

Sygn. akt VI C 347/19/S

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Maciej Świder

Protokolant: Protokolant Natalia Prusak

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2021 roku w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Wojewody (...)

przeciwko E. A.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo główne,

II. rozwiązuje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w K. pomiędzy E. A. a Skarbem Państwa – Wojewodą (...),

III. nakazuje E. A., aby opuściła, opróżniła z rzeczy i wydała Skarbowi Państwa – Wojewodzie (...) lokal mieszkalny opisany szczegółowo w punkcie II wyroku,

IV. ustala, że E. A. przysługuje prawo do lokalu zamiennego,

V. wstrzymuje wykonanie obowiązku określonego w punkcie III wyroku do czasu dostarczenia E. A. przez Skarb Państwa – Wojewodę (...) lokalu zamiennego,

VI. nakazuje pobrać od E. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od powództwa ewentualnego,

VII. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sygn. akt VI C 347/19/S

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 22 września 2021 roku

Pozwem z dnia 22 marca 2019 roku Skarb Państwa – Wojewoda (...) domagał się nakazania pozwanej E. A., aby opróżniła z rzeczy i wydała stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w K., ewentualnie rozwiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z pozwaną E. A. i nakazanie jej, aby opróżniła z rzeczy i wydała stronie powodowej lokal mieszkalny.

Na uzasadnienie swojego stanowiska strona powodowa wskazała, że pozwana zamieszkuje przedmiotowy lokal bez umowy. Na wypadek podniesienia przez pozwaną zarzutu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu przez

pozwaną stroną powodową sformułowała roszczenie ewentualne o rozwiązanie przez Sąd stosunku najmu z uwagi na ważną przyczynę jaką jest konieczność adaptacji przedmiotowego lokalu na potrzeby powierzchni biurowych lokalu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, a w razie rozwiązania przez Sąd umowy najmu – o zobowiązanie strony powodowej do dostarczenia pozwanej lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Na rozprawie w dniu 22 września 2021 roku pełnomocnik strony powodowej oświadczył, że nie kwestionuje uprawnienia pozwanej do lokalu zamiennego.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...). Nieruchomość znajduje się w trwałym zarządzie Wojewody (...).

(okoliczność bezsporna)

W budynku przy ulicy (...) w K. mieści się (...) Urząd Wojewódzki. W budynku tym oprócz, pomieszczeń administracyjnych, znajdowało się pięć lokali mieszkalnych. Znajdowały się one w osobnej części budynku, a dostęp do nich prowadził przez osobną klatkę schodową. W piwnicach budynku mieści się pomieszczenie wykorzystywane na bufet. (...) Urząd Wojewódzki planuje przebudowę części pomieszczeń przy ulicy (...) w K. i zaadaptowanie ich na pomieszczenia biurowe. Decyzją z 6 czerwca 2014 roku Prezydent Miasta K. udzielił pozwolenia na budowę temu zamierzeniu budowlanemu. Dawna część mieszkalna budynku ma zostać połączona z częścią biurową poprzez wyburzenie ściany łączące te części. Klatka schodowa prowadzona do lokali mieszkalnych ma służyć za drogę ewakuacyjną. Celem adaptacji jest zmaksymalizowanie wykorzystania głównej siedziby Urzędu Wojewódzkiego na cele biurowe, co jest niezbędne ze względu na rosnący zakres zadań urzędu związany z koncentrowaną dyspozytornią medyczną. Lokal zajmowany przez E. A. ma być przyznany na pomieszczenia dla informatyków. Część prac remontowych w budynku została już wykonana. Lokale mieszkalne były począwszy od 2015 roku stopniowo przejmowane na potrzeby urzędu, a obecnie wszystkie lokale mieszkalne zostały zaadaptowane na pomieszczenia biurowe, za wyjątkiem lokalu numer (...) zajmowanego przez E. A..

(dowód: pozwolenie na budowę – k. 15, zeznania świadka P. S. – k. 126 v.-127, zeznania świadka T. O. – k. 129, k. 127v.)

E. A. zamieszkuje w budynku przy ulicy (...) w K., w lokalu nr (...), od ponad 60 lat.

(dowód: przesłuchanie pozwanej E. A. – k. 182v.)

E. A. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ulicy (...) w miejsce L. A. zmarłego 10 lipca 2000 roku.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 21 lutego 2020 roku – k. 130)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów wymienionych powyżej w części dotyczącej ustaleń faktycznych, a także zeznań świadków P. S. i T. O. oraz na podstawie dowodu z przesłuchania E. A. w charakterze strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą prawną roszczenia strony powodowej był art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Osoba pozwana w procesie windykacyjnym może bronić się zarzutem

przysługiwania jej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą (tzw. zarzut hamujący). Takim tytułem do władania rzeczą może być z całą pewnością stosunek zobowiązaniowy, jakim jest najem.

W niniejszej sprawie nie było wątpliwości, że pozwanej przysługiwał tytuł prawny do władania spornym lokalem. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 21 lutego 2020 roku (sygn. akt I C 544/19/S) zostało bowiem ustalone, że E. A. wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu w miejsce L. A. zmarłego 10 lipca 2000 roku. Moc wiążąca tego wyroku (art. 365 § 1 k.p.c.) powodowała, że Sąd rozpoznający sprawę w niniejszym składzie nie był władny poczynić odmiennych ustaleń i przyjął wynikający z tego wyroku stan prawny. Powyższy wyrok miał w niniejszej sprawie znaczenie prejudycjalne.

Ponieważ nie zostały spełnione przesłanki roszczenia windykacyjnego (pозwana dysponowała skutecznym względem właściciela tytułem prawnym do władania lokalem), powództwo główne podlegało oddaleniu.

Powód może zgłosić w pozwie obok żądania głównego żądanie ewentualne, na wypadek nieuwzględnienia żądania sformułowanego jako podstawowe i usytuowane na pierwszym miejscu. Był żądania ewentualnego uzależniony jest od żądania głównego. W razie uwzględnienia przez sąd żądania przedstawionego jako pierwsze, rozpoznanie żądania ewentualnego staje się bezprzedmiotowe; nie jest wydawane w stosunku do niego żadne orzeczenie. Do rozpoznania tego żądania dojdzie w przypadku oddalenia żądania głównego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 roku, III CZP 58/13).

W niniejszej sprawie strona powodowa zgłosiła roszczenie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia powództwa głównego. Ponieważ taka właśnie sytuacja procesowa zaistniała w niniejszej sprawie, należało przystąpić do oceny zasadności powództwa ewentualnego. W ocenie Sądu zasługiwało ono na uwzględnienie.

W myśl art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.p.l.) z ważnych przyczyn 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.

Dla uwzględnienia powództwa ewentualnego strona powodowa musiała więc wykazać, że istniały „ważne przyczyny” dla rozwiązania stosunku najmu. Pojęcie „ważnych przyczyn” nie zostało jednoznacznie zdefiniowane. Wskazuje się, że przy ocenie, czy ważne przyczyny zachodzą konieczne jest wyważenie interesów właściciela lokalu oraz najemcy. Przypomnieć należy, że Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej chroni zarówno prawo własności (art. 21, art. 64), jak i prawa najemcy (art. 75) i z tego względu Sąd nie może wziąć pod uwagę jedynie interesów właściciela, lecz musi kierować się także ochroną praw lokatora. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że ważną przyczyną jest okoliczność, że lokal jest wynajmującemu niezbędny dla wykonywania zadań publicznych w sytuacji, gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2000 roku, II CKN 720/98, LEX nr 51070).

Odnosząc powyższe do realiów rozpoznawanej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że zachodzą ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu pomiędzy stronami niniejszego procesu. Sporny lokal jest bowiem potrzebny stronie powodowej do realizacji ciężących na niej zadań publicznych. Urząd w sensie strukturalno-organizacyjnym jest to zorganizowany zespół osób i urzędów związany z organem administracji publicznej jakim jest wojewoda i przydzielony mu do pomocy w realizacji jego funkcji i zadań (por. J. Zimmermann, [w:] Prawo administracyjne, Warszawa 2016, s. 193-194). Do realizacji zadań publicznych wojewody jest konieczny cały aparat pomocniczy, rozumiany jako pracownicy Urzędu Wojewódzkiego oraz infrastruktura umożliwiająca zapewnienie odpowiednich warunków wykonywania zadań publicznych, z oczywistym uwzględnieniem warunków lokalowych, które należy zapewnić pracownikom. Z tych względów umożliwienie dysponowania Wojewodzie (...) budynkiem będącym własnością Skarbu Państwa leży w interesie publicznym i stanowi ważną przyczynę w rozumieniu art. 11 ust. 10 u.o.p.l. Nie bez znaczenia jest, że pozostałe lokale znajdujące się w tej części budynku zostały już zaadaptowane na pomieszczenia biurowe, a pozwana jest jedyną osobą zamieszkującą w budynku. Wykorzystanie budynku w całości

na potrzeby lokalowe (...) Urzędu Wojewódzkiego pozwoli w pełniejszy sposób zrealizować społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności przysługujące Skarbowi Państwa.

Mając to na względzie, Sąd w pkt II wyroku, na podstawie art. 11 ust. 10 u.o.p.l. rozwiązał stosunek najmu pomiędzy stronami, zaś w pkt III nakazał pozwanej aby opuściła, opróżniła z rzeczy i wydała sporny lokal stronie powodowej.

Sąd, rozwiązując stosunek najmu pomiędzy stronami, miał jednak na względzie także ochronę praw pozwanej i dążył do tego, aby jej potrzeby mieszkaniowe zostały zaspokojone w odpowiedni sposób. Z tego względu, Sąd ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l. (pkt IV wyroku). Uprawnienie pozwanej nie było kwestionowane przez stronę powodową, co wprost oświadczył pełnomocnik na rozprawie w dniu 22 września 2021 roku. W konsekwencji orzeczenia o uprawnieniu do lokalu zamiennego, Sąd w pkt V wyroku, wstrzymał wykonanie pkt II wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, do czasu dostarczenia pozwanej lokalu zamiennego.

W pkt VI wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia kwotę 200 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu w zakresie roszczenia ewentualnego. Wysokość opłaty Sąd ustalił na podstawie art. 27 pkt 11 u.k.s.c. W pozostałym zakresie Sąd zniósł koszty procesu wzajemnie pomiędzy stronami (pkt VII wyroku), na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd miał na uwadze, że strona powodowa przegrała sprawę w zakresie powództwa głównego, a strona pozwana przegrała w zakresie powództwa ewentualnego, zatem nie było podstaw do obciążania, którejkolwiek ze stron kosztami procesu.

Sygn. akt VI C 347/19/S

ZARZĄDZENIE

Niniejszy dokument obejmujący wyrok z dnia 22 września 2021 roku wraz z uzasadnieniem zostaje doręczony pełnomocnikowi strony powodowej **r.pr. P. F.** poprzez jego opublikowanie w portalu informacyjnym w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2-4 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1842, ze zm.).

Sekretariat prozę:

1. odnotować sporządzenie uzasadnienia,
2. akta przedstawić za 3 tygodnie lub z wpływem.

K., 1 października 2021 roku

(...) Maciej Świder