

UZASADNIENIE

wyroku z 10 września 2019 r.

Pozwem z 24 września 2018 r. L. J. wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) pomiędzy nią a (...) W. oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Na wypadek, gdyby Sąd uznał, że nie doszło do powstania stosunku najmu na podstawie umowy najmu z dnia 1 czerwca 1978 r. powódka wniosła o ustalenie istnienia pomiędzy nią a pozwaną stosunku najmu ww. lokalu na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako: u.o.p.l.). W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka została skierowana do zawarcia umowy najmu ww. lokalu przez KC (...) pismem z 17 kwietnia 1978 r. Lokal został powódce przyznany na mocy decyzji Komisji Komitetu Centralnego, a umowa najmu pomiędzy powódką a Przedsiębiorstwem Usług (...) została podpisana w dniu 1 czerwca 1978 r. Powódka wskazała, że od zawarcia umowy najmu nieprzerwanie zajmuje przedmiotowy lokal i regularnie opłaca nałożony na nią czynsz. Według powódki istnienie stosunku najmu nigdy nie było kwestionowane przez (...) W. ani inne osoby trzecie. Powódka podniosła również, że spełnia ustawowe przesłanki do stwierdzenia istnienia stosunku najmu na podstawie art. 30 u.o.p.l., ponieważ w dniu wejścia w życie ustawy, tj. 10 lipca 2001 r. zamieszkiwała w lokalu nieprzerwanie od 10 lat. (pozew – k. 1-61)

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że pismo z kwietnia 1978 r., na które powołuje się powódka nie stanowi decyzji administracyjnej, będącej podstawą stosunku najmu. Powódka nie przedstawiła również dokumentu przydziału lokalowego, który warunkował skuteczność dokumentu „Stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu – umowy o najem lokalu mieszkalnego” z 1 czerwca 1978 r. Ponadto, w ocenie pozwanej powódka nie przedstawiła jakichkolwiek dokumentów, że to ona, a nie członkowie jej rodziny, zajmowała przedmiotowy lokal do dnia wejście w życie u.o.p.l., wobec czego nieudowodnione pozostają przesłanki wynikające z art. 30 tej ustawy. (odpowiedź na pozew – k. 72-74)

Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r. powódka złożyła powództwo ewentualne, w którym w razie niestwierdzenia przez Sąd podstaw uznania stosunku najmu wniosło o stwierdzenie zasiedzenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. z dniem 17 kwietnia 2008 r. Pismo to zostało jednak cofnięte przez pełnomocnika powódki na tym samym terminie rozprawy, bez doręczenia go stronie przeciwnej. (powództwo ewentualne – k. 76-77, protokół rozprawy z 11 czerwca 2019 r. – k. 78-79)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości, której częścią składową jest budynek przy ul. (...) w W.. W budynku tym położony jest lokal nr (...), który to nie stanowi odrębnej nieruchomości. (bezsporne)

Pismem z 17 kwietnia 1978 r. L. J. została skierowana przez Wydział Ogólny KC (...) do Przedsiębiorstwa Usług (...) w W. do objęcia lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. oraz spisania umowy najmu tego lokalu. W dniu 1 czerwca 1978 r. doszło do podpisania pomiędzy L. J. a Przedsiębiorstwem Usług (...) w W. dokumentu „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego (użytkowego)”. W § 2 umowy stwierdzono, że przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi. Na podstawie § 5 umowy powódka została zobowiązana do regulowania miesięcznego czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu stanowiącego przedmiotu umowy. W § 1 umowy oświadczono, iż skuteczność umowy uwarunkowana jest przedłożeniem w ciągu 14 dni od dnia jego podpisania przez najemcę przydziału lokalowego. Przydział lokalowy został przedłożony. W § 20 stwierdzono, że akt zostaje sporządzony na czas oznaczony w przydziale lokalu i traci moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu. (pismo

z 17 kwietnia 1978 r. – k. 8, umowa z 1 czerwca 1978 r. – k. 60, dokumentacja związana z lokalem – k. 10-59, dołączone akta lokalowe, domniemanie faktyczne)

W dniu 12 maja 1978 r. L. J. rozpoczęła użytkowanie lokalu przy ul. (...) w W. i zajmuje go do dnia zamknięcia rozprawy, nie zmieniając w tym czasie miejsca zamieszkania. Początkowo powódka zamieszkiwała w nim z synem S. J. oraz jego żoną i dzieckiem, synem A. J. oraz córką E.. Obecnie powódka zamieszkuje w lokalu z córką E. J. i wnuczką D. P.. Przez cały okres najmu powódka uiszcza należne opłaty, do których dokłada się jej rodzina. W toku najmu z powódką podpisywano liczne aneksy do umowy najmu, w których określano nowe stawki czynszu. Spisywano również protokoły szkód powstałych w lokalu, protokoły kontroli mieszkania oraz odbierano od powódki oświadczenia dotyczące lokalu. W kontaktach z właścicielem nieruchomości oraz z administracją (...) występowała jako najemca lokalu, a jej prawa do lokalu mieszkalnego nie były kwestionowane. (zeznania L. J. – k. 78v, zeznania E. J. – k. 84v, dokumentacja związana z lokalem – k. 10-59, dołączone akta lokalowe)

Przez cały okres zajmowania przez powódkę lokalu nr (...) przy ul. (...) prawo do zamieszkiwania przez nią na podstawie stosunku najmu nie były kwestionowane, aż do chwili zgłoszenia w 2012 r. chęci wykupu lokalu przez powódkę, kiedy to właściciel poddał w wątpliwość czy powódka posiada status najemcy. W piśmie z dnia 20 lutego 2012 r. powódka została poinformowana przez pozwanego, iż sprawa określenia czy i ewentualnie od kiedy powódka posiada uprawnienie do lokalu nr (...), powinna być rozstrzygnięta przez sąd na drodze postępowania cywilnego. W trakcie zamieszkiwania przez powódkę w ww. mieszkaniu nie zostało przeciwko niej wytoczone jakiegokolwiek powództwo w związku z zajmowaniem lokalu, w tym powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu czy też ustalenia nieistnienia stosunku najmu. (pismo urzędu (...) W. D. M. z 20 lutego 2012 r. k.9, zeznania L. J. – k. 78v, zeznania E. J. – k. 84v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty, które Sąd uznał za rzetelne i w pełni wiarygodne, co nie było także kwestionowane przez strony postępowania. Sąd oparł się również na zeznaniach świadka E. J. oraz powódki L. J., którym dał wiarę w całości. W zakresie ustalenia kwestii istnienia decyzji o przydziale lokalu powódce, Sąd oparł się na domniemaniu faktycznym (art. 231 k.p.c.), dochodząc na podstawie całości materiału dowodowego do przekonania, że przedmiotowa decyzja została wydana.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że powódka ma rozumieniu art. 189 k.p.c. interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku najmu. Jak podkreśla się w doktrynie, interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, a w przypadku ich ustalania występuje z reguły wtedy, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem kwestionowania istnienia stosunku prawnego (M. Jędrzejewska, K. Weitz [w:] T. Ereciński [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Lex 2016, komentarz do art. 189 k.p.c.). Pomiędzy powódką a pozwanym zaistniał zaś spór w kwestii istnienia stosunku najmu, co zostało wyrażone w piśmie pozwanej z 20 lutego 2012 r. Pozwana zakwestionowała istnienie stosunku prawnego oraz wyraziła wolę rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd. Jednocześnie powódka nie miała innych środków prawnych, w ramach których mogłaby bronić swoich praw. W tym wypadku powódce przyznać należy interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku najmu.

Bezsporny w toku postępowania był fakt, że właścicielem nieruchomości na której znajduje się budynek przy ul. (...) w W. jest (...) W.. Pozwany wstąpił również w prawa obowiązki podmiotu wynajmującego, z którym została zawarta umowa najmu w 1978 r. Stosownie bowiem do art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 18 maja 1990 r. o ustroju samorządu miasta stołecznego Warszawy, mieniem komunalnym Związku dzielnic-gmin W. stało się mienie, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stanowił, że mienie ogólnonarodowe (państwowe) służące użyteczności publicznej, należące do rad narodowych (...) W. staje się w dniu wejścia w życie tej ustawy z mocy prawa mieniem tego miasta, jeżeli jest położone w ich granicach administracyjnych. Zgodnie z art. 9 wyżej powołanej ustawy z dnia 10 maja 1990 r.

prawa przysługujące podmiotom wymienionym w art. 5 i ich obowiązki - przechodzą na odpowiadające im jednostki komunalne. Ustawa z dnia 18 maja 1990 r. o ustroju samorządu miasta stołecznego Warszawy utraciła moc z dniem 19 czerwca 1994r. na podstawie art. 53 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy, która w art. 36 ust. 1 przekazała mienie należące do dzielnic-gmin na rzecz gmin (...), a w art. 36 ust. 7 tej ustawy stanowiła, iż zobowiązania i wierzytelności dzielnic-gmin stają się zobowiązaniami i wierzytelnościami właściwych gmin (...). Ostatecznie w art. 20 ust. 1 i ust. 5 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy mienie gmin (...), ich zobowiązania i wierzytelności przekazano (...) W..

Dokonując oceny istnienia stosunku najmu pomiędzy powódką a pozwanym przywołać trzeba treść art. 9 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe. Zgodnie z tym przepisem najem lokalu lub budynku wynika z umowy najmu albo z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu lub budynku (ust. 1), a jeżeli najem wynika z decyzji o przydziale, strony powinny określić na piśmie przedmiot i warunki najmu (ust. 2). Do ustalenia, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu konieczne jest zatem stwierdzenie podstawy tego stosunku w postaci umowy lub decyzji administracyjnej o przydziale. Powódka powoływała się na istnienie drugiej z ww. podstaw, tj. decyzji administracyjnej o przydziale. Istnienie tego aktu było jednak kwestionowane przez stronę pozwaną, która wskazywała, że w dokumentach lokalowych nie ma takiej decyzji. Jakkolwiek za prawidłowe uznać należy twierdzenia pozwanego, że w aktach lokalu nie ma dokumentu decyzji o przydziale, nie oznacza to, że decyzja taka nie została wydana. W braku fizycznego dokumentu decyzji, jej istnienie zostało ustalone przez Sąd na podstawie domniemania faktycznego, opartego o niekwestionowane zamieszkiwanie przez powódkę w lokalu od 1978 r. oraz popartego dokumentami lokalowymi zgromadzonymi w aktach sprawy.

Art. 231 k.p.c. stanowi, że sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Jak wskazuje się w orzecznictwie, domniemanie faktyczne polega na tym, że sąd na podstawie ustalenia jednych faktów wnioskuje o istnieniu innych. Sąd ma w takim wypadku zupełną swobodę wnioskowania na podstawie całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania dowodowego. Musi ono być jednak poprawne z punktu widzenia zasad logiki. Możliwe jest więc dokonanie ustalenia na podstawie domniemania faktycznego wówczas, gdy wniosek taki nasuwa się z pewnością lub ze szczególnie dużą dozą prawdopodobieństwa, natomiast wniosek przeciwny nie ma w danych okolicznościach żadnego uzasadnienia bądź też jest wysoce mało prawdopodobny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2005 r., sygn. akt IV CK 459/04).

Sąd doszedł do przekonania, że ustalone w sprawie fakty umożliwiają skonstruowanie domniemania, zgodnie z którym wobec powódki wydana została decyzja administracyjna o przydziale lokalu, pomimo że dokument nie znajduje się fizycznie w aktach lokalowych. Istnienie decyzji wynika chociażby z § 20 dokumentu „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego (użytkowego)” z 1 czerwca 1978 r., w którym wprost wskazano, że akt ten zostaje sporządzony na czas oznaczony w przydziale lokalu i traci moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu. Pozwala to na przyjęcie domniemania, że dokument z 1 czerwca 1978 r. został podpisany przez strony na podstawie istniejącej decyzji o przydziale lokalu. Wysoce mało prawdopodobne jest bowiem to, iż umowa najmu została zawarta, a następnie zgodnie wykonywana przez strony przez ponad 30 lat, w sytuacji gdyby decyzja taka nie została wydana. Za przyjęciem domniemania istnienia decyzji przemawiają również inne dokumenty zgromadzone w aktach lokalowych, takie jak aneksy do umowy, liczne protokoły i oświadczenia. Płynące z nich wnioski prowadzą do stwierdzenia, że powódka od 1978 r. zamieszkuje lokal przy ul. (...), a przez właścicieli nieruchomości była traktowana jak najemca. Przez okres zamieszkiwania powódka uiszcza należności za lokal. Wielokrotnie kontaktowała się z administracją budynku, która nie podważała prawa powódki do lokalu. Wszystkie powyższe okoliczności zostały udowodnione w toku postępowania i stanowią wystarczającą podstawę do czynienia domniemania, że wobec powódki wydana została decyzja administracyjna o przydziale lokalu. Czynienie innych założeń byłoby sprzeczne z logiką i zasadami doświadczenia życiowego. W tym stanie rzeczy okoliczność, że decyzja administracyjna o przydziale lokalu nie znajduje się w posiadaniu pozwanego, nie może usprawiedliwiać twierdzenia pozwanego, że decyzja taka w ogóle nie została wydana (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2013 r., sygn. akt V Ca 3480/12). Z tych

względów, mając na uwadze potwierdzenie przez strony na piśmie przedmiotu i warunków najmu, Sąd ustalił istnienie pomiędzy powódką a pozwanym stosunku najmu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem postępowania.

Sąd zauważył również, że nawet gdyby przyjąć, iż decyzja o przydziale lokalu nie została wydana, a powódka zajmowała lokal od 1978 r. bez tytułu prawnego, możliwe jest ustalenie istnienia stosunku najmu na innej podstawie prawnej. Powódka spełnia bowiem przesłanki określone w art. 30 ust. 1 u.o.p.l. Zgodnie z powyższym przepisem, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. W sprawie ustalone zostało, że powódka zajmuje lokal przy ul. (...) od maja 1978 r., a zatem w dniu wejścia w życie u.o.p.l., tj. w dniu 1 stycznia 2002 r. zajmowała lokal od blisko 24 lat. Jednocześnie przeciwko powódce nigdy nie toczyło się postępowanie o nakazanie opróżnienia lokalu lub o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Skutkuje to tym, że powódka spełnia przesłanki określone w art. 30 ust. 1 u.o.p.l., na podstawie którego można stwierdzić istnienie stosunku najmu lokalu pomiędzy powódką a pozwanym.

Mając na uwadze powyższe w pkt. I wyroku Sąd ustalił istnienie stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) pomiędzy L. J. a (...) W..

W punkcie II wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Rozstrzygnięcie to znajduje oparcie w art. 355 k.p.c., zgodnie z którym sąd umorzy postępowanie jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, strony zawarły ugodę lub została zatwierdzona ugoda zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne. Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 r. powód cofnął powództwo ewentualne o stwierdzenie zasiedzenia bez zrzeczenia się roszczenia. Do cofnięcia powództwa doszło przed wyłączeniem żądania do odrębnego postępowania, z uwagi na niedopuszczalną kumulację roszczeń i przed doręczeniem drugiej stronie odpisu pisma zawierającego żądania ewentualne, wobec czego do skutecznego cofnięcia pozwu nie było wymagane zezwolenia pozwanego (art. 203 § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt. III wyroku zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 993 zł. Na powyższą sumę składają się kwota 900 zł stanowiąca zwrot kosztów zastępstwa procesowego, ustalona na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz kwota 93 zł tytułem opłaty od pozwu.

W pkt. IV wyroku Sąd, na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwrócił powódce z sum Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 107 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu. Wysokość opłaty stosunkowej od pozwu wynosiła 93 zł, podczas gdy powódka uiściła opłatę w wysokości 200 zł.

sędzia Jakub Kowalczyk

ZARZĄDZENIE

- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia)

- po uprawomocnieniu się orzeczenia zwrócić akta lokalowe

sędzia Jakub Kowalczyk