

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 29 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Ewa Blumczyńska

Sędziowie: Tomasz Józkowiak

Beata Woźniak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 29 grudnia 2020 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa G. B.

przeciwko Miastu P.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 29 lipca 2020 r.

sygn. akt I C 1165/19

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Tomasz Józkowiak Ewa Blumczyńska Beata Woźniak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2019 r. (data nadania) powódka G. B., reprezentowana przez pełnomocnika, wniosła o ustalenie, iż wstąpiła w stosunek najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...) w miejsce najemcy W. I. zmarłego w dniu 26 listopada 1981 r., ewentualnie w miejsce najemczyni K. I. (1) zmarłej w dniu 9 sierpnia 1998 r. Ponadto powódka zgłosiła roszczenie ewentualne o ustalenie, że łączy ją z Miastem P. stosunek najmu przedmiotowego lokalu, na wypadek nieuwzględnienia roszczenia głównego. Wniosła też o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że przedmiotowy lokal zajmował jej ojciec W. I. od 1945 r. na podstawie umowy najmu. Na terenie działki znajdował się budynek mieszkalny składający się z jednego pokoju i kuchni o powierzchni 25,5 m⁽²⁾. Ojciec powódki zajmował lokal wraz z małżonką K. I. (1). Rodzice powódki dokonali rozbudowy budynku. W roku 1965 dokonano aktualizacji stawki czynszu, przyjmując za powierzchnię lokalu 43 m⁽²⁾. W kolejnych dekadach przeprowadzano następne rozbudowy. Z pozostałej części działki rodzina korzystała na mocy umowy dzierżawy zawartej w dniu 25 września 1948 roku, której przedmiotem było korzystanie z ogrodu o

powierzchni 600 m⁽²⁾. Dzierżawca był odpowiedzialny za utrzymanie gruntu w należytej kulturze, z przeznaczeniem na ogród warzywny. W dniu 11 listopada 1974 roku została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy (...) Zarządem (...) jako wydzierżawiającym, a W. I. jako dzierżawcą. Przedmiotem umowy był dom jednorodzinny o powierzchni 46,52 m⁽²⁾ z działką przydomową o powierzchni 600 m⁽²⁾. Zgodnie z treścią umowy w razie śmierci dzierżawcy w jego miejsce wstępują jego spadkobiercy. Dom mógł być wykorzystywany jedynie na cele mieszkalne. Czynsz dzierżawy został ustalony na 1 zł i był płatny jednorazowo przy zawarciu umowy. Umowę zawarto na czas nieokreślony do chwili rozpoczęcia na dzierżawionym terenie inwestycji przewidzianych w planie zagospodarowania przestrzennego. Małżonkowie na własny koszt wykonywali niezbędne remonty. W dniu 26 listopada 1981 r. zmarł W. I., a w dniu 9 sierpnia 1998 r. K. I. (1). Powódka od urodzenia aż do dnia dzisiejszego zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. W dniu 22 marca 2002 r. powódka zawarła z Miastem P. umowę dzierżawy ogródka przydomowego o powierzchni 600 m⁽²⁾. Powódka chciała wykupić lokal przy ul. (...) w P. i w tym celu wielokrotnie zwracała się do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Za każdym razem odpowiedź była odmowna, gdyż powódkę z pozwanym łączy umowa dzierżawy przedmiotowego lokalu. Zdaniem strony powodowej ojcu powódki przysługiwało prawo najmu lokalu. Przed zawarciem umowy dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 roku rodzina I. korzystała z lokalu przy ówczesnej ulicy (...) na mocy umowy najmu. Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami ustawy o prawie lokalowym, małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Zatem nie tylko W. I., ale i K. I. (1) była stroną umowy najmu lokalu. Z kolei zawarcie umowy dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 roku stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem małżonków, wobec czego do jej zawarcia wymagana była zgoda matki powódki, której ta nigdy nie udzieliła. W takim stanie rzeczy umowa dzierżawy została dotknięta wadą bezskuteczności zawieszoną i nie wywołała żadnych skutków prawnych. W chwili śmierci ojca powódka wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Kolejna umowa dzierżawy została zawarta dopiero w 2002 r. i jej przedmiotem był tylko przydomowy ogródek, a nie lokal mieszkalny. W umowie z dnia 11 listopada 1974 r. wskazano, że lokal może zostać wykorzystany jedynie na cele mieszkalne, z wyłączeniem prawa do jego poddzierżawienia. Wobec niemożności przynoszenia pożytków, umowa ta nie była w istocie umową dzierżawy lokalu, a umową najmu. Po wyeliminowaniu z treści umowy ogródka przydomowego na mocy nowej umowy z 2002 r., umowa dzierżawy przestała nią w rzeczywistości być, gdyż stała się w istocie umową najmu. Powódka posiada interes prawny, gdyż istnieje niepewność co do stanu prawnego lokalu przez nią zajmowanego. Powódka pragnie nabyć zajmowaną nieruchomość, a istnienie stosunku najmu jest warunkiem złożenia powódce przez pozwanego oferty sprzedaży nieruchomości.

W dniu 6 marca 2020 r. pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika, udzielił odpowiedzi na pozew, domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pisma pozwany wskazał, że powódce przysługuje tytuł prawny do zajmowania nieruchomości przy ul. (...) w P. w postaci umowy dzierżawy. Do której wstąpiła po zmarłym ojcu W. I.. Przy tym, że powódka nie posiada interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, gdyż nie występuje stan niepewności prawnej ani faktycznej oraz, iż jej celem jest uzyskanie tytułu prawnego w postaci umowy najmu aby nabyć nieruchomość po preferencyjnych cenach. Nadto, że rozbudowa lokalu zajmowanego przez nią zajmowanego stanowiła samowolę budowlaną i w tym przedmiocie toczy się już postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Poza tym podniósł, że nie posiada on legitymacji biernej do występowania w niniejszym procesie, albowiem ewentualny stosunek najmu winien zostać nawiązany nie z nim, a z Zarządem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., jako spółką handlową sprawującą zarząd nad komunalnym zasobem lokalowym gminy. Spółka nabyła na mocy sukcesji generalnej wszystkie prawa i obowiązki, jakie przysługiwały wcześniej zakładowi budżetowemu pozwanego. Właściciel nieruchomości oddał spółce w dzierżawę nieruchomość, na której znajduje się przedmiotowy lokal.

W dniu 7 lipca 2020 r. powódka złożyła replikę na odpowiedź na pozew, w której podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Podniosła także, że błędnym jest stanowisko pozwanego co do bezsporności stosunku prawnego łączącego strony, albowiem stanowi to właśnie przedmiot postępowania. Tym samym, że ma interes prawny w

wydaniu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Poza tym, że niemożność pobierania pożytków z lokalu na mocy umowy z dnia 11 listopada 1974 r. wskazuje, iż w rzeczywistości jej rodziców

i pozwanego łączył stosunek najmu, a nie dzierżawy lokalu mieszkalnego. Przy tym, że umowa z dnia 22 marca 2002 r. dotyczyła zaś jedynie ogródka przydomowego. Poza tym, że ma interes prawny wobec niepewności stanu prawnego przedmiotowego lokalu chociażby dlatego, iż

w przypadku uwzględnienia powództwa mogłaby skorzystać z pierwszeństwa nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiotowy lokal mieszkalny. Ponadto, że pozwany posiada legitymację procesową bierną, albowiem przekształcenie zakładu budżetowego gminy w spółkę handlową nie jest przykładem typowym sukcesji uniwersalnej. Przy przekształceniu niezbędne jest bowiem wniesienie majątku zakładu do spółki tytułem aportu. Wykluczone jest automatyczne przepisanie spółce z o.o. prawa do całego majątku likwidowanego zakładu budżetowego. Pozwany nie wykazał, aby przedmiotowa nieruchomość została wniesiona aportem do spółki. Nie spowodowało to więc, że to spółka stała się stroną umów dotyczących przedmiotowych nieruchomości. To nadal pozwany jest stroną umowy najmu i umowy dzierżawy i tym samym posiada legitymację bierną do występowania w niniejszym procesie.

Na rozprawie z dnia 7 lipca 2020 r. strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Z kolei strona pozwana argumentowała, że nie jest możliwym ustalenie essentialia negotii umowy najmu. Nie jest znana data zawarcia umowy ani jej przedmiot, gdyż nie wiadomo jaka jest powierzchnia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P.. Tym samym ewentualnie można mówić o bezumownym zamieszkaniu, a nie o stosunku najmu.

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2020r. Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu :

- 1. ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) w P. w miejsce zmarłej matki K. I. (1) z dniem 09 sierpnia 1998r.;***
- 2. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 487 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.***

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego :

Powódka G. B. mieszka w lokalu położonym w P., przy ul. (...) (dawniej ul. (...)) od chwili narodzin w roku 1958. Przedmiotowy lokal jest zajmowany przez rodzinę powódki od 1947 roku, kiedy to ojciec powódki W. I. zajął lokal na podstawie zawartej umowy najmu. Wówczas na terenie działki o powierzchni 600 m² znajdowało się mieszkanie o powierzchni 25,2 m². Ojciec powódki zajmował przedmiotowy lokal wraz z małżonką K. I. (1).

Rodzice powódki dokonywali sukcesywnie szeregu przebudów i remontów zajmowanego mieszkania. W roku 1965 mieszkanie posiadało już powierzchnię 43 m², w związku z czym dokonano korekty wysokości uiszczanego czynszu. Przez cały okres trwania umowy najemcy uiszczali stosowne opłaty.

W dniu 25 września 1948 roku W. I. zawarł z Gminą stołeczną miasta P. umowę dzierżawy gruntu miejskiego położonego przy ul. (...) o powierzchni 600 m² ogrodu. Na mocy § 6 umowy dzierżawca był odpowiedzialny za utrzymanie gruntu w należytej kulturze, przy czym przedmiot dzierżawy mógł być używany jedynie jako ogród warzywny. Z kolei na mocy § 14 umowa mogła być zmieniona jedynie przez spisanie umowy dodatkowej. Ustne zmiany umowy były nieważne.

W dniu 11 listopada 1974 r. W. I. zawarł z (...) Zarządem (...) w P. umowę dzierżawy domu jednorodzinnego – lokalu o nr (...) oraz działki przydomowej o powierzchni 600 m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony do chwili rozpoczęcia na dzierżawionym terenie inwestycji przewidzianych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta. W razie śmierci dzierżawcy, osoby jemu bliskie, a wspólnie z nim zamieszkujące wstępują w stosunek dzierżawy. Na mocy § 5 umowy lokal mieszkalny mógł być użytkowany jedynie w celach mieszkalnych, zaś działka domowa na cele prowadzenia ogrodu warzywnego. Czynsz dzierżawy został ustalony w wysokości symbolicznej złotówki i płatny był jednorazowo przy zawarciu umowy. Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacji i napraw

domu. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy na 6 miesięcy naprzód przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy. Naruszenie postanowienia umowy uprawniało wydierżawiającego do natychmiastowego jej rozwiązania.

W małżeństwie państwa I. obowiązywał ustrój majątkowy wspólności ustawowej małżeńskiej. W dniu 26 listopada 1981 r. zmarł W. I.. W dniu 9 sierpnia 1998 r. zmarła K. I. (1).

Od roku 1990 r. zarządza tej nieruchomości w tym czasie Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w P. sporządził szereg dokumentów zatytułowanych aneks do umowy najmu lokalu przy ul. (...), ustalając czynsz na poziomie 28.840 zł a następnie 62.440 zł.

W dniu 22 marca 2002 r. powódka zawarła z Miastem P. umowę dzierżawy terenu ogrodu przydomowego położonego w P. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 600 m². Regulamin użytkowania ogródków przydomowych stał załącznik nr 1 do owej umowy. Zgodnie z treścią pkt 7 regulaminu dzierżawca ogródka przydomowego winien legitymować się tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku, do którego bezpośrednio przylega teren.

Na podstawie uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r. w dniu 30 września 2013 r. zlikwidowano samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd (...) w celu jego przekształcenia w spółkę z o.o. W dniu 1 października 2013 r. powołano do istnienia Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., której jedynym wspólnikiem jest Miasto P.. Na mocy wyżej wymienionej uchwały spółce powierzono zarząd nad komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy. Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 uchwały składniki mienia zakładu pozostałe po jego likwidacji zostaną wniesione jako wkład niepieniężny do powstałej spółki, w celu pokrycia jej kapitału zakładowego i objęcia udziałów przez Miasto P.. Składniki owego majątku zostaną szczegółowo określone, jak również wysokość kapitału zakładowego oraz zostanie opracowany akt założycielski spółki.

Powódka wniosowała o „uwłaszczenie” zajmowanej działki oraz lokalu. Odpowiedź od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. była negatywna, ze względu na łączący powódkę z pozwanym stosunek dzierżawy. Zgodnie z § 1 ust. 3 Uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi stanowiącymi w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta P., oraz określenia zasad ich sprzedaży, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi, stanowiącymi w całości przedmiot najmu, przyznaje się osobom fizycznym będącym ich najemcami, a umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Na podstawie uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r. w dniu 30 września 2013 r. zlikwidowano samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd (...) w celu jego przekształcenia w spółkę z o.o. W dniu 01 października 2013 r. powołano do istnienia Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., której jedynym wspólnikiem jest Miasto P.. Na mocy wyżej wymienionej uchwały spółce powierzono zarząd nad komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy. Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 uchwały składniki mienia zakładu pozostałe po jego likwidacji zostaną wniesione jako wkład niepieniężny do powstałej spółki, w celu pokrycia jej kapitału zakładowego i objęcia udziałów przez Miasto P.. Składniki owego majątku zostaną szczegółowo określone, jak również wysokość kapitału zakładowego oraz zostanie opracowany akt założycielski spółki. Nie mogło jednak umknąć uwadze Sądu, że powódka domagała się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu m.in. z dniem 9 sierpnia 1998 r. de facto wstecz. W roku 1998 r. to jedynie Miasto P. mogłoby być stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu. Spółka (...) Sp. z o. o. w tym czasie nie istniała. Biernie legitymowanym mogło być zatem wyłącznie Miasto P. i prawidłowo tak stroną pozwaną określiła powódka w swoim pozwie.

Kwestia istnienia interesu prawnego po stronie powodowej była sporna w niniejszym procesie. Pozwany zakwestionował istnienie owego interesu, albowiem uważał, że bezspornym jest, iż strony łączy stosunek dzierżawy, a nie najmu, wobec czego powódka nie ma interesu prawnego w regulowaniu owego stosunku w inny sposób.

Zdaniem pozwanego, żądanie powódki miało zmierzać nie do ustalenia rzekomo nieuregulowanego stanu prawnego i faktycznego, ale uzyskaniu możliwości wykupu nieruchomości po preferencyjnych cenach.

Sytuacja prawna powódki nie została w sposób jednoznaczny określona. W toku postępowania administracyjnego w sprawie wykupu przedmiotowej nieruchomości wywiązał się pomiędzy stronami spór co do natury łączącego ich stosunku obligacyjnego. Szereg umów zawieranych od lat 40. ubiegłego wieku, zarówno najmu, jak i dzierżawy, sprawia, że po stronie powodowej występuje sytuacja niepewności prawnej. Co więcej sytuacja prawna lokalu od 1947 r. była różna i nie daje się w prosty sposób usystematyzować, albowiem najpierw od 15 lutego 1947 r. naliczano W. I. czynsz za lokal za powierzchnię 25,5 m² (k. 10-11), później od 01 października 1965 r. naliczano czynsz za lokal od powierzchni 43m² (k. 17-18), Wobec powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego, albowiem sytuacja odnośnie uprawnień do lokalu nie jest oczywista i wymaga uregulowania.

Kwestią sporną w niniejszej sprawie było również to, czy powódkę i pozwanego łączy aktualnie stosunek najmu w zakresie lokalu mieszkalnego położonego w P., przy ul. (...), czy też jest to stosunek dzierżawy.

Zgodnie z treścią art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z kolei w myśl art. 693 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Powyższe przepisy wskazują zatem essentialia negotii umów najmu i dzierżawy. Układ stosunku prawnego dzierżawy pokrywa się z układem najmu, z tym zastrzeżeniem, że umowa dzierżawy różni się od umowy najmu uprawnieniem dzierżawcy nie tylko do korzystania z rzeczy, ale także do pobierania jej pożytków. W konsekwencji korzystanie z rzeczy, która nie przynosi pożytków nie może odbywać się na podstawie umowy dzierżawy. Korzystanie z kolei z rzeczy obejmujące pobieranie pożytków, w tym naturalnych, nie zostało z konstrukcji umowy najmu całkowicie wyłączone. Jeżeli bowiem rzecz przynosi pożytki, ale uprawnienie najemcy do ich pobierania jest dla stron konkretnej umowy kwestią drugorzędną, zasadniczą zaś kwestią jest korzystanie z rzeczy, to umowa taka nie traci charakteru umowy najmu. Składnikiem treści umowy najmu nie może być natomiast zastrzeżenie uprawnienia pobierania pożytków rzeczy jako zasadniczego celu umowy.

W przedmiotowej sprawie niesporny pozostawał fakt, iż ojciec powódki W. I. oraz (...) Zarząd (...) w P. zawarli w dniu 11 listopada 1974 r. umowę nazwaną „umową dzierżawy”. Zgodnie z jej postanowieniami pozwany oddał dzierżawcy – W. I. w „dzierżawę” dom jednorodzinny – lokal nr (...) w małym domu mieszkalnym wraz z działką przydomową o powierzchni 600 m², położone w P., przy ul. (...). Dom jednorodzinny – lokal w małym domu mieszkalnym miał być użytkowany wyłącznie na cele mieszkaniowe, natomiast działka przydomowa na cele warzywno – owocowe (§ 5 umowy). Z treści § 15 wynikało natomiast, że w sprawach nierozstrzygniętych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz postanowienia uchwały Nr 80 Rady Ministrów z dnia 6 kwietnia 1974 r. w sprawie wydzierżawiania stanowiących własność Państwa domów jednorodzinnych i lokali w małych domach mieszkalnych (M.P. nr 13 z dnia 20 kwietnia 1974 r., poz. 91).

W ocenie Sądu Rejonowego zarówno treść, jak i okoliczności zawarcia umowy z dnia 11 listopada 1974 r. wskazują na to, iż jest to umowa dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c. co do działki ogrodowej. Jak bowiem wynika z treści § 1 i 5 umowy, strony uwzględniły pożytki naturalne działki przydomowej. Natomiast w zakresie zawarcia umowy dzierżawy lokalu mieszkalnego, ze względu na treści § 6 umowy, należało uznać, że jej konstrukcja zbliżona jest do umowy najmu. Zgodnie z jego treścią, dzierżawcy nie wolno przedmiotu dzierżawy ani całkowicie, ani częściowo poddzierżawić względnie w inny sposób odstępować osobom trzecim. Jedynym pożytkiem, jaki może przynosić lokal, jest wszak pożytek cywilny. Zgodnie z treścią art. 53 § 1 i 2 k.c. pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Zgodnie z powyższym nie można przyjąć,

aby lokal mógł przynosić korzyści naturalne, gdyż odłączone od niego części składowe (np. cegły, ściana, dach) nie stanowią normalnego dochodu z rzeczy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Wobec powyższego jedynym pożytkiem, jaki mógłby przynieść lokal, jest pożytek cywilny, a więc dochód, jaki lokal przynosi na podstawie stosunku prawnego. Tymczasem umowa dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 r. w § 6 wprost wskazuje, że dzierżawcy nie wolno przedmiotu dzierżawy ani całkowicie, ani częściowo poddzierżawić względnie w inny sposób odstępować osobom trzecim. Wyłączona w ten sposób została możliwość uzyskiwania pożytków z rzeczy, co stanowi essentialia negotii umowy dzierżawy.

Jednocześnie umowa zawierała szereg klauzul, które były sprzeczne z przepisami ustawy regulującymi stosunek najmu, w brzmieniu z dnia zawarcia umowy. I tak zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c. w brzmieniu z dnia 11 listopada 1974 r., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Tymczasem zgodnie z treścią § 9 umowy, to dzierżawca jest obowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji i napraw domu – lokalu w zakresie zapewniającym utrzymanie domu – lokalu w stanie zdającym do użytku oraz odpowiada za utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości. Co więcej, stosunek dzierżawy z założenia był tymczasowy – miał wiązać strony do chwili rozpoczęcia na dzierżawionym terenie inwestycji przewidzianych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta (§ 2), a więc przewidywał pozbawienie dotychczasowego najemcy miejsca zamieszkania, nie zapewniając mu w tym zakresie żadnej ochrony. Umowa dzierżawy pozbawiała również przywilejów wynikających z zasad ochrony najemcy przed rozwiązaniem umowy. W § 11 umowy przewidziano możliwość wypowiedzenia umowy odnośnie działki lub jej części na 6 miesięcy naprzód przed zakończeniem okresu trwania dzierżawy, jeżeli działka ta jest niezbędna do realizowania inwestycji. Przepisy ustawy Prawo lokalowe nie stanowiły z kolei takiego trybu rozwiązywania umowy, przewidując również dużo silniejszą ochronę lokatora.

Powyższa analiza treści umowy z dnia 11 listopada 1974 r. prowadziła do wniosku, że owa umowa była mniej korzystna od umowy najmu zawartej w 1947 r. i jej zawarcie w konsekwencji prowadziło do pogorszenia sytuacji mieszkaniowej rodziny I..

Bezsporna w przedmiotowej sprawie była okoliczność, że do dnia 11 listopada 1974 r. strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego. Istotnym był przy tym fakt, że w dacie zawarcia umowy, najemcami lokalu byli oboje małżonkowie – W. i K. I. (2). Powyższe wynika bowiem z art. 10 ust. 3 obowiązującej w dniu 11 listopada 1974 r. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.), zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Umowa dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 r. została natomiast zawarta wyłącznie przez ojca powódki W. I..

Zgodnie z treścią art. 36 § 2 k.r.o. w brzmieniu z dnia 11 listopada 1974 r., każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Z kolei zgodnie z treścią art. 37 owej ustawy ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna.

Biorąc pod uwagę charakter umowy z dnia 11 listopada 1974 r. i uwzględniając postanowienia poszczególnych klauzul wyżej opisanych należało stwierdzić, że jej zawarcie przekraczało zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Wprawdzie nowa umowa przewidywała symboliczny czynsz jednorazowy w wysokości 1 zł, ale zarazem miała szereg cech niekorzystnych z punktu widzenia interesów prawnych i majątkowych najemców.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Rejonowy uznał, że ważność umowy dzierżawy była uzależniona od zgody współmałżonka – K. I. (1). Kluczowym dla rozstrzygnięcia pozostawał bowiem fakt, iż w umowie dzierżawy nie zawarto postanowień odnoszących się do dotychczasowego prawa najmu lokalu, a w toku postępowania nie ujawniono, aby wobec zawarcia umowy dzierżawy jej strony oraz powódka składali jakiegokolwiek oświadczenia wiedzy czy woli, co do prawa najmu lokalu. W szczególności należy zwrócić uwagę na fakt, że wynajmującym/wydzierżawiającym była gmina, a więc podmiot profesjonalnie zajmujący się zarządzaniem swoim zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z treścią art. 355 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu z dnia 11 listopada 1974 r., dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Jeżeli zobowiązanie dotyczy mienia społecznego, należyta staranność określa się przy uwzględnieniu obowiązku szczególnej ochrony tego mienia. Wobec powyższego należało przyjąć, że na pozwanym ciążył szczególnie obowiązek ochrony mienia gminy, co przejawiać winno się w szczególności poprzez zadbanie o uregulowanie sytuacji prawnej co do nieruchomości komunalnych. Za taką czynność z pewnością należy uznać wezwanie współmałżonka najemcy do wyrażenia zgody na zawarcie nowej umowy dzierżawy, co stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Tymczasem pozwany nie wykazał, aby wezwał K. I. (1) do wyrażenia owej zgody. Z materiału dowodowego nie wynika, aby takie wezwanie zostało w ogóle wystosowane, a dowody z zeznań świadków i powódki nie wskazują na to, aby małżonka W. I. w ogóle była zainteresowana stanem prawnym zajmowanego lokalu.

Zgody drugiego małżonka na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nie można domniemywać. W szczególności wzięć należy pod uwagę fakt, że zgodnie z treścią art. 36 § 2 k.r.o., każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Zarówno umowa dzierżawy ogródka przydomowego z dnia 25 września 1948 r., jak i umowa dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 r. zostały zawarte na piśmie. Co więcej, § 14 umowy z dnia 25 września 1948 r. statuował, że umowa niniejsza może być zmieniona jedynie przez spisanie umowy dodatkowej. Ustne zmiany umowy są nieważne. To samo dotyczy przedłużenia czasu trwania niniejszej umowy. Ów kontrakt zastrzegł formę pisemną co do zmiany jej postanowień. W takim stanie rzeczy należało stwierdzić, że zgoda małżonki W. I. winna zostać udzielona na piśmie. Tymczasem w aktach sprawy brak nie tylko takowego dokumentu, ale i choćby wzmianki, że ów dokument został sporządzony.

Podsumowując Sąd Rejonowy wskazał, że decyzja w zakresie statusu lokalu służącego małżonkom i ich dzieciom była na tyle istotna dla bytu rodziny, że należało bez wątpienia traktować ją, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 36 § 2 k.r.o. Do takiej konkluzji skłania dodatkowo fakt, iż umowa dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 r. w istotny sposób i to na niekorzyść małżonków miała zmienić uprawnienia osób zajmujących lokal, o czym świadczy wcześniejsze zestawienie uprawnień wypływających wówczas z najmu z uprawnieniami wynikającymi z treści proponowanej przez pozwanego umowy dzierżawy. Z porównania zatem uprawnień gwarantowanych w umowie dzierżawy z dnia 11 listopada 1974 r. z uprawnieniami przewidzianymi przez obowiązującą wówczas ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. 87.30.165 ze zm.) wynika, że tylko uprawnienia przyznane przez ustawę dawały poczucie stabilizacji, jeśli oczywiście najemca nie naruszał zasad wskazanych w art. 40 tej ustawy. Uznać zatem należało, że to łatwość w odzyskaniu nieruchomości wpłynęła na chęć przekształcenia przez pozwanego prawa najmu w umowę dzierżawy. Skoro zatem umowę dzierżawy należało zakwalifikować do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, to jako taka zgodnie z treścią art. 36 § 2 k.r.o. wymagała zgody K. I. (1). Umowa zawarta tylko przez W. I. była zatem umową niezupełną, a jej ważność zależała od potwierdzenia jej przez drugiego z małżonków. Wprawdzie zawarcie wskazanej umowy dzierżawy nie wymagało formy pisemnej, ale skoro pozwany tę jednak formę wybrał, to na nim spoczywał obowiązek wykazania, że umowę zawarł także z K. I. (1) lub też, że wynikający z art. 37 § 2 k.r.o. stan bezskuteczności zawieszony umowy na skutek jej potwierdzenia przez matkę powódki ustał. Pozwany nie podjął jednak nawet próby wykazania tych okoliczności, jak również nie przedstawił tym samym jakiegokolwiek dowodu, a postawa powódki z niniejszym postępowaniem wskazuje jednoznacznie, iż uważa ona, że z pozwanym łączy ją stosunek najmu. Ubocznie wskazać należy, że również twierdzenia pozwanego, jakoby powódka przystępując do uiszczenia, po śmierci rodziców, opłat z tytułu dzierżawy ogrodu przydomowego oraz lokalu, doprowadziła do zmiany łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, nie dowodzi faktu, iż doszło do przekształcenia

charakteru łączącej strony umowy. Mając zatem powyższe na względzie, Sąd Rejonowy uznał, że stan bezskuteczności zawieszony, co do umowy z dnia 11 listopada 1974 r. trwał do chwili śmierci K. I. (1), a w konsekwencji pozwany nie może wyprowadzić z niej żadnych wobec powódki skutków.

Konkludując zatem, Sąd uznał, iż nie doszło do przekształcenia umowy najmu w umowę dzierżawy, zatem strony umowy po dniu 11 listopada 1974 r. nadal łączyła umowa najmu lokalu zawarta jeszcze w 1947 roku.

Najpierw zmarł W. I. później K. I. (3) w dniu 9 sierpnia 1998 r. Najemcami byli oboje małżonkowie a zatem po śmierci męża K. I. (1) nadal była najemcą budynku (lokal) przy ul. obecnie (...). W dniu śmierci K. I. (1) zagadnienie wstąpienia w stosunek najmu regulował art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994.105.509 z dnia 1994.10.11), zgodnie z którym **w** razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Strona powodowa, na podstawie dowodów z zeznań świadków wykazała, że powódka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu od swoich narodzin, jak również zajmowała go zarówno w momencie śmierci W. I., jak i K. I. (1). Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka wstąpiła w stosunek najmu po zmarłych rodzicach. Uwzględniając treść ww. przepisu owo wstąpienie w stosunek obligacyjny po wcześniejszych najemcach nastąpił dopiero po śmierci drugiego ze współnajemców, a więc K. I. (1). Powódka jest zatem najemcą przedmiotowego lokalu od dnia 9 sierpnia 1998 r. i jej sytuacja w tym zakresie po dziś dzień nie uległa zmianie.

Z przedstawionych powyżej względów, Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w pkt 2. wyroku w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 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 (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Strona powodowa poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 270 zł (na podstawie § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265)). Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 487 zł i taką też kwotę Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na jej rzecz, orzekając jak w pkt 2 wyroku.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości.

Jako zarzuty apelacyjne wskazał :

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie :

- art. 5 kc poprzez uwzględnienie żądania powódki, podczas gdy niedopuszczalne jest przyznanie ochrony prawnej żądaniu zmierzającemu do obejścia prawa, sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem oraz sprzecznego

z zasadami współżycia społecznego;

- art. 659 w zw. z art. 693 w zw. z art. 710 kc przez przyjęcie, że strony łączy umowa najmu a nie dzierżawy lub użyczenia, podczas gdy essentialia negotii hipotetycznej umowy najmu w ogóle nie zostały ustalone i nie jest możliwe ich ustalenie, w konsekwencji czego tego typu stosunek prawny nie może istnieć;

2. naruszenia prawa procesowego :

- art. 189 kpc poprzez stwierdzenie, że w niniejszej sprawie powód może żądać ustalenia

istnienia stosunku prawnego najmu i ma w tym interes prawny, podczas gdy w niniejszej

sprawie nie istniała niepewność co do stosunków prawnych łączących strony lecz

wyłącznie interes powódki w zakresie zmiany istniejących stosunków prawnych w celu

realizacji zamiaru wykupienia spornej nieruchomości;

- art. 233 kpc w zw. z art. 232 kpc poprzez wywiedzenie wniosków z faktów z których one nie wynikają oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że nie ma pewności co do relacji umownych łączących strony, podczas gdy z przeprowadzonego postępowania dowodowego należy wnioskować, że strony łączy umowa dzierżawy, a nie najmu.

Przy powyższych zarzutach apelujący wniósł o zmianę wyroku :

1. w pkt 1 poprzez oddalenie powództwa w całości;

2. w pkt 2 poprzez zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem I instancji wg. norm przepisanych;

3. zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg. norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie Sąd Okręgowy z urzędu przed odniesieniem się do zarzutów apelacyjnych

badał legitymację procesową pozwanego, albowiem jej brak przesądzałoby o niezasadności przedmiotowego roszczenia a w efekcie podstawie oddalenia powództwa.

W powyższym zakresie wypowiedział się już Sąd Rejonowy na skutek zarzutu pozwanego - podniesionego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym - braku po jego stronie legitymacji biernej w niniejszej sprawie. Konkluzję Sądu Rejonowego w tym przedmiocie Sąd Okręgowy podzielił uznając ostatecznie, że pozwany jest legitymowany do występowania w charakterze pozwanego w niniejszej sprawie. Istotnym bowiem w tej kwestii było, że uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r. w dniu 30 września 2013 r. zlikwidowano samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd (...) w celu jego przekształcenia w spółkę z o.o. W dniu 01 października 2013 r. powołano do istnienia Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., której jedynym wspólnikiem było Miasto P.. Na mocy wyżej wymienionej uchwały spółce powierzono zarząd nad komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy. Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 uchwały składniki mienia zakładu pozostałe po jego likwidacji miały być wniesione jako wkład niepieniężny do powstałej spółki, w celu pokrycia jej kapitału zakładowego i objęcia udziałów przez Miasto P.. Mając na względzie, że pozwany nie wykazał w niniejszym postępowaniu, aby zlikwidowany Zarząd (...), będący samorządowym zakładem budżetowym przeniósł w formie aportu przedmiotową nieruchomość na inny podmiot tj. Zarząd (...) Sp. z o.o. Innymi słowy, że doszło do zmiany właściciela z jednostki samorządowej na Spółkę z o.o.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności zachodziła potrzeba ustosunkowania się do podniesionych przez skarżącego zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego. Za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 232 kpc sformułowany jako wywiedzenie wniosków z faktów z których one nie wynikają oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że nie ma pewności co do relacji umownych łączących strony, podczas gdy – jak wskazał apelujący - z przeprowadzonego postępowania dowodowego należy wnioskować, że strony łączy umowa dzierżawy, a nie najmu.

W tym kontekście wskazać należy, że zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą - sąd nie może dopuścić się obrazy tego przepisu, ponieważ odnosi się on do obowiązków stron, a nie do czynności sądu (por. wyrok SN z 23.05.2003 r., II CK 367/02). Wskazuje on jedynie na ciężar dowodu w znaczeniu procesowym, czyli obowiązek przedstawienia faktów i dowodów przez strony. Przepis ten nie stanowi natomiast podstawy wyrokowania sądu i nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia.

Natomiast w świetle zarzutu naruszenia art. 233 kpc niezbędnym jest zaznaczenie, że apelujący nie wskazał - konkretnych paragrafów podanego artykułu – z którego wywodził zarzut naruszenia prawa procesowego. Tymczasem wymóg przytoczenia podstawy apelacyjnej i jej uzasadnienia wymaga dokładnego wskazania konkretnych przepisów, które zdaniem skarżącego zostały naruszone, przez ich indywidualizację nie tylko oznaczonym numerem artykułu, ale także paragrafu, którego zarzut dotyczy. Sąd bowiem nie może wyręczać stron, ani nie jest uprawniony do samodzielnego dokonywania konkretyzacji zarzutów lub też stawiania hipotez co do tego, którego konkretnie przepisu dotyczy podstawa apelacji. Takie stanowisko było już wielokrotnie wyrażane w praktyce orzecniczej Sądu Najwyższego. Co prawda na gruncie postępowania kasacyjnego, ale nie może ulegać wątpliwości, że również odnoszące się do formułowania zarzutów apelacyjnych (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003r. II CK 367/02 i przytoczone w nim orzeczenia publ. Legalis Nr 64392).

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że apelujący upatrywał naruszenie tego przepisu w wyprowadzeniu przez Sąd Rejonowy z przeprowadzonych dowodów nieuprawnionych wniosków. W świetle powyższego niezbędnym jest zaznaczenie, że również w tym przedmiocie powołać się można na praktykę orzecniczą Sądu Najwyższego, który podkreśla, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Zatem, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W efekcie tylko strona skarżąca w celu podniesienia skutecznego zarzutu naruszenia przez sąd normy z art. 233 § 1 kpc zobligowana jest do wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów. Stąd skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego nie może ograniczyć się wyłącznie do wskazania na inny, niż ustalony przez sąd stan faktyczny i wymaga wskazania jakie kryteria oceny naruszono w przypadku konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy wskazać należy, że apelujący nie podał konkretnych dowodów przeprowadzonych w sprawie, które Sąd I instancji miałby ocenić z naruszeniem zasady wynikającej z tego przepisu.

Natomiast podnoszone w apelacji zarzuty, które wywodzone były z treści powyższej normy prawnej, odnosiły się nie tyle do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, ile do wyprowadzonych przez Sąd Rejonowy z tych ustaleń wniosków w zakresie merytorycznej oceny wniesionego powództwa, co niewątpliwie wykraczało poza samą ocenę dowodów i nie mogło z tej przyczyny stanowić o naruszeniu powołanej normy prawnej. Natomiast tak sformułowany zarzut i przytoczona na jego uzasadnienie argumentacja skutkowałą przyjęciem, że apelujący wywodził go w niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności faktycznych. Stąd zaznaczenia wymaga, że niewątpliwie obowiązkiem Sądy było dążenie do wszechstronnego zbadania wszystkich istotnych dla przedmiotu rozstrzygnięcia okoliczności

sprawy i do wyjaśnienia w oparciu o przedstawiony przez strony materiał dowodowy rzeczywistej treści stosunku faktycznego. Niemniej – wbrew oczekiwaniom apelującego - nie można było przyjąć, że w ramach zaoferowanych przez obie strony dowodów i na ich podstawie poczynionych ustaleń faktycznych były podstawy do przyjęcia, że stosunek łączący strony w zakresie przedmiotowego lokalu należało zakwalifikować jako umowę dzierżawy.

W świetle powyższego uznając, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy okazały się bezsporne a zarazem przeprowadzone w sposób wnikliwy przy uwzględnieniu wszystkich zaoferowanych przez strony dowodów Sąd Okręgowy ustalenia te przyjął za własne i zarazem miarodajne do rozpoznania zarzutów związanych z naruszeniem prawa materialnego.

Jednocześnie ustosunkowując się do dalszych wywodów skarżącego podniesionych na użytek zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 189 kpc wskazać należy, że Sąd Okręgowy podzielił argumentację Sądu Rejonowego, iż sytuacja prawna powódki nie została w sposób jednoznaczny określona. Przy tym, że na gruncie postępowania administracyjnego w sprawie wykupu przedmiotowej nieruchomości wywiązał się pomiędzy stronami spór co do natury łączącego ich stosunku obligacyjnego. Zatem już choćby ta okoliczność dawała podstawę do przyjęcia, że prawomocny wyrok, wydany w procesie prowadzonym na podstawie art. 189 kpc spowoduje definitywne zakończenie sporu pomiędzy stronami. Jednocześnie Sąd Rejonowy słusznie podniósł, że szereg umów zawieranych od lat 40. ubiegłego wieku, zarówno najmu, jak i dzierżawy, sprawiło, że po stronie powodowej miała miejsce sytuacja niepewności prawnej. Jednocześnie, że od 15 lutego 1947 r. naliczano W. I., ojcu powódki czynsz najmu za lokal o powierzchni 25,5 m². Następnie od 01 października 1965 r. naliczano czynsz najmu za lokal od powierzchni 43m², przy jednoczesnym od dnia 01 kwietnia 1948r. odrębnym naliczaniu czynszu dzierżawnego za ogród przydomowy o powierzchni 600 m² Następnie zaś naliczano jeden czynsz po podpisaniu przez ojca powódki umowy dzierżawy z 1974 roku. Z powódką zaś zawarto umowę dzierżawy ogrodu wskazując w załączniku do umowy, że osobą zawierającą tę umowę musi mieć tytuł prawny do lokalu/budynku.

W świetle tych okoliczności niewątpliwym było, że sytuacja prawna powódki nie była klarowna i zachodził warunek w postaci interesu prawnego powódki. W orzecznictwie podkreśla się, że rozumienie interesu prawnego na gruncie art. 189 kpc powinno być szerokie, ale też elastyczne, tj. uwzględniające wszelkie okoliczności danej sprawy. Musi być ono celowe, ma spełniać realną funkcję prawną a ocena interesu prawnego musi uwzględniać to, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie, a więc czy sytuacja strony zostanie jednoznacznie określona.

Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło powszechną aprobatę w judykaturze.

W kontekście przytoczonego rozumienia interesu prawnego nie do podważenia było słuszne stanowisko Sądu Rejonowego, że powódka posiadała go w niniejszym postępowaniu. Jej sytuacja bowiem odnośnie uprawnień do lokalu nie była oczywista i wymagała jednoznacznej kwalifikacji prawnej. Natomiast skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powódce ochronę jej prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy istniejący spór. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji apelującego uznając zarzut naruszenia art. 189 kpc jako bezzasadny.

Natomiast odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 5 kc sformułowanego jako „uwzględnienie żądania powódki, podczas gdy niedopuszczalne jest przyznanie ochrony prawnej żądaniu zmierzającemu do obejścia prawa, sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem oraz sprzecznego z zasadami współzycia społecznego” w pierwszej kolejności zaznaczenia wymagało, że co do zasady w sprawach o ustalenie nie jest wykluczone dokonanie oceny żądania ustalenia przez pryzmat zasad współzycia społecznego. Jednak zwroty użyte w treści art. 5 kc jako niedookreślone - nie oddają istoty nadużycia prawa i stąd też w podstawie tej następuje odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym, czy też zasad uczciwości, obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych, czyli odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć

podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (tak: teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001r. I CKN publik. Legalis Nr 61221). Przy tym jak podkreśla się w orzecznictwie i literaturze stosowanie klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 kc. może mieć miejsce jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powództwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Poza tym, że nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę, godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo. Ustalenie, czy zachodzi podstawa do zastosowania tego przepisu wymaga oceny całokształtu okoliczności danej sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 16/11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94). Przy tym podkreślenia wymaga, że konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego pozostawia znaczny margines swobody w ocenie, czy dane zachowanie mieści się w granicach prawa podmiotowego, czy też stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Inaczej ujmując - zastosowanie art. 5 kc może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami.

Podsumowując powyższe rozważania wskazać należy, że dopiero istnienie szczególnych okoliczności może pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania, jako nadużycia prawa, niezaskładającego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Przy tym niewątpliwym winno być, że ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa jednak na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 kc.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy takich szczególnych okoliczności, które mogłyby skutkować uznaniem, że dochodzenie przez powódkę roszczenie stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, nie dostrzegł. Natomiast nie sposób podzielić stanowiska apelującego wyrażonego w uzasadnieniu apelacji, że powódka nosząc się z zamiarem wykupienia przedmiotowego lokalu w trybie uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 18 czerwca 2013r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi stanowiącymi w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta P. oraz określenia zasad ich sprzedaży - nadużywała swego prawa podmiotowego, nawet przy założeniu, że kieruje się w tym względzie - jak argumentował skarżący - swoim interesem materialnym. Pomimo bowiem, że powódka niewątpliwie jest zainteresowana korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem celem ewentualnie podjęcia dalszych czynności związanych z uzyskaniem określonych przywilejów - to okoliczności tej nie można było kwalifikować jako nadużycie jej prawa, skoro podejmowała czynności przewidziane w prawie. Natomiast odnosząc się do pozostałej argumentacji apelującego niezbędnym jest zaznaczenie, że w sprawie nie zostało wykazane, aby powódka, czy też jej poprzednicy prawni nie wywiązywali się z obowiązków finansowych wynikających z łączącej umowy najmu. Natomiast podwyższenie świadczeń z tym związanych leżało w gestii wynajmującego i zatem aktualnie powoływanie się na niskie opłaty celem wykazania zasadności omawianego zarzutu jest również nieprzekonywujące.

W związku z tym Sąd Okręgowy przyjął również zarzut naruszenia art. 5 kc jako bezzasadny.

Ustosunkowując się do ostatniego z zarzutów odnoszących się do prawa materialnego, który apelujący upatrywał w naruszeniu art. 659 w zw. z art. 693 w zw. z art. 710 kc przez przyjęcie, że strony łączy umowa najmu a nie dzierżawy lub użyczenia, podczas - jak wywodził apelujący - essentialia negotii hipotetycznej umowy najmu w ogóle nie zostały ustalone i nie jest możliwe ich ustalenie a w konsekwencji, że tego typu stosunek prawny nie może istnieć wskazać należy, iż z niekwestionowanych przez apelującego ustaleń faktycznych wynika, że do dnia 11 listopada 1974 r. rodziców powódki W. i K. I. (1) łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Przy tym zarówno w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w apelacji pozwany nie wykazał, aby umowa ta została wypowiedziana bądź umownie rozwiązana. Także istotnym w sprawie było i zarazem bezspornym, że w dniu 11 listopada 1974r. ojciec powódki, bez udziału przy tej czynności jego małżonki K. I. (1) zawarł z (...) Zarządem (...) w P. umowę nazwaną „umową dzierżawy”. Zgodnie z jej postanowieniami oddano W. I. w „dzierżawę” przedmiotowy dom jednorodzinny wraz z działką przydomową o powierzchni 600 m² z zastrzeżeniem, że lokal miał być użytkowany wyłącznie na cele mieszkaniowe, natomiast działka przydomowa na cele warzywno - owocowe (§ 5 umowy). Nadto w dalszej

części umowy (§ 15 umowy) zaznaczono, że w sprawach nierozstrzygniętych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz postanowienia uchwały Nr 80 Rady Ministrów z dnia 6 kwietnia 1974 r. w sprawie wydzierżawiania stanowiących własność Państwa domów jednorodzinnych i lokali w małych domach mieszkalnych (M.P. nr 13 z dnia 20 kwietnia 1974 r., poz. 91).

W kontekście uregulowania zawartego w tej umowie a także pozostałych okoliczności zakwalifikować ją należało, choćby z uwagi na uregulowanie w jej treści kwestii związanej z uzyskiwanymi pożytkami (§ 1 i 5 umowy) na podstawie art. 693 § 1 k.c. jako umowę dzierżawy „działki przydomowej”. Natomiast nie było podstaw, aby tę ocenę odnosić również do lokalu mieszkalnego, który mógł być wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkalne. Jak słusznie podniósł Sąd Rejonowy uregulowanie zawarte w tej umowie (§ 6 umowy) dawało podstawę do uznania, że jej konstrukcja zbliżona jest do umowy najmu. Przesądzającym bowiem w tej kwestii pozostało, że lokal mieszkalny można było – jak już wskazano - wykorzystywać wyłącznie na cele mieszkaniowe. Natomiast wywody skarżącego przedstawione w uzasadnieniu apelacji, zgodnie z którymi wypowiedzenie umowy w części dotyczącej „działki przydomowej” spowodowało wygaśnięcie umowy dzierżawy lokalu mieszkalnego nie znajduje oparcia w art. 65 § 1 kc. Istotnym w tej kwestii bowiem pozostaje, że omawiana umowa dzierżawy rozróżnia lokal oraz „działkę przydomową”. Zatem nie ma podstaw do uznania, że strony złożyły zgodne oświadczenia woli co do lokalu, skoro przedmiotem wypowiedzi była wyłącznie „działka przydomowa”.

Także nie było podstaw, aby na podstawie tej umowy lub innych czynności podejmowanych przez powódkę, czy też jeszcze jej rodziców chociażby w sposób dorozumiany na podstawie art. 60 kc przyjąć, że poprzez podjęcie czynności faktycznych odstąpili od umowy najmu przedmiotowego lokalu. Istotnym dla tej konkluzji pozostało, że zajmowali przedmiotowy lokal nieprzerwanie od 1947r. Nie było również takiej sytuacji aby z ich strony, czy też strony pozwanej podejmowane były działania mające na celu rozwiązanie umowy, czy też jej wypowiedzenie. Zatem przyjąć należało, że stosunek najmu lokalu mieszkalnego kontynuowany był do śmierci każdego z obojga rodziców powódki. Jednocześnie zaznaczenia wymaga, że umowa „dzierżawy” zawarta została wyłącznie przez ojca powódki. Zgodzić się również trzeba była z Sądem Rejonowym, że analiza jej treści wskazywała na mniej korzystne rozwiązania w stosunku do umowy najmu kontynuowanej od 1947 r. Wprawdzie – jak słusznie podniósł Sąd Rejonowy – przewidywała ona symboliczny czynsz jednorazowy w wysokości 1 zł, ale zarazem miała szereg cech niekorzystnych z punktu widzenia interesów prawnych i majątkowych najemców. Zatem jej skuteczność uzależniona była zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 37 k.r.o. od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Pozwany zarówno w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w niniejszym nie wykazał, aby uzyskał omawianą zgodę K. I. (1).

W konkluzji dzieląc rozważania prawne Sądu Rejonowego, że stan bezskuteczności zawieszony, co do umowy z dnia 11 listopada 1974 r. trwał do chwili śmierci K. I. (1) a w konsekwencji, że pozwany nie może powoływać się na jej uregulowanie w stosunku do powódki również ten zarzut Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny.

Podsumowując powyższe rozważania Sąd Okręgowy podzielił ocenę prawną Sądu Rejonowego w tym, że powódka wykazała spełnienie przesłanek przewidzianych w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U 1994.105.509 z dnia 1994.10.11), zgodnie z którym **w** razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Jednocześnie, że w chwili śmierci matki K. I. (1), będącej najemcą przedmiotowego lokalu powódka nie miała tytułu prawnego do zajmowania innej nieruchomości.

Dodatkowo odnosząc się do argumentacji skarżącego przytoczonej na użytek ostatniego z omawianych zarzutów apelacyjnych wskazać należy, że niewątpliwie w wyniku rozbudowy przedmiotowego lokalu zmieniła się jego powierzchnia użytkowa. Niemniej rolą właściciela lokalu było nie tylko aktualizacja stawki czynszu najmu, ale również inicjowanie czynności przeciwstawiającym się niezwłocznie wszelkiej samowoli budowlanej i podejmowania czynności określonych ustawą Prawo budowlane. Natomiast nie sposób post factum z okoliczności zaniechania ze strony właściciela podjęcia powyższych czynności wywodzić skutek w postaci wygaśnięcia umowy najmu łączącej

strony, czy też przyjmować za zasadny argument, że niemożliwość ustalenia aktualnej wysokości czynszu za najem skutkował nie spełnieniem essentialia negotii umowy najmu. Z zaniechania bowiem podjęcie określonych czynności ze strony właściciela lokalu nie może aktualnie stanowić skutecznej podstawy jego linii obrony przed uwzględnieniem żądania powódki.

W świetle powyższego wobec bezzasadności zarzutów apelacyjnych Sąd Okręgowy w pkt 1 wyroku oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

W pkt 2 wyroku rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 kpc przy uwzględnieniu uregulowania zawartego w § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018. 265 j.t.).

Tomasz Józkowiak Ewa Blumczyńska Beata Woźniak