do Przedsiębiorstwa (...) w B.. Wnioskiem z 27 marca 1991 roku Wojewoda (...) wniósł o wykreślenie z rejestru przedsiębiorstw państwowych Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S.. W dniu 5 czerwca 1995 roku J. K. i W. S. w imieniu Miasta i Gminy w B. zawiązali spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, która prowadzona jest pod nazwą Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Umową z 9 lipca 1995 roku zawartą pomiędzy Likwidatorem Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w B. a Zakładem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., likwidator oddał, a spółka przyjęła majątek zlikwidowanego (...). Pismem z 30 czerwca 1995 roku Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w Likwidacji poinformowało, że z dniem 1 lipca 1995 roku administrowanie mieszkaniami zlokalizowanymi w budynku Stacji (...) przy ulicy (...) przekazuje Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialności w B..

Kolejno także Sąd ustalił, że w dniu 1 lipca 1995 roku pomiędzy Zakładem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. a A. N. została zawarta umowa najmu od 1 lipca 1995 roku na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) nr lokalu (...). Pismem z 6 września 2001 roku Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przekazała A. N. projekt nowej umowy najmu. Nowa umowa najmu została zawarta 25 września 2001 roku pomiędzy Zakładem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, a A. N.. Pismem z 14 października 2020 roku Z. i A. N. zostali poinformowani, że właścicielem nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) jest Gmina B.. Gmina B. wskazała, że w jej ocenie Z. i A. N. nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, a tym samym małżonkowie N. korzystają z niej bezumownie. Jednocześnie Gmina wezwwała pozwanych do opuszczenia nieruchomości wraz ze wszelkimi rzeczami do dnia 31 grudnia 2020 roku. W dniu 10 lutego 2021 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Piszcu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) i wpisanie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej jako (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.. Podatek od nieruchomości za nieruchomość gminną tj. lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w B., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) regulowany był przez Zakład (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Spółka wykazywała przedmiotową nieruchomość jako swoją własność w deklaracji na podatek od nieruchomości. Zgodnie z danymi zawartymi w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest Gmina B.. Od lipca 1986 roku A. N. jest zatrudniony w Zakładzie (...) w B. P., uwzględniając przekształcenia pracodawcy. A. N. i Z. N. w mieszkaniu przy ulicy (...) mieszkają od 29 lat.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w Piszcu doszedł do wniosku, że roszczenie powoda jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Jak wskazał także Sąd, aktualnie pozwani Z. i A. małżonkowie N. zajmują lokal numer (...) przy ulicy (...) w B. na podstawie umowy najmu zwartej 1 stycznia 1992 roku z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) w S.. Jest to umowa najmu mieszkania zakładowego zawarta pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...), a jego pracownikiem A. N.. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) jest poprzednikiem prawnym Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie wykonywania zadań gminnych, zatrudniania pracowników oraz wykonywania czynności zarządczych w zakresie powierzonego jej mienia. Jak podkreślił Sąd I instancji, umowa z 1992 roku została zwarta z pozwanym przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...), które zarządzało w imieniu powódki nieruchomością przy ulicy (...). Umowa najmu została zatem skutecznie zawarta w imieniu właściciela – powódki. Gmina B. nigdy bowiem nie kwestionowała faktu zawarcia tej umowy najmu, a tym samym należy przyjąć, że w sposób dorozumiany akceptowała fakt jej zawarcia z pozwanym w jej imieniu przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S.. Faktem jest, iż pozwany A. N. zawierał następnie kolejne umowy z Zakładem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. dotyczące najmu lokalu przy ul. (...) (jedną 1 lipca 1995 roku i kolejną 25 września 2001 roku), jednakże umów tych nie można uznać za ważne z uwagi na to, że zostały one zawarte przez podmiot nieuprawniony.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, zamiarem powódki Gminy B. było wniesienie aportu do spółki Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w postaci min. nieruchomości przy ulicy (...), jednakże nie został on skutecznie wniesiony. Tak więc nie doszło realnie do zmiany właściciela nieruchomości – działki numer (...), na której znajduje się sporny lokal i w dalszym ciągu jest nim powódka – Gmina B.. Przy czym, do momentu oddalenia przez Referendarza Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piszcu postanowieniem z dnia 10 lutego 2021r. (sygn. akt Dz.Kw. (...)) wniosku założenie księgi wieczystej dla działki (...) i ujawnienie w dziale II owej księgi jako właściciela Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zarówno w/w spółka jak i Gmina B. były przekonane, że od 1995 roku to właśnie spółka, a nie Gmina B. jest właścicielem działki numer (...). To Zakład (...) opłacał podatek od nieruchomości za działkę (...) i traktował tę nieruchomość jak swoją własność przy aprobacie Gminy B., która w żaden sposób nie podważała uprawnień właścicielskich spółki do tej nieruchomości. Na marginesie można dodać, że Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona 5 czerwca 1995 roku, natomiast do Krajowego Rejestru Sądowego została wpisana dopiero w 2003 roku. Przez okres 8 lat istniał stan niepewności prawnej.

Zdaniem tego Sądu należy uznać, iż pierwotna umowa najmu mieszkania zakładowego, zawarta w dniu 1 stycznia 1992 roku pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) a pozwanym, została w istocie zawarta w imieniu

właściciela nieruchomości – Gminy B. i jest ona ważna oraz do dnia dzisiejszego nie została skutecznie wypowiedziana. Oczywistym jest, że powódce, jako właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do dysponowania swoim majątkiem, a więc również do wypowiedzenia umowy najmu zawartej z pozwanym. Pismo z 14 października 2020 roku, w sposób dorozumiany, można potraktować jako swego rodzaju wypowiedzenie tejże umowy najmu lokalu zakładowego, jednakże wypowiedzenie to nie spełnia wymogów ustawowych, a więc nie można uznać go za skuteczne. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Powódka nie tylko nie zaproponowała lokalu zamiennego, ale też wypowiedziała umowę z niespełnionym 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Sąd I instancji wyjaśnił, że obwarowania te wynikają z ustawy w związku z rodzajem umowy, która została zawarta pomiędzy Wojewódzkim Przedsiębiorstwem (...) a pozwanym. W § 1 wymienionej umowy (k.53) wskazano, że przedmiotem umowy jest mieszkanie zakładowe. Obowiązująca w chwili zawarcia umowy najmu zakładowego ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 roku – prawo lokalowe przewidywała możliwość wynajmowania przez zakłady pracy mieszkań zakładowych pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów. Ustawa przewidywała również prawo do lokalu zamiennego w razie zakończenia najmu. Z dniem 12 listopada 1994 roku weszła w życie ustawa z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Równocześnie utraciła moc ustawa prawo lokalowe z 1974 roku. Zgodnie z art. 58 ust 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509), umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony. W chwili wejścia w życie wymienionej ustawy pozwany był zatrudniony w Wojewódzkim Przedsiębiorstwie (...), a więc umowa najmu mieszkania zakładowego przekształciła się w umowę na czas oznaczony, tj. na czas trwania stosunku pracy. Z kolei zgodnie z art. 33 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) 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. Bez wątplenia w niniejszej sprawie doszło do przekształcenia zakładu pracy oraz przejścia pracowników dotychczasowego zakładu pracy na nowego pracodawcę. Na tle wyżej powołanego przepisu należy uznać, że umowa na czas określony, czyli zawarta na czas trwania stosunku pracy pozwanego, przekształciła się tym samym na umowę na czas nieoznaczony.

Następnie tenże Sąd wskazał, że spółka mogła stać się podmiotem praw dopiero po zarejestrowaniu w rejestrze przedsiębiorców. Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pomimo zawarcia umowy spółki i zamiaru funkcjonowania w obrocie została wpisana do rejestru przedsiębiorców dopiero w 2003 roku. Przez te wszystkie lata spółka nie mogła formalnie stać się podmiotem praw, nie dopełniając obowiązku rejestracji. Jak już wyżej wskazano zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) umowę najmu można wypowiedzieć z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, iż powódka nie zachowała trybu przewidzianego przez ustawę. Powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu zakładowego zawartą pierwotnie w 1992 roku w sposób dorozumiany pismem z 14 października 2020 roku. Wypowiedzenie to zostało doręczone pozwanym 15 października 2020 roku. Powódka wezwała pozwanych do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości wraz ze wszelkimi rzeczami do 31 grudnia 2020 roku. Powódka nie zaproponowała pozwanym żadnego lokalu zamiennego. W myśl wyżej cytowanej ustawy, aby skutecznie wypowiedzieć umowę najmu, właściciel lokalu jest zobowiązany do wypowiedzenia umowy z terminem sześciomiesięcznym oraz do zaproponowania lokalu zamiennego. W przedmiotowej sprawie powódka nie uczyniła zadość temu obowiązkowi.

Kolejno Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Mając na względzie treść wyżej powołanych przepisów stwierdzić należy, iż dorozumiane wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu zawartej pomiędzy Przedsiębiorstwo (...) a pozwanym, wobec nie zachowania trybu przewidzianego przez ustawę, było czynnością prawnie bezskuteczną, w związku z czym przedmiotowa umowa nadal wiąże strony. W konsekwencji pozwanym Z. i A. N. przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do dalszego zajmowania spornego lokalu, a co za tym idzie, powództwo należało oddalić. O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 265) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 240 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17 złotych tytułem zwrotu opłaty od udzielonego pełnomocnictwa.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła:

I. obrazę przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, jednostronnej, nacechowanej brakiem obiektywizmu, a przez to błędnej oceny materiału dowodowego oraz brakiem jego wszechstronnego rozważenia, polegające w szczególności na:

a) przyjęciu przez Sąd na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, że Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w S., zarządzało w imieniu Gminy B. nieruchomością przy ul. (...) w B., podczas gdy, brak jest dokumentów świadczących o administrowaniu lokalami położonymi przy ul. (...) w B. w imieniu powódki;

b) przyjęciu przez Sąd I instancji, iż do Przedsiębiorstwa (...) w B. włączono część środków trwałych i część środków obrotowych, w wyniku podziału Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S., podczas gdy, w rzeczywistości do w/w Przedsiębiorstwa włączono w/w środki pochodzące z części Zakładu (...) w P., a ponadto, w chwili opublikowania w Dzienniku Urzędowym zarządzenia Wojewody (...) nr(...) z dnia 12 lutego 1992 r. istniało Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w B., co oznacza, że w w/w zarządzeniu błędnie wskazano nieistniejący podmiot, czego Sąd I instancji nie wziął pod uwagę;

c) uznaniu przez Sąd I instancji, że umowa najmu zawarta z pozwanym A. N. przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w S., w momencie likwidacji ww. przedsiębiorstwa i po przekazaniu części majątku Przedsiębiorstwu (...) w B., przekształciła się w umowę najmu na czas nieokreślony, trwającą do dnia dzisiejszego, podczas gdy, umowa najmu mieszkania zakładowego została zawarta na czas trwania stosunku pracy, tj. do dnia 31 marca 1992 r.;

d) pominięciu w ocenie, iż umowa o pracę zawarta przez pozwanego A. N. z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w B., nie zawierała wzmianki o przejściu zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę, zgodnie z dyspozycją art. 23<sup>1</sup> § k.p., co oznacza, że pozwany zawarł całkowicie nową umowę o pracę, niezwiązaną z przejściem części zakładu na nowego pracodawcę;

e) pominięciu w ocenie przez Sąd I instancji, pomimo zgromadzonego w sprawie obszernego materiału dowodowego, okoliczności, iż pozwany po zakończeniu stosunku pracy tj. po dniu 31 marca 1992 r. nie zawarł żadnej nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w B., co świadczy o zamieszkiwaniu przez pozwanego w lokalu przy ul. (...) bez tytułu prawnego, od dnia 1 kwietnia 1992 r.

2. art. 98 k.p.c., poprzez obciążenie powódki kosztami sądowymi, jako strony przegrywającej, podczas gdy, żądania powódki zostały w sposób uzasadniony dowiedzione w postępowaniu pierwszej instancji, zatem powództwo winno podlegać uwzględnieniu, a koszty postępowania pierwszej instancji powinni w całości ponieść pozwanym;

II. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, który ma wpływ na treść orzeczenia, polegający na:

a) przyjęciu przez Sąd I instancji, że Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w S., zarządzało w imieniu Gminy B. nieruchomością położoną przy ul. (...) w B., podczas gdy, brak jest dokumentów świadczących o administrowaniu lokalami położonymi przy ul. (...) w B. w imieniu powódki;

b) przyjęciu przez Sąd I instancji, iż do Przedsiębiorstwa (...) w B. włączono część środków trwałych i część środków obrotowych, w wyniku podziału Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S., podczas gdy, w rzeczywistości do w/w Przedsiębiorstwa włączono w/w środki pochodzące z części Zakładu (...) w P., a ponadto, środki te zgodnie z zarządzeniem Wojewody (...) z dnia 12 lutego 1992 r. zostały włączone do Przedsiębiorstwa (...) w B., które jest innym podmiotem niż Miejskie Przedsiębiorstwo (...);

c) nieustaleniu przez Sąd I instancji, że umowa o pracę zawarta przez pozwanego A. N. z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w B., nie zawierała wzmianki o przejściu zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę, zgodnie z dyspozycją art. 23<sup>1</sup> § k.p.;

d) przyjęciu, że umowa najmu zawarta z pozwanym A. N. przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w S., w momencie likwidacji w.w. przedsiębiorstwa i po przekazaniu części majątku Przedsiębiorstwu (...) w B., przekształciła się w umowę najmu na czas nieokreślony, trwającą do dnia dzisiejszego, podczas gdy, umowa najmu mieszkania zakładowego została zawarta na czas trwania stosunku pracy, tj. do dnia 31 marca 1992 r.;

e) pominięciu, iż po dniu 31 marca 1992 r. pozwany nie zawarł żadnej nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego z Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w B., co świadczy o zamieszkiwaniu przez pozwanych w lokalu przy ul. (...) bez tytułu prawnego, począwszy od dnia 1 kwietnia 1992 r.

Powódka wniosła o:

I. zmianę zaskarżonego orzeczenia, nakazanie pozwanym Z. N. oraz A. N. wydania i opróżnienia ze wszystkich ich rzeczy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy B. położonego w miejscowości B. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszczu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

II. zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;

ewentualnie

III. uchylenie zaskarżonego orzeczenia w części i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o:

1. oddalenie apelacji w całości;

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania przed sądem II instancji według norm przepisanych.

Za pismem z dnia 18.02.2022 r., na zobowiązanie Sądu Okręgowego pełnomocnik powódki złożył do akt sprawy teczkę lokalową prowadzoną przez powódkę dla spornego lokalu.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja była nieuzasadniona, albowiem mimo częściowo błędnego uzasadnienia rozstrzygnięcia, zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zauważa, że strony łączy ważna umowa najmu, jak bowiem wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, nieposiadanie przez wynajmującego tytułu do wynajmowanej rzeczy – o ile uniemożliwi wykonywanie umowy najmu – traktowane jest jako wada rzeczy wynajętej. Nie powoduje jednak nieważności umowy najmu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2020 r. sygn. V CSK 295/20). Stąd też, w ocenie Sądu Okręgowego, nieprawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, że kolejne umowy najmu przedmiotowego lokalu zawarte przez Zakład (...) Spółka z o.o. po dniu 1 stycznia 1992 r. są nieważne jako zawarte przez osobę nieuprawnioną. Jak bowiem wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, po stronie wynajmującego umowę najmu może zawrzeć inna niż właściciel osoba, a zatem jak to miało miejsce w realiach niniejszej sprawy, Zakład (...) Spółka z o.o.

Jak ustalił Sąd Rejonowy spółka pod nazwą Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana w dniu 5 czerwca 1995 r. przez J. K. i W. S. w imieniu Miasta i Gminy w B.. Spółka ta została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.04.2003 r., jednak wcześniej, bo już w 1995 r. była wpisana do rejestru handlowego, a zatem, wbrew stanowisku Sądu I instancji, Spółka istniała i mogła być podmiotem praw i obowiązków.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że w aktach sprawy znajduje się pismo z dnia 30.06.1995 r., którym Burmistrz Miasta i Gminy B. (a nie jak błędnie wskazał Sąd I instancji Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w Likwidacji) informował, że z dniem 1 lipca 1995 r. administrowanie mieszkaniami zlokalizowanymi w budynku Stacji (...) przy ul. (...) przekazuje Zakładowi (...) Spółka z o.o. Jednocześnie Burmistrz wskazał, że mieszkania te pozostają własnością gminy i decyzję o ich zasiedleniu podejmuje Burmistrz Miasta i Gminy (k. 157). W dniu 1 lipca 1995 r., jak prawidłowo ustalił Sąd I instancji, została zawarta umowa najmu na czas nieokreślony, którą po stronie wynajmującego zawarł Zakład (...) Spółka z o.o., a po stronie najemcy pozwany A. N.. Nie ulega zatem wątpliwości, że Spółka gospodarowała budynkiem, w którym znajduje się sporny lokal za wiedzą i aprobatą Gminy, a umowa najmu była nieprzerwanie wykonywana do dnia 25 września 2001 r. kiedy to, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, została zawarta kolejna umowa najmu. Wbrew jednak ustaleniom Sądu I instancji po stronie najemcy umowa ta została zawarta nie tylko przez A. N., ale również przez Z. N..

Kolejno Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z dnia 29 listopada 2002 r. Zakład (...) Sp. z o.o. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z uwagi na fakt posiadania przez A. N. własnego lokalu mieszkalnego po ojcu, który spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Zdaniem Sądu Okręgowego, rzeczony wypowiedzenie było nieskuteczne, bowiem pomimo że zostało skierowane zarówno do A. N. jak i do Z. N., to ostatecznie zostało doręczone tylko A. N. (dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia 29.11.2002 r. znajdujące się w teczce lokalowej załączonej do akt sprawy). Trzeba mieć przy tym na uwadze, że oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone na pisemne polecenie Burmistrza Miasta i Gminy B. (dowód: pismo z dnia 29.11.2002 r. znajdujące się w załączonej do akt sprawy teczce lokalowej). Nie ulega zatem wątpliwości, że Gmina miała wiedzę o łączącej strony umowie najmu, skoro zażądała jej wypowiedzenia.

W świetle powyższych ustaleń, w ocenie Sądu Okręgowego nieprawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, że aż do momentu oddalenia przez Referendarza Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piszcu postanowieniem z dnia 10 lutego 2021r. (sygn. akt Dz.Kw. (...)) wniosku o założenie księgi wieczystej dla działki nr (...) i ujawnienie w dziale II owej księgi jako właściciela Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zarówno w/w spółka jak i Gmina B. były przekonane, że od 1995 roku to właśnie spółka, a nie Gmina B. jest właścicielem działki numer (...). Nawet jeśli intencją Gminy było wniesienie spornej nieruchomości aportem do Spółki pod firmą Zakład (...) Sp. z o.o., to wobec niedopełnienia związanych z tym formalno – prawnych obowiązków, ostatecznie do przeniesienia własności nie doszło, a Gmina nadal korzystała ze swoich właścicielskich uprawnień.

Nie można również pominąć, że wbrew złożonemu oświadczeniu w przedmiocie wypowiedzenia, aż do 2020 r. zarówno powódka, jak i spółka komunalna aprobowały fakt pozostawiania pozwanych w spornym lokalu i uiszczania należnego z tytułu najmu czynszu. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, stosunek zobowiązaniowy trwał nadal przez kolejne 18 lat, a strony umowy najmu w sposób dorozumiany ten stan akceptowały. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia wyrażony w doktrynie pogląd, zgodnie z którym umowa najmu może być zawarta i łączyć

strony w sposób dorozumiany (K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T II. Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające, Wyd. 10, Warszawa 2021).

Co więcej, zdaniem Sądu Okręgowego strony łączyła umowa zawarta na czas nieoznaczony, na co wskazuje z kolei norma wyrażona w art. 661 § 1 k.c., zgodnie z którą najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Tym samym powódka akceptowała, że umowa najmu trwała dalej nieprzerwanie i pozwani regulowali należny z tego tytułu czynsz. Wszak od 2002 r. do 2020 r. nie przedsięwzięła żadnych środków zmierzających do terminowania stosunku prawnego. Dopiero pismem z dnia 14.10.2020 r., powołując się na przysługujące jej prawo własności, powódka wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu wraz ze wszystkimi rzeczami. W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle ważnej umowy najmu jaka łączyła strony, powyższe wezwanie było bezskuteczne. Dla skutecznego wezwania pozwanych do opuszczenia spornego lokalu konieczne jest bowiem uprzednie prawidłowe wypowiedzenie umowy najmu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj. na zasadach określonych w art. 11 tejże ustawy, a zatem musi być dokonane na piśmie i z podaniem przyczyny. Za skuteczne wypowiedzenie umowy najmu w rozumieniu przepisów ustawy nie można natomiast uznać wezwania skierowanego przez powódkę do pozwanych pismem z dnia 14.10.2020 r., bowiem nie wskazuje ono żadnej przyczyny, która by takie wypowiedzenie uzasadniała. Tym samym, żądanie pozwu należy uznać za niezasadne.

Wobec poczynienia przez Sąd Okręgowy powyższych ustaleń, sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. art. 233 § 1 k.p.c., którego skutkiem było poczynienie przez Sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych, nie mógł przynieść zamierzonego przez powódkę rezultatu, bowiem w gruncie rzeczy dotyczył okoliczności nieistotnych dla oceny zasadności zgłoszonego pozewem żądania. Tym samym, mimo oparcia rozstrzygnięcia na innej podstawie faktycznej i przy dokonaniu odmiennej oceny prawnej, zaskarżony wyrok odpowiada prawu i brak jest podstaw do ingerencji w jego sentencję tak co do żądania eksmisji jak i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W tych okolicznościach na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 1<sup>1</sup> i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądając od powódki na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

SSO Jacek Barczewski