

UZASADNIENIE

do wyroku z dnia 22 kwietnia 2015 r.

Pozwem z dnia 22.12.2014 r. skierowanym przeciwko miastu (...), powodowie E. S. (1) i G. S. (1) reprezentowani przez Pełnomocnika procesowego wnieśli o ustalenie, że pomiędzy nimi a Pozwanym od dnia 01.09.2000 r. istnieje na czas nieoznaczony stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. wraz z wnioskiem o zasądzenie solidarnie na rzecz Powodów kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa prawnego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż Powodowie mają interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa z uwagi na kwestionowanie przez Pozwanego przekształcenia się umowy najmu z dnia 31.12.1992 r. w umowę najmu na czas nieoznaczony. Powodowie stoją na stanowisku, że powołana umowa uległa przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony. Pozwany wniósł do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny pozew o eksmisję Powodów i zamieszkujących wraz z Powodami ich córki J. S. oraz zięcia – W. S.. W lipcu 2014 r. Pozwany stwierdził, że Powodowie zajmują lokal mieszkalny bezumownie, gdyż umowa najmu z dnia 31.12.1992 r. uległa rozwiązaniu z chwilą, gdy Powódka rozwiązała umowę o pracę za porozumieniem stron. Pozwany wezwał Powodów do opuszczenia lokalu i w 2014 r. wystawił pierwsze zawiadomienie o opłatach za lokal jako odszkodowanie. Pozwany pominął wszelkie okoliczności związane ze zmianą obowiązującego prawa na przestrzeni lat 1992-2014 oraz fakt, że przez cały okres od rozwiązania umowy o pracę za porozumieniem stron, co miało miejsce w sierpniu 2000 r., Pozwany traktował Powodów jako najemców odwołując się do umowy najmu z dnia 31.12.1992 r., a zatem per facta concludentia umowa najmu począwszy od dnia 01.09.2000 r. stała się na podstawie art. 674 k.c. umową najmu na czas nieoznaczony. W niniejszej sprawie zachodzi sytuacja przyjęcia istnienia milczącego (dorozumianego) przedłużenia umowy najmu. Pozwany nie dysponował przez długi czas kompletem dokumentów przedstawiających historię łączących strony stosunków prawnych o traktował Powódkę we wzajemnych relacjach, jako najemcę. Po upływie roku od rozwiązania umowy o pracę, Dyrektor Zespołu Szkół nr (...) złożyła Powódce nieskuteczne wypowiedzenie umowy najmu podając nieprawdziwe okoliczności faktyczne i wskazując niewłaściwą podstawę prawną, powołując przy tym nieistniejącą umowę najmu. W reakcji na odwołanie i wyjaśnienia Powódki strona Pozwana w piśmie z dnia 24.08.2001 r. wyraziła zgodę na bezterminowe zamieszkiwanie w lokalu. Pozwany do 2014 r. nie podejmował wobec Powodów żadnych czynności zmierzających do opróżnienia zajmowanego lokalu jako zajmowanego, według aktualnego stanowiska pozwanego, bezumownie. W związku z zaistniałym pomiędzy stronami sporem, co do istnienia umowy najmu na czas nieoznaczony, konieczne jest usunięcie tej niepewności w drodze powództwa o ustalenie. Powódka zawarła z (...) Liceum Ogólnokształcącym im. N. Ż. w dniu 31.12.1992 r. umowę najmu mieszkania zakładowego. Zgodnie z jej § 1 ust. 1 umowa najmu zawarta jest na czas zajmowania stanowiska uprawniającego do mieszkania z nauczycielskich zasobów mieszkaniowych. Umowa najmu została zawarta na podstawie art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 10.04.1974 r. Prawo lokalowe. W dalszej kolejności uzasadnienia pozwu, przedstawiono zmiany prawne. Wszystkie kolejno zmieniające się przepisy przewidują, że z mocy prawa małżonkowie są wspólnie najemcami bez względu na to, czy umowa została zawarta przez jednego z nich czy przez oboje, zatem roszczenie Powodów o ustalenie istnienia stosunku najmu na czas nieoznaczony na ich rzecz jest uzasadnione zarówno przepisami prawa obowiązującymi zarówno poprzednio jak i obecnie. Stan prawny dotyczący przedmiotowego lokalu począwszy od dnia 01.09.2000 r., tj. po zakończeniu stosunku pracy pomiędzy Powódką a Zespołem Szkół nr (...) w W. ukształtowany został w taki sposób, że na mocy art. 674 kc umowa najmu została przedłużona na czas nieoznaczony. Obecne twierdzenia Pozwanego, że Powodowie zajmują lokal bezumownie nie znajdują uzasadnienia ani w zachowaniu Pozwanego przez szereg ostatnich lat, ani w korespondencji ani w niezakłóconym korzystaniu z lokalu przez Powodów oraz w obowiązującym stanie prawnym. Powodowie mają prawo do jednoznacznego ustalenia łączącego ich z Pozwanym stosunku najmu na czas nieokreślony. Wobec faktu zakwestionowania przez Pozwanego istnienia takiej umowy wytoczenie powództwa o ustalenie jest konieczne i uzasadnione (pozew z załącznikami, k. 1-65).

W odpowiedzi na pozew miasto (...) reprezentowane przez Pełnomocnika procesowego wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od Powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zarzucił, iż w niniejszej sprawie toczy się już w tut. Sądzie postępowanie o eksmisję z przedmiotowego lokalu (sygn. akt I C 3010/14), które zostało zawieszono i do którego przesłane zostały akta lokalowe, o dołączenie których zwracano się. W postępowaniu eksmisyjnym Powód, a Pozwany w niniejszej sprawie podnosi, że Powodowie zajmują przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu mieszkania zakładowego z 1992 r. zawartej na czas zatrudnienia Powódki w Zespole Szkół nr (...), a w umowie tej wskazano, że wraz z rozwiązaniem stosunku pracy następuje rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego ściśle związanego z faktem zatrudnienia w szkole, umowa najmu została przez szkołę rozwiązana. Do 2007 r. lokal ten jak i inne lokale oświatowe administrowany był przez jednostki oświatowe, a następnie przekazany został w zarząd i administrowanie jednostkom m.(...). Nastąpiła więc zmiana trybu najmu z cywilnego na administracyjny. Pozwany dalej podał, iż odmówił Powodom potwierdzenia wstąpienia przez nich w stosunek najmu spornego lokalu i wezwał ich do opróżnienia i wydania lokalu, na co Powodowie nie wyrazili zgody. Mimo składanych oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w lokalu, Urząd D. ustalił, że Powodowie faktycznie nie zamieszkują w spornym lokalu, gdyż ich miejscem zamieszkania jest budynek mieszkalny w E.k/J.w W., stanowiący och własność. W lokalu faktycznie zamieszkuje córka Powodów J. S. wraz z mężem W. S.. Wobec powyższego Pozwany nie uznaje, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu wbrew twierdzeniu Powodów; nie uznaje wstąpienia w stosunek najmu w sposób dorozumiany na podstawie art. 674 kc i podnosi, że w jego ocenie brak jest dostatecznej podstawy prawnej, aby dokonać regulacji tytułu prawnego do lokalu w taki sposób. Umowa najmu była umową na czas oznaczony z uwagi na związenie Powódki stosunkiem pracy (odpowiedź na pozew, k. 93-94).

Strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie (protokół rozprawy z dnia 22.04.2015 r., k. 109-111).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 31.12.1992 r. podpisana została umowa przez osoby wskazane jako reprezentujące (...) Liceum Ogólnokształcącym im. N. Ż.w W.– zakładem pracy a E. S. (1)– nauczycielką języka polskiego w tym liceum – pracownikiem. Przedmiotem umowy był najem mieszkania zakładowego nr (...)usytuowanego w budynku nr (...)przy ulicy (...)w W.. Umowa została zawarta na czas zajmowania stanowiska uprawniającego do mieszkania z nauczycielskich zasobów mieszkaniowych (okoliczność niesporna, a nadto kopia umowy najmu z dnia 31.12.1992 r., k. 13-14).

W dniu 31.08.2000 r. strony stosunku pracy doszły do porozumienia, co do jego rozwiązania z powołaniem się na art. 30 § 1 pkt 1 kodeksu pracy na zasadzie porozumienia stron (okoliczność niesporna, a nadto kopia świadectwa pracy, k. 18-18v).

W piśmie z dnia 10.05.2001 r. Dyrektor Zespołu Szkół nr (...)w W. wskazując na ustanie stosunku pracy z (...) Liceum Ogólnokształcącym im. N. Ż. oraz powołując się na § 5 pkt 1 zawartej w dniu 31.12.1992 r. umowy najmu zawarł w tym piśmie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dniem 31.05.2001 r. ze skutkiem rozwiązującym na dzień 30.06.2001 r. (pismo z dnia 10.05.2001 r., k. 21). Nie doszło do opróżnienia i wydania lokalu (okoliczności niesporne).

W dniu 04.11.2014 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydziału Cywilnego wpłynął pozew, w którym miasto (...) wniosło o orzeczenie w stosunku do E. S. (1), G. S. (1), J. S. i W. S. eksmisji (opuszczenia, opróżnienia i wydania) z lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku nr (...)przy ulicy (...)w W.. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 3010/14. Postępowanie pozostaje w toku; postanowienie o zawieszeniu nie jest prawomocne. W sprawie tej, w odpowiedzi na pozew występujący tam w charakterze pozwanych E. S. (1) i G. S. (1) (powodowie w sprawie niniejszej) podnieśli, iż przysługuje im prawo do zajmowania tego lokalu w związku z trwającą umową najmu na czas nieoznaczony, jaka została nawiązana od dnia 01.09.2000 r. Wskazując na istnienie tego stosunku prawnego podali, iż złożyli pozew o jego ustalenie w dniu 22.12.2014 r. Pozew ten zarejestrowano za numerem VI C 2852/14 i w pozwie tym wnoszono o ustalenie istnienia tego właśnie stosunku prawnego (okoliczności niesporne, pozew i odpowiedź na pozew w prawie I C 3010/14, w części twierdzenia Powódki k. 110-111).

Powyższy stan faktyczny ustalono w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia wobec treści żądania i ustalenia, iż między stronami toczy się proces w sprawie I C 3010/14. Powyższe ustalenia faktyczne wynikały z przedstawionych dokumentów, której samej treści nikt nie kwestionował (art. 245 k.p.c.) w powiązaniu z dowodem z przesłuchania Powódki; przy czym tu należy oddzielić kwestie oceny prawnej faktów opisanych w tych dokumentach. W ustaleniach faktycznych podano jedynie fakty, nie zaś ich oceny. Także w zakresie oceny przesłuchania Powódki, Sąd Rejonowy uwzględnił fakty istotne, nie zaś ich oceny czy wnioski wyciągane przez samą Stronę. Strony potwierdziły w sprawie, iż między nimi toczy się już postępowanie dotyczące lokalu nr (...) przy ulicy (...), a także przedmiot tej drugiej sprawy. Potwierdzono także – co wynikało z odpowiedzi na pozew w sprawie I C 3010/14 – iż w tej sprawie Pozwani, a Powodowie E. S. i G. S. w sprawie niniejszej, podnosili zarzut istnienia stosunku najmu, którego ustalenia domagają się w sprawie niniejszej. W konsekwencji dalsze ustalenia faktyczne nie były konieczne do wydania w sprawie rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powodowie w niniejszej sprawie żądali ustalenia istnienia stosunku najmu na czas nieoznaczony pomiędzy nimi, a stroną Pozwaną. Wskazywali w toku procesu, iż między stronami toczy się postępowania z powództwa Miasta o opróżnienie i wydanie tego lokalu, gdzie wnosili o zawieszenie do czasu wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, wskazując na toczące się postępowanie w sprawie I C 3010/14 a także wskazując, iż nie doszło do nawiązania stosunku najmu na czas nieoznaczony oraz że Powodowie zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Powództwo w sprawie niniejszej zostało oparte m.in. na przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten mimo, iż umieszczony w ustawie procesowej zawiera przesłankę prawnomaterialną powództwa o ustalenie w postaci istnienia interesu prawnego. W orzecznictwie i literaturze przedmiotu przyjmuje się, że interes prawny dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych istnieje wówczas, gdy zachodzi niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, a zarazem osoba zainteresowana nie ma innej możliwości dochodzenia albo ochrony swych praw, niż właśnie drogą tego powództwa (m.in.: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, opubl. LEX nr 257445, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, opubl. LEX nr 78333). Sąd Rejonowy w całości podziela powyższe stanowisko na gruncie art. 189 k.p.c. W niniejszej sprawie w świetle poczynionych ustaleń odnośnie do pozostającej w toku sprawy I C 3010/14 (co wynikała ze zgodnych twierdzeń obu Stron) po stronie Powodów E. S. (1) i G. S. (1) nie istnieje interes prawny w wytoczeniu powództwa w sprawie niniejszej w rozumieniu art. 189 k.p.c. Powodowie bowiem – co wnika z wniesionej przez nich odpowiedzi na pozew w sprawie wcześniej zainicjowanej I C 3010/14 – mogą dochodzić i bronić swoich praw poprzez m.in. przedstawienie zarzutów prawa materialnego wynikających z przepisu art. 222 § 1 k.c. Powództwo o tzw. eksmisję jest w istocie rodzajem żądania właściciela (ewentualnie użytkownika wieczystego art. 233, 235 k.c., uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, art. 251 k.c. albo najemcy, 690 k.c.) powództwem o wydanie rzeczy, któremu towarzyszą, z uwagi na charakter rzeczy, żądania opuszczenia i opróżnienia lokalu. W takich sprawach właśnie Sąd powinien zbadać czy roszczenie właściciela (w tym wypadku Miasta) jest zasadne, także w świetle zarzutów wynikających z art. 222 § 1 k.c. Osoby, przeciwko którym skierowano żądanie tzw. eksmisji, mogą podnosić i udowodnić, iż przysługuje im skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Takim uprawnieniem może być prawo najemcy wynikające ze stosunku najmu i w oparciu o taki zarzut Powodowie w tej sprawie składali odpowiedź na pozew, jako Pozwani w sprawie I C 3010/14. Nadto pozew o ustalenie wnieśli właśnie na skutek sprawy o eksmisję. Zatem w obu sprawach Powodowie podnoszą te same twierdzenia o istnieniu umowy najmu od dnia 01.09.2000 r. Do odpowiedzi na pozew w sprawie I C 3010/14 dołączyli pozew, jaki złożyli po wytoczeniu powództwa o eksmisję. Wprawdzie więc nie mamy do czynienia z podstawą do odrzucenia pozwu w tej sprawie z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., ale mamy do czynienia z podstawą do oddalenia powództwa z uwagi na brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Przepis ten nie może być bowiem wykładany w sposób umożliwiający mnożenie procesów, których cel obrony czy też dochodzenia praw jest tożsamy i rzecz sprowadzałaby się do dwukrotnej oceny tych samych zarzutów ze strony Pozwanych w tamtej sprawie, a Powodów w sprawie niniejszej. Podsumowując więc, należy wskazać, iż mamy do czynienia z dwoma

procesami: o tzw. eksmisję i o ustalenie, nie mamy do czynienia z tym samym roszczeniem w rozumieniu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., ale konieczna jest ocena powództwa o ustalenie w kontekście istnienia albo nie interesu prawnego z art. 189 k.p.c. (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 04.12.1998 r., III CK 56/98, Biuletyn SN 1999/4/9). W sytuacji wytoczenia powództwa o ustalenie, gdy jednocześnie toczy się wcześniej zainicjowane postępowanie o eksmisję, Powodowie mają możliwość obrony swych praw poprzez zaprezentowanie stanowiska w sprawie I C 3010/14, w tym poprzez m.in. zarzuty prawa materialnego oparte na twierdzeniu o istnieniu stosunku najmu. Powyższej oceny nie podważa okoliczność nieprawomocnego zawieszenia postępowania w sprawie I C 3010/14; po pierwsze jest to kwestia tylko procesowa, formalna i aktualnie nieprawomocnie rozstrzygnięta; po drugie kwestie istnienia albo nieistnienia stosunku najmu winny być poddane ocenie właśnie w sprawie I C 3010/14 wobec podniesionych tam zarzutów z art. 222 § 1 k.c. (uprawnienie do władania lokalem skuteczne wobec właściciela). Zatem ta ocena może i powinna być dokonana w tamtej wcześniej zainicjowanej sprawie. Dodatkowo należy wskazać, iż w podobnej rodzajowo sprawie tutejszy Sąd Rejonowy (VI C 2476/12) oddalił powództwo z powodu braku interesu prawnego, a apelację od tego wyroku oddalił Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy V Ca 90/14

Sąd Rejonowy oddalając powództwo w sprawie niniejszej – jak w pkt I wyroku – miał oczywiście na uwadze stan z chwili zamknięcia rozprawy. Zgodnie bowiem z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę istniejący stan rzeczy w chwili zamknięcia rozprawy. W tej zaś chwili sprawa powództwa o eksmisję pozostawała w toku. W sprawie nie została wykazana dodatkowa przyczyna, dla której koniecznym byłoby ustalenie istnienia stosunku najmu przedmiotowego lokalu przy ul. (...) odrębnie, jak i okoliczność uniemożliwiająca obronę praw w sprawie I C 3010/14. W konsekwencji należało powództwo oddalić, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie 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. Pozwanemu, jako wygrywającemu proces należał się zwrot poniesionych kosztów procesu, które w tym procesie odpowiadały kosztom zastępstwa procesowego w kwocie 180 złotych (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

ZARZĄDZENIE

(...)