

Sygn. akt I C 904/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Kamila Adaszkiewicz

Protokolant: Marcin Kleser

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07 lutego 2020 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...)” w W.

przeciwko **I. B.**

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powoda (...) W.

o rozwiązanie umowy najmu

1. oddała wniosek (...) W. o zwolnienie interwenienta ubocznego od udziału w sprawie;
2. oddała wniosek I. B. o odrzucenie pozwu;
3. oddała powództwo;
4. zasądza od (...)” w W. na rzecz I. B. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. oddała wniosek (...) W. o zasądzenie kosztów procesu.

Sygn. akt I C 904/19

UZASADNIENIE

punktu 3. i 4. wyroku z dnia 25 lutego 2020 r.

Pozwem z dnia 20 marca 2019 r. (...)” w W., reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła powództwo o rozwiązanie umowy najmu lokalu zawartej z pozwaną I. B., a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 26 lutego 1999 r. strony zawarły umowę najmu lokalu w związku z podjęciem przez pozwaną pracy w (...) na stanowisku dozorecy nieruchomości przy ulicy (...) w W.. Po dziesięciu latach trwania umowy najmu, umowa przekształciła się z umowy na czas oznaczony w umowę na czas nieokreślony. Wobec chęci zabezpieczenia interesów (...), zaproponowano pozwanej rozwiązanie ww. umowy i w jej miejsce zawarcie umowy najmu instytucjonalnego, na co pozwana nie wyraziła zgody.

(pozew k. 4)

W odpowiedzi na pozew pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że przyczyny wskazane przez powoda nie stanowią ważnych przyczyn, umożliwiających rozwiązanie umowy najmu.

(odpowiedź na pozew k. 27, 41-42)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

I. B. pozostaje od 1990 r. w stosunku pracy w (...)” w W. (dalej: (...)) na stanowisku gospodarza domu przy ul. (...) w W..

(okoliczności bezsporne, a ponadto pismo gospodarzy domów – akta lokalowe)

W dniu 26 lutego 1999 r. (...) zawarła z I. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na czas zatrudnienia w (...) na stanowisku gospodarza budynku przy ul. (...).

(dowód: umowa najmu k. 9-10)

Po upływie dziesięciu lat trwania umowy najmu, umowa przekształciła się w umowę najmu lokalu na czas nieokreślony.

(okoliczności bezsporne)

(...) pismem z dnia 26 listopada 2015 r., powołując się na art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, wypowiedziała I. B. umowę najmu zajmowanego lokalu z trzyletnim terminem wypowiedzenia.

(dowód: pismo k. 15 akt lokalowych)

W odpowiedzi na pismo zawierające wypowiedzenie umowy I. B. wskazała, że nie ma ono podstaw prawnych, a umowa najmu lokalu wciąż obowiązuje.

(dowód: odpowiedź k. 11 akt lokalowych)

Pismem z dnia 11 grudnia 2018 r. (...) zaproponowała I. B. umowę najmu lokalu instytucjonalnego, na co wynajmująca nie wyraziła zgody.

(dowód: pismo k. 3 akt lokalowych, umowa najmu instytucjonalnego k. 13-17)

Mieszkania zajmowane przez pracowników (...) mają charakter mieszkań służbowych, wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy. (...) zawarła z pozostałymi dozorcami nieruchomości umowy najmu instytucjonalnego. (...) dąży do podpisywania umów najmu instytucjonalnego w celu zabezpieczenia interesów (...), tj. po to, aby dany lokal był zajmowany wyłącznie przez osobę zatrudnioną w charakterze gospodarza domu danej nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie zastępcy prezesa powodowej(...)w charakterze powoda k. 46v.-47).

I. B. nieprzerwanie zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...), pracując jako gospodarz domu tej nieruchomości. Ma 57 lat, za trzy lata osiągnie wiek emerytalny. Jest właścicielką nieruchomości położonej (...)od W., na której znajduje się domek letniskowy, bez łazienki, wykorzystywany wyłącznie w okresie letnim. I. B. nie ma ustalonego stopnia niepełnosprawności, nie choruje.

(dowód: przesłuchanie I. B. w charakterze pozwanej k. 47-47v.)

Powyższy stan faktyczny, który nie był sporny pomiędzy stronami, Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, w tym ich kopii, których autentyczność ani merytoryczna zawartość nie była kwestionowana przez strony i nie budziła także wątpliwości Sądu, jak również w oparciu o przesłuchanie stron, które Sąd ocenił jako wiarygodne, korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, niebudzące wątpliwości w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jeżeli chodzi o okoliczności związane z okresem pozostawania przez pozwaną w stosunku pracy jako gospodarza domu, zajmowania przez nią lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Wniesione powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne sprawy nie były kwestionowane w sprawie. Bezsprzeczne było, że pozwana od blisko 30 lat pełni funkcję gospodarza domu nieruchomości przy ul. (...) w W., a od ponad 20 lat pozostaje najemczynią lokalu nr (...) w ww. nieruchomości, jako lokalu służbowego, zawartej na czas pozostawiania przez pozwaną w stosunku pracy.

Istota sporu sprowadzała się do okoliczności prawnych, tj. zaktualizowania się przesłanki określonej w art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów), na podstawie którego, z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2 ww. przepisu, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Artykuł 11 w ust. 1-12 ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadza katalog przyczyn, na podstawie których, względem lokatora uprawnionego do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć łączący go z lokatorem stosunek prawny.

Pomimo podejmowanych przez (...) w 2015 r. prób wypowiedzenia umowy najmu lokalu, nie było kwestionowane w sprawie, że pozwanej przysługuje status lokatora lokalu przy ul. (...) w W.. Jakkolwiek w zawartej 26 lutego 1999 r. umowie najmu lokalu strony określiły, że stosunek najmu będzie trwał na czas zatrudnienia w (...) na stanowisku gospodarza domu (§ 1 ust. 3 umowy k. 9), tak na podstawie art. 661 § 1 k.c., trwająca dziesięć lat umowa najmu uległa przekształceniu z mocy prawa w najem na czas nieokreślony, co również nie było kwestionowane w sprawie.

Rozważeniu zatem podlegało, czy w sprawie zaszyły ważne przyczyny w rozumieniu art. 11 ust. 10 ww. ustawy, uzasadniające rozwiązanie umowy najmu.

W orzecznictwie podkreśla się, że przesłanka „ważnych przyczyn” określona w art. 11 ust. 10 ww. ustawy wobec braku jej sprecyzowania na gruncie ustawowym, pozostała do uznania sądu w każdej jednostkowej sprawie. Przy czym podkreśla się, że pojęcie „ważnych przyczyn”, z jednej strony powinno uwzględniać zasady ochrony własności, a z drugiej strony, uwzględniać zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (por. wyrok SA w Krakowie z 21 listopada 2012 r., I ACa 926/12).

W przedmiotowej sprawie wyważeniu zatem podlegał z jednej strony interes powoda, jako (...) dysponującej zasobem lokali służbowych, z interesem pozwanej najemczyni lokalu, która, wciąż będąc pracownikiem (...), zajmuje służbowy lokal, którego najem przekształcił się z mocy prawa w najem na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu, mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz okoliczności sprawy, uznać należało, że w sprawie nie zaktualizowały się przesłanki „ważnych przyczyn”, uzasadniających rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W literaturze przedmiotu podkreśla się, że art. 11 ust. 10 ww. ustawy ma łagodzić rygoryzm wynikający z zamkniętego katalogu przyczyn wypowiedzenia odpłatnego stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu, zapewniając jednak każdorazowe wazenie interesów właściciela i lokatora (por. komentarz do art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów pod red. J. Chacińskiego, Legalis 2019 oraz wyrok SN z 28 września 2001 r., III CKN 404/00).

Przy czym w judykaturze zaznacza się, że wykładnia pojęcia ważnej przyczyny jest czymś innym niż ocena żądania wynajmującego w świetle zasad współżycia społecznego, nie chodzi tu bowiem o ocenę zachowania się wynajmującego żądającego rozwiązania umowy, lecz o ocenę i wyważenie interesów stron (por. wyrok SN z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1214/00).

Aktualność zachowały wypowiedzi orzecznictwa zapadłe na tle art. 33 ust. 1 nieobowiązującej już ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 120, poz. 787), wyrażające aprobatę dla wcześniejszego poglądu judykatury, że w sytuacjach, w których dochodzi do kolizji praw, interesów właściciela i najemcy, należy przy rozstrzygnięciu mieć przede wszystkim na uwadze ochronę praw właścicielskich (por. wyrok SN z 14 kwietnia 1997 r., II CKU 26/97; uchwała SN z 14 czerwca 1989 r., III CZP 57/89).

W pierwszej kolejności należy rozważyć same wątpliwości związane z określeniem przez powoda żądania w sprawie. W myśl przywoływanego art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielowi przysługuje uprawnienie do wytoczenia powództwa o „rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu”.

Dyspozycja ww. normy prawnej posługuje się w budowie funkcji zdaniowej koniunkcją poprzez wykorzystanie spójnika „i”. Rachunek obu zdań poprzez użycie łącznika logicznego prowadzi do wniosku, że na podstawie art. 11 ust. 10 ww. ustawy właściciel może żądać, występując na drogę postępowania sądowego, rozwiązania łączącego go z najemcą umowy najmu lokalu - i wraz z towarzyszącym temu żądaniem - jednocześnie domagać się nakazania opróżnienia przez najemcę tego lokalu mieszkalnego.

Do powyższego wniosku prowadzi konstrukcja oraz ratio legis leżące u podstaw przepisu art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zważyć należy, że wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego uprawniającego do odpłatnego używania lokalu może nastąpić co do zasady tylko z przyczyn określonych w art. 11, art. 21 ust. 4–4b i 5 oraz art. 21a tejże ustawy.

W razie ziszczenia się którejs wymienionych w ww. przepisów przesłanek, właściciel może wypowiedzieć umowę najmu lokalu, co skutkuje tym, że najemca po upływie okresu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, zajmuje dany lokal bez podstawy prawnej, a co z kolei uprawnia właściciela do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z żądaniem nakazania opróżnienia i opuszczenia przez byłego lokatora lokalu mieszkalnego na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Natomiast odmienna sytuacja zachodzi w przypadku, kiedy na tle konkretnych okoliczności faktycznych, właściciel nie ma podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu na podstawie ww. przepisów o ochronie praw lokatorów. Wobec braku podstaw do wypowiedzenia umowy, zajmujący lokal najemca nie mógłby zostać uznany za osobę bezumownie korzystającą z lokalu, a tym samym nie doszłoby do ziszczenia się przesłanki określonej w art. 222 § 1 k.c., umożliwiającej zgłoszenie właścicielowi skutecznego żądania nakazania opróżnienia lokalu.

W celu zapobieżenia wystąpieniu takich sytuacji, a jednocześnie umożliwieniu właścicielowi poszukiwania ochrony prawnej, ustawodawca przewidział w art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, otwartą, podlegającą każdorazowej ocenie przesłankę innych „ważnych przyczyn”, które pozwalałaby na skuteczne rozwiązanie istniejącego stosunku prawnego i efektywne odzyskanie przez właściciela władztwa nad zajmowanym przez najemcę lokalem.

Zważywszy na powyższe, w ocenie Sądu, wykładania art. 11 ust. 10 ustawy prowadzi do wniosku, że na podstawie ww. przepisu właściciel ma prawo do żądania rozwiązania umowy najmu lokalu - wobec braku istniejących podstaw pozwalających mu na jej wypowiedzenie - i nakazania opróżnienia i wydania tego lokalu przez dotychczasowego najemcę. Istota ww. przepisu zdaniem Sądu zasadza się na celu odzyskania przez właściciela władztwa nad lokalem, a nie samego umożliwienia mu rozwiązania umowy najmu. Gdyby celem ww. przepisu było wyłącznie umożliwienie właścicielowi rozwiązania umowy najmu lokalu, to przesłanka „ważnych przyczyn” byłaby po prostu jedną z przesłanek wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Konstrukcja oraz budowa ww. przepisu wyraźnie natomiast wskazuje, że celem tego przepisu jest przyznanie właścicielowi prawa do żądania rozwiązania trwającej umowy najmu lokalu z innych, ważnych przyczyn, które przemawiają za odzyskaniem przez niego faktycznego władztwa nad tym lokalem, dotychczas zajmowanym na podstawie ważnej umowy przez najemcę, a nie samo żądanie rozwiązania tej umowy w celu np. zawarcia kolejnej umowy na czas określony.

W świetle powyższego już samo sformułowanie żądania powództwa przez powoda, jako nieodpowiadające celowi art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów podlegało oddaleniu jako bezzasadne. Na uwagę zasługuje przy tym

stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 12 sierpnia 1997 r. w sprawie III CZP 50/97 na tle przywoływanej ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w którym wskazano, że zawarte w art. 33 tej ustawy roszczenie o rozwiązanie umowy najmu stanowi o materialnej przesłance powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu. Sprawę o rozwiązanie najmu i o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu należy traktować więc jak sprawę w jednym przedmiocie, która zatracza charakter o świadczenie, choć obejmuje żądanie opróżnienia lokalu.

Niezależnie od powyższego, nawet przyjmując, że art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów dopuszcza wytoczenie powództwa wyłącznie o rozwiązanie umowy najmu, to w ocenie Sądu, przesłanki, na które powołuje się powód, nie stanowią innej, ważnej przyczyny rozwiązania umowy najmu z pozwaną.

Jakkolwiek na aprobatę zasługują działania (...) zmierzające do uporządkowania sytuacji prawnej lokali służbowych, w tym dążenie, przy wyraźnej woli (...) do takiego gospodarowania lokalami służbowymi pozostającymi w zasobach (...), aby były zajmowane przez osoby, którym przysługuje status pracownika gospodarza domu danej nieruchomości, tym niemniej jednak w świetle okoliczności przedmiotowej sprawy nie są to przesłanki przemawiające za rozwiązaniem łączącej powoda z pozwaną umowy najmu lokalu.

Chęć uporządkowania sytuacji prawnej lokali służbowych i zabezpieczenie na przyszłość interesów (...) przed hipotetycznym zajmowaniem przez pozwaną lokalu służbowego w sytuacji, kiedy nie będzie już ona pracownikiem (...), nie jest ważną przyczyną uzasadniającą rozwiązanie istniejącej, skutecznie zawartej umowy najmu lokalu, tylko po to, aby móc zawrzeć z pozwaną kolejną umowę najmu instytucjonalnego na czas określony.

Podkreślenia wymaga, że pozwana w dalszym ciągu jest pracownikiem (...), nieprzerwanie od 30 lat pracuje jako gospodarz domu przy ul. (...), korzystając od 20 lat z mieszkania służbowego znajdującego się w tej nieruchomości. Obawy (...) polegające na tym, że pozwana może zajmować lokal służbowy także wówczas, kiedy nie będzie już pracownikiem w świetle przepisu art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów nie mieści się w żadnym przypadku uzasadniającym bądź to wypowiedzenie lub rozwiązanie umowy najmu. Po pierwsze w aktualnym stanie faktycznym pozwana wciąż pracuje jako gospodarz domu. Po drugie obawy (...) skłaniające do żądania swoistego przekształcenia istniejącej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego są jedynie przypuszczeniem, mają charakter hipotetyczny.

Zaznaczyć należy, że na podstawie art. 316 § 1 k.p.c. sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na chwilę zamknięcia rozprawy pozwana wciąż pozostawała pracownikiem (...). Czynienie więc rozważań wokół dobrowolnego, bądź nie, wydania i opuszczenia przez pozwaną lokalu służbowego po zakończeniu stosunku pracy, które na datę zamknięcia rozprawy nie nastąpiło, jest bezprzedmiotowe.

Oczywistym byłaby inna ocena okoliczności faktycznych, gdyby pozwana nie była już pracownikiem (...) i wciąż zajmowała lokal służbowy. Jednak w świetle istniejących okoliczności sprawy, pozwana jest gospodarzem domu nieruchomości, w której znajduje się zajmowany przez nią lokal mieszkalny. Co więcej, jak wynika z treści żądania powoda, (...) nie miała na celu odzyskania faktycznego władztwa nad lokalem służbowym przy ul. (...). Lokal ten nie był więc (...) potrzeby np. do przekazania go innemu pracownikowi, aktualnemu gospodarzowi domu ww. nieruchomości. Wniesione powództwo miało jedynie umożliwić powodowi rozwiązanie umowy najmu lokalu, która wskutek upływu 10 lat przekształciła się z mocy prawa na umowę najmu na czas nieoznaczony – i w celu zabezpieczenia swoich przyszłych interesów – zawarcie z pozwaną umowy najmu instytucjonalnego na czas określony.

Okoliczności przedmiotowej sprawy, po wyważeniu interesów (...) zmierzających do uporządkowania sytuacji prawnej lokali służbowych z interesem pozwanej, która wciąż jest pracownikiem powoda i wykonuje od 20 lat funkcję gospodarza domu w nieruchomości, w której zajmuje służbowy lokal mieszkalny, zdaniem Sądu, nie spełniają przesłanki ważnej przyczyny, uzasadniającej rozwiązanie łączącej strony umowy najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, co skutkowało oddaleniem w całości wniesionego powództwa, o czym orzeczono w pkt 3. wyroku.

Mając na uwadze wynik procesu, za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu należało przyjąć art. 98 § 1 i § 3 w zw. z art. 99 k.p.c., według których strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, w tym wynagrodzenie reprezentującego stronę pełnomocnika będącego radcą prawnym. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265), stosownie do określonej w pozwie wartości przedmiotu sporu (k. 4), o czym orzeczono, jak w pkt 4. uzasadnienia.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.