

Sygn. akt II C 109/16

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny w następującym składzie:

**Przewodnicząca** : SSR A. M.

**Protokolant** : staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2017 roku w Łodzi na rozprawie sprawy

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko E. B.

o ustalenie

**oddala powództwo.**

Sygn. akt II C 109/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lutego 2016 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o ustalenie, że pozwanej E. B. przysługuje prawo do lokalu zamiennego, ewentualnie prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Wniosła także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na uzasadnienie swojego żądania powódka podała, iż w dniu 20 października 1989 roku poprzedniczka prawna powódki - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. przydzieliła pozwanej mieszkanie funkcyjne w związku z zatrudnieniem jej na stanowisku gospodarza domu i zawarła z pozwaną umowę najmu. W 1998 roku powódka zaproponowała pozwanej przekształcenie zajmowanego lokalu na lokal docelowy na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu pod warunkiem zgromadzenia wymaganego wkładu mieszkaniowego i uregulowania zaległości czynszowych. Pozwana nie zgłosiła się do powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. i nie odpowiedziała na przedstawioną propozycję. Zatrudnienie pozwanej jako gospodarza domu ustało z dniem 29 lutego 1992 roku z przyczyn zdrowotnych (pozew k. 2-3, pełnomocnictwo k. 8).

Mimo prawidłowego wezwania pozwana nie stawiała się na żadnym z terminów rozpraw. Pozwana nie zażądała przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, nie złożyła żadnych wyjaśnień w sprawie, w tym odpowiedzi na pozew (dowód doręczenia k. 15, zarządzenie k. 16, dowód doręczenia k. 18, protokół rozprawy k. 19, dowód doręczenia k. 20, protokół rozprawy k. 22-23, dowód doręczenia k. 24, protokół rozprawy k. 26).

W związku z powyższym Sąd wydał wyrok, który w stosunku do pozwanej jest zaoczny.

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 37,20 m<sup>2</sup>(bezsporne).

Decyzją z dnia 20 października 1989 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. przydzieliła E. B. mieszkanie funkcyjne numer (...) w budynku przy ul. (...) w Ł., w związku z zatrudnieniem pozwanej na stanowisku gospodarza domu (kopia decyzji o przydziale k. 5).

Na podstawie umowy zawartej w dniu 20 października 1989 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. a E. B., pozwana otrzymała do używania lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 37,20 m<sup>2</sup>, składający się z 2 pokoi i kuchni, położony przy ul. (...) w Ł.. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy (kopia umowy najmu k. 4).

Pismem z dnia 24 czerwca 1998 roku, doręczonym w dniu 29 czerwca 1998 roku, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. zaproponowała pozwanej przekształcenie zajmowanego lokalu funkcyjnego na lokal docelowy na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu. Warunkiem przekształcenia było uiszczenie wymaganego wkładu mieszkaniowego i uregulowania zaległości czynszowych. Pozwana nie zgłosiła się do powódki i nie odpowiedziała na przedstawioną propozycję (bezsporne; także kopia pisma k. 6, kopia dowodu doręczenia k. 7).

Zatrudnienie pozwanej jako gospodarza domu ustало z dniem 29 lutego 1992 roku z przyczyn zdrowotnych (bezsporne).

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

#### ***Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 339 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba, że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W niniejszej sprawie nie stawił się na wyznaczonych terminach rozpraw nikt uprawniony do reprezentowania E. B., pozwana nie żądała przeprowadzenia rozprawy w swojej nieobecności, nie złożyła wyjaśnień. Dlatego też wydany w sprawie wyrok jest wyrokiem zaocznym.

Zgodnie z art. 342 k.p.c., wyrok zaoczny Sąd uzasadnia na żądanie strony powodowej, jedynie w sytuacji gdy powództwo zostało oddalone w całości lub w części, a powód zażądał uzasadnienia w ciągu tygodnia od doręczenia mu wyroku, bądź z urzędu, jeżeli powód wniósł apelację w przepisany terminie.

Powództwo podlega oddaleniu jako bezzasadne.

Przedmiotowe powództwo zostało wniesione przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, który wniósł o ustalenie, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu zamiennego, ewentualnie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż E. B. przysługiwał lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...), który został przyznany w związku z zatrudnieniem jej na stanowisku gospodarza domu. Najem tego lokalu związany był ze stosunkiem pracy łączącym strony. Pojęcie mieszkania funkcyjnego pojawiło się w art. 46 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe, która obowiązywała do dnia 12 listopada 1994 roku. Mieszkaniem funkcyjnym były lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji jednostek gospodarki społecznej, przydzielone przez te jednostki ich pracownikom wchodzącym w skład pogotowia produkcyjnego i technicznego lub których charakter pracy wymagał zajmowania mieszkania w budynku lub zespole budynków. Mieszkania te przydzielane miały być na czas wykonywania funkcji uzasadniającej zajmowanie takiego mieszkania (art. 46 prawa lokalowego). Takie właśnie mieszkanie przydzielone zostało w dniu

20 października 1989 pozwanej. Pojęcie mieszkania funkcyjnego funkcjonowało w porządku prawnym do końca 1987 roku, to jest do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 16 lipca 1987 roku o zmianie ustawy - Prawo lokalowe, która w miejsce instytucji mieszkań funkcyjnych, z dniem 1 stycznia 1988 roku, wprowadziła instytucję mieszkań zakładowych. Następnie ustawa prawo lokalowe z 1974 roku utraciła moc obowiązującą z dniem 12 listopada 1994 roku, to jest w momencie wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. W ustawie tej najem tzw. mieszkań zakładowych nie był uregulowany, a w przepisach końcowych (art. 58 ust. 1) wskazano, że umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa stawała się umową na czas oznaczony. Jednakże zatrudnienie E. B. jako gospodarza domu ustało z dniem 29 lutego 1992 roku, w dniu tym ustał także tytuł prawny pozwanej do przedmiotowego lokalu wynikający z zawartej w dniu 20 października 1989 roku umowy najmu tego lokalu.

Podnieść należy, iż zasadniczo obecnie obowiązujące przepisy nie przyznają uprawnienia do lokalu zamiennego byłym najemcom lokali związanych ze stosunkiem pracy.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni. Zgodnie z art. 32 przywołanej ustawy w razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 (dotyczy wypowiedzenia stosunku prawnego lokatorowi, który używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4) najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2017 r., na właściwej gminie.

Z kolei przepis art. 33 ust. 1, przywołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, przewiduje uprawnienie do lokalu zamiennego, ale tylko i wyłącznie dla byłego najemcy lub osoby pozostającej w lokalu po śmierci najemcy, w razie ustania po dniu 12 listopada 1994 roku najmu lokalu zawartego przed tym dniem na czas trwania stosunku pracy, pod warunkiem, że prawo do lokalu zamiennego przysługiwało najemcy na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem. Zgodnie zaś z art. 33 ust. 2 cytowanej ustawy, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu przed dniem 12 listopada 1994 r. z powodu śmierci najemcy lub wypowiedzenia najmu przez wynajmującego.

Z kolei art. 33 ust. 3 stanowi, że w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 roku umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony. Zgodnie zaś z ust. 4 osobie uprawnionej do lokalu zamiennego na podstawie ust. 1 lub 2, która nie otrzymała propozycji jego dostarczenia w okresie 12 miesięcy od dnia utraty tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony.

Zważyć jednak należy, iż sytuacja, o której stanowi cytowany powyżej art. 33 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz o zmianie kodeksu cywilnego nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie. Najem lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) ustał przed dniem 12 listopada 1994 roku z uwagi na zakończenie stosunku pracy pozwanej z powodką, nie zaś z uwagi na śmierć najemcy lub wypowiedzenie najmu przez wynajmującego. Tym samym nie będzie miał zastosowania w rzeczoną przypadku. W oparciu o powyższe przepisy, należy stwierdzić, że E. B. w wyniku zakończenia najmu nie przysługiwało i nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Zakończenie najmu było bowiem konsekwencją rozwiązania stosunku pracy w dniu 29 lutego 1992

roku. Nie zachodziły zatem przesłanki, od których prawodawca uzależniał przysługiwanie uprawnienia do lokalu zamiennego.

Wskazać przy tym należy, iż *cause* żądania powódki stanowi art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przesłanką materialnoprawną powództwa jest więc interes prawny powoda. Jego brak uniemożliwia korzystanie z tej instytucji. Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego przysługuje wtedy gdy strona powodowa wykaże swój interes prawny, niezależnie od tego czy są podstawy materialnoprawne do uwzględnienia tego powództwa. Natomiast interes prawny w procesie zachodzi wówczas gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, niepewność ta jednak musi być obiektywna tj., zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna tj., według odczucia powoda. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego trzeba oceniać elastycznie z uwzględnieniem okoliczności sprawy i celowości jego wykładni, wreszcie tego czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem oceny czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc czy definitywnie zakończy istniejący spór ewentualnie czy zapobieże takiemu sporowi w przyszłości (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29.03.2012 r., I CSK 325/11 LEX nr 1171285, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.02.2002r., (...) 769/00 OSNC 2003 Nr 1 poz. 13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2002r., IICKN 833/00 LEX nr 483288, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30.11.2005 (...) LEX nr 346213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2.02.2006r., IICK 395/05 LEX 192028).

W judykaturze dominuje pogląd, który podziela również Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie, że interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 roku, w sprawie IV CKN 1519/00, Lex nr 78333; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, w sprawie II CKN 201/97, opublikowany w Monitorze Prawniczym z 1998 roku, nr 2; czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2001 roku, w sprawie I PKN 333/00, opublikowany w Prokuraturze i Prawie z 2002, nr 2 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1997 roku, w sprawie II CKN 280/97, Lex nr 255613). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje wówczas gdy powód na innej drodze (np. w procesie o świadczenie) nie może osiągnąć w pełni ochrony swoich praw. Przy czym dotyczy to też sytuacji kiedy ta ochrona jest możliwa na gruncie powództw skierowanych przeciwko stronie procesu poszukującej ochrony (orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 października 2013r., I ACA 620/13, LEX 1394205).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy w ocenie Sądu po stronie powódki nie zachodzi interes prawny w żądaniu ustalenia, że pozwanej E. B. przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. nie ma interesu prawnego w ustaleniu istnienia stosunku prawnego w oparciu o argumenty, które ponosi. Roszczenie o otrzymanie lokalu zamiennego przysługuje bowiem wyłącznie byłemu najemcy lub osobie pozostającej w lokalu po śmierci najemcy. Tymczasem roszczenie takie wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa, która najemca nie była.

Natomiast odnosząc się do zgłoszonego ewentualnego roszczenie powódki to jest o ustalenie, że pozwanej przysługuje prawo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), w ocenie Sądu również jest ono bezzasadne i jako takie podlega oddaleniu. Jak już wskazano powyżej pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego, tym samym nie posiada ona roszczenia o zawarcie umowy najmu tego lokalu, o którym stanowi art. 33 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku. Tym samym zważyć należy, iż jeśli w ogóle takowe roszczenie przysługiwałoby pozwanej, to wówczas ona a nie strona powodowa byłaby legitymowana do wystąpienia o ustalenie powyższego prawa.

Z powyższych względów i na podstawie powołanych przepisów prawa Sąd orzekł jak w sentencji.