

Sygn. akt XXVII Ca 1004/23



**WYROK**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 kwietnia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Ewa Cylc**

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2024 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Zbigniewa Saraty**

przeciwko **miastu stołecznemu Warszawy**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy -Mokotowa w Warszawie

z dnia 27 grudnia 2022 r., sygn. akt II C 5719/19

- 1. oddala apelację;**
- 2. nie obciąża Zbigniewa Saraty kosztami procesu w instancji odwoławczej.**

Sędzia Ewa Cylc



02050023

**UZASADNIENIE**

W pozwie z 8 kwietnia 2019 r. (data nadania w placówce pocztowej) powód Zbigniew Sarata wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu trwającego do 15 marca 2000 r. ze względu na okoliczność, że właścicielem budynku przy ul. Lanciego 9b jest miasto stołeczne Warszawa, a budynek znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. W ocenie powoda to miasto stołeczne Warszawa powinno zająć się konserwacją budynku.

W odpowiedzi na pozew pozwany m.st. Warszawa, reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i bezprzedmiotowego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że budynek przy ul. F.M. Lanciego 9b usytuowany jest na nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. nr 4/42 z obrębu 1-11-05, której aktualnym posiadaczem, administratorem i zarządcą jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”. Na podstawie umowy dzierżawy Rep. A 13556/97 z 2 października 1997 r. zawartej między pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” na okres 29 lat, Spółdzielnia zrealizowała zabudowę mieszkaniową na gruncie oznaczonym wówczas jako ew. 4/1 i 4/3 z obr. 1-11-05, stanowiącym własność m. st. Warszawy. Pozwany wskazał, że oprócz ww. umowy nie zawierał żadnej umowy dotyczącej przedmiotowego gruntu, np. na wybudowanie budynków i administrowanie nimi. Pozwany zaznaczył, że budynki mieszkalne zrealizowane na wydzierżawionym gruncie nie należą do gminnego zasobu mieszkaniowego, w związku z czym nie jest możliwe ustalenie stosunku najmu powoda z pozwanym, jak również przeprowadzenie w nich remontów czy konserwacji przez pozwanego.

W piśmie z 3 grudnia 2020 r. powód podtrzymał swoje stanowisko, wskazując że budynek przy ul. Lanciego 9b należy do gminnego zasobu nieruchomości. Wskazał również, że 23 sierpnia 1997 r. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” umowę, która nie została do tej pory zrealizowana, m.in. z uwagi na stanowisko m.st. Warszawy. Ponadto powód wyraził obawę, że pozwany rozwiąże umowę dzierżawy ze Spółdzielnią z uwagi na zaległości w opłatach za dzierżawę gruntu, co doprowadzić może do pozbawienia powoda mieszkania.

Strony w toku postępowania pottrzymały swoje stanowiska w sprawie.

**Wyrokiem z dnia 27 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, sygn. akt II C 5719/19:**

- I. oddalił powództwo;
- II. nie obciążył Zbigniewa Saraty kosztami procesu.

**Z powyższym wyrokiem nie zgodził się powód, który orzeczenie zaskarżył w zakresie pkt. I. sentencji wyroku, zarzucając:**

1. nieuwzględnienie okoliczności, iż budynek w którym mieszka jest własnością pozwanego;
2. pominięcie konsekwencji wynikających z przepisów: art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny; art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego; art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
3. przyjęcie nieprawdziwego założenia, iż powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu, w sytuacji gdy wkrótce powodowi będzie groziła eksmisja.

Mając na uwadze powyższe, powód wniósł o stwierdzenie istnienia stosunku najmu.

**W odpowiedzi na apelację,** pozwany wniósł o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem II instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wywiedziona przez powoda okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w sposób wszechstronny i prawidłowy wyjaśnił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy oraz poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i prawne. Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie pozwala na stwierdzenie, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się uchybień zarzucanych mu w apelacji. Ostateczną ocenę materiału dowodowego i wnioski Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy uznał za trafne.



03050023

W pierwszej kolejności Sądu Okręgowy zaznacza, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy, w szczególności w odniesieniu do zawartej pomiędzy Gminą Warszawa-Ursynów a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” umową dzierżawy. Zarzut związany z nieuwzględnieniem przez Sąd Rejonowy okoliczności, iż budynek w którym mieszka powód jest własnością pozwanego nie zasługiwał na aprobatę.

Wymagało podkreślenia, że niezasadny okazał się zarzut wyrażający się w przyjęciu nieprawdziwego założenia, iż powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu, w sytuacji gdy wkrótce powodowi będzie groziła eksmisja. Sąd Okręgowy podziela wyrażony przez Sąd I instancji pogląd, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego, jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c., zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego.

W świetle powyższych wywodów, w realiach rozpoznawanej sprawy po stronie powoda nie występuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Zważyć należy, że powód nie miał interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia przez niego w stosunek najmu lokalu przy ul. Lanciego 9b w Warszawie. Bezspornym było, że powód posiada ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu, co Sąd Rejonowy słusznie zauważył, przywołując w treści uzasadnienia uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 sygn. akt III CZP 104/12, zgodnie z którą w przypadku ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu brakuje "ogniwa ostatniego" w postaci uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości. Dopiero zatem definitywne przekreślenie możliwości uzyskania przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości czy też prawa własności mogłoby zakwestionować istnienie ekspektatywy po stronie powoda.

Odnosząc się do rozważanej kwestii w sposób szczegółowy, Sąd Okręgowy zaznacza, że jak wynika z akt sprawy, 2 października 1997 roku aktem notarialnym Rep. A nr 13556/97

została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Gminą Warszawa-Ursynów a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem powyższej umowy była dzierżawa działki o nr ewidencyjnym 4/1 oraz 4/3 z obrębu 1-11-05, położonej w Warszawie w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. KEN. Umowa została zawarta na czas określony wynoszący 29 lat, przedłużenie powyższej umowy byłoby możliwe po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy Warszawa-Ursynów. Strony aktu notarialnego zgodnie ustaliły, że prawo dzierżawcy do używania i pobierania pożytków będzie polegało na zabudowaniu w/w nieruchomości zabudową mieszkaniową z usługami (k. 20-22v).

Wobec powyższego należało uznać, że budynki mieszkalne zrealizowane na wydzierżawionym gruncie nie należą do gminnego zasobu mieszkaniowego i nie było możliwe ustalenie istnienia stosunku najmu pomiędzy powodem a pozwanym. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” jako dzierżawca i właściciel nakładów poczynionych na gruncie upoważniona jest do zarządzania tą nieruchomością, tj. administrowania oraz pobierania z niej pożytków. Wzniesione budynki stanowią zatem środki trwałe Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Z uwagi na zawartą umowę dzierżawy, niezasadne były również zarzuty skarżącego odnoszące się do naruszenia przepisów prawa materialnego. Skarżący podniósł jedynie, że Sąd Rejonowy pominął konsekwencje wynikające z przywołanych w apelacji przepisów prawa, nie precyzując charakteru naruszeń. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy również przepisów prawa materialnego, słusznie oddalając powództwo z uwagi na brak interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

Skarżący bezpodstawnie zarzucił również Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Powołana ustawa reguluje bowiem zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w skład którego - zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 - wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, oraz lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015 r., sygn. akt IV CSK 435/14).

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.).



04050023

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Grunt, na którym zostały wybudowane domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej choć należy do gminnego zasobu nieruchomości, to ówczesnej Gminie Warszaw-Ursynów przysługiwało prawo do zawierania m.in. umów dzierżawy gruntu, tak jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie. Domy jednorodzinne wybudowane zostały zatem na nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. nr 4/42 z obrębu 1-11-05, której aktualnym posiadaczem, administratorem i zarządcą jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”. W toku postępowania nie zostało również wykazane, by poza umową dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. pozwany zawierał umowy dotyczące np. wzniesienia budynków na przedmiotowym gruncie.

Ponadto, jak wskazał pozwany, wobec poniesienia przez Spółdzielnię Mieszkaniową nakładów związanych z powstałymi budynkami, Spółdzielnia przysuguje roszczenie względem m.st. Warszawy o uregulowanie tytułu prawnego do przedmiotowego gruntu. Jak wynikało z twierdzeń pozwanego, postępowanie takie zostało już wszczęte i prowadzone jest w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa m.st. Warszawy.

W konsekwencji, uznając że powód nie posiadał interesu prawnego do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu oraz mając na względzie również bezzasadność pozostałych zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy apelację powoda oddalił orzekając na podstawie art. 385 k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ustawodawca nie definiuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. postanowienie Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 14 stycznia 1974 roku, sygn. akt II CZ 223/73).

Sąd II instancji wziął pod uwagę szczególne okoliczności sprawy i uznał, iż w przedmiotowym postępowaniu zachodził wyjątkowy wypadek uzasadniający nieobciążanie powoda kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w instancji odwoławczej.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Sędzia Ewa Cylc



05050023