

Sygn. akt II Ca 431/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.)
Sędziowie	SSO Jarosław Gołębiowski SSR del. Krzysztof Olszek
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. P. (1) i S. P.

przeciwko Fundacji (...) w R.

o ustalenie naruszenia prawa i interesu prawnego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 3 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C 106/12

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 431/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2013 roku **Sąd Rejonowy w Radomsku,**

po rozpoznaniu sprawy z powództwa **A. P. (1)**

i S. P. przeciwko **Fundacji (...)**

w R. o ustalenie naruszenia prawa i interesu prawnego

1. oddalił powództwo,
2. przyznał adwokatowi G. B. ze środków Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu w Radomsku kwotę 738 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi A. P. (1) z urzędu, na którą to kwotę składa się wartość netto w kwocie 600 zł oraz wartość podatku VAT w wysokości 23% w kwocie 138 zł,
3. nie obciążył powodów A. P. (1) i S. P. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przedstawione poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sadu Rejonowego:

Decyzją z dnia 19 stycznia 1977 roku Dyrektor Zakładów (...) w R. przydzielił A. P. (2) mieszkanie pracownicze nr (...), położone w R. przy ul. (...), składające się z 4 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej pow. 61,22 m².

Matka powodów A. P. (2) nie była pracownikiem Zakładów (...) w R. ani jego następcy prawnego (...) Spółka Akcyjna w R.. Była lekarzem stomatologiem - pracownikiem (...) Przez krótki czas (w okresie od 6 czerwca 2007 roku do 19 września 2007 roku) S. P. pracował w (...) Spółce Akcyjnej w R.. Stosunek pracy ze S. P. został rozwiązany z powodu długotrwałej choroby na podstawie art. 53 § 1 pkt 1 kp.

W okresie od dnia 1 października 1954 roku do dnia 30 września 1963 roku pracodawcą A. P. (2) było (...) (...) w R.; w okresie od dnia 1 października 1963 roku do dnia 31 maja 1971 roku jej pracodawcą była (...) Przychodnia (...) w R.; od 15 lutego 1971 r. do 31 maja 1972 rok (...) Przychodnia (...) w R., a od 1 czerwca 1972 roku do 31 grudnia 1996 roku Zespół (...) obecnie Szpital (...)

w R.. Miejscem wykonywania pracy przez A. P. (2) było Ambulatorium Przyzakładowe przy Komunie (...) w R.. Akta osobowe A. P. (2) znajdują się w posiadaniu Szpitala (...) w R..

W 1990 roku Zakłady (...) Fabryka (...)

z Drotu zostały przekształcone w jednoosobową Spółkę Skarbu Państwa (...) Spółka Akcyjna w R..

Pozwana Fundacja (...) w R. została ustanowiona w 1991 roku przez osoby działające w imieniu organizacji zakładowej (...) Związku Zawodowego (...) przy Zakładach (...) w R. oraz w imieniu (...) Związku Zawodowego (...) w R. aktem notarialnym z dnia 22 października 1991 roku. Celami fundacji było min.: promowanie i rozwój aktywnego uczestnictwa pracowników w procesie przekształceń własnościowych i restrukturyzacji zakładów pracy.

Aktem notarialnym z dnia 12 października 1995 roku Rep. A nr 4675/95 (...) S.A. w R. przekazała pozwanej Fundacji nieodpłatnie między innymi własność budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych, położonych w R. przy ul. (...), wraz z prawem użytkowania wieczystego użytkownika działki nr (...) o pow. 18 a 16 m² objętych księgą wieczystą numer (...) (obecny numer księgi wieczystej (...)). W budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) znajduje się zajmowany przez powodów lokal numer (...).

Pismem z dnia 11 grudnia 1995 roku pozwana Fundacja zaoferowała A. P. (2) wykup przedmiotowego mieszkania wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 12.102,02 starych złotych.

Pod koniec lat 90 - tych nie był płacony czynsz za przedmiotowe mieszkanie. Powodem trudności finansowych była choroba A. P. (2). A. P. (2) zmarła w 2002 roku, L. P. zmarł w 2003 roku. Istniejące zadłużenie zostało spłacone dopiero w 2008 roku.

Pismem z dnia 19 października 2006 roku pozwana Fundacja zaoferowała powodom wykup przedmiotowego mieszkania.

Pismem doręczonym pozwanej w dniu 28 sierpnia 2008 roku powodowie A. P. (1) i S. P. zwrócili się o wykup przedmiotowego mieszkania. Prośbę swoją ponowili w piśmie doręczonym pozwanej w dniu 9 lutego 2009 roku. Pismem z dnia 11 lutego 2009 roku pozwana Fundacja odpowiedziała powodom, iż decyzja w sprawie sprzedaży przedmiotowego mieszkania nie została podjęta. Pismem doręczonym pozwanej w dniu 4 listopada 2009 roku powodowie ponownie wnieśli o wykup przedmiotowego mieszkania. Wniosek ponowili pismem z dnia 9 listopada 2009 roku. Pismem z dnia 23 listopada 2009 roku pozwana poinformowała powodów, że nie jest zainteresowana sprzedażą im lokalu.

Powodowie A. P. (1) i S. P. jako osoby stale zamieszkujące z najemcą w chwili jego śmierci wstąpili w stosunek najmu po zmarłej matce.

Pozwana Fundacja prowadziła sprzedaż przekazanych mieszkań po cenach wolnorynkowych jak i po cenach preferencyjnych te ostatnie ceny dotyczyły mieszkań sprzedawanym pracownikom bądź byłym pracownikom Zakładów (...) w R. bądź jego następcy prawnego (...) w R..

Na dzień 31 lipca 2012 roku zaległość wynosiła 7.437,38 zł. Pismem z dnia 8 września 2012 roku pozwana Spółdzielnia wypowiedziała powodom umowę najmu.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia interesu prawnego powodów. Większość mieszkańców - najemców lokali dokonała wykupu mieszkań pod koniec lat 90-tych. Także A. P. (2) oferowano do wykupu mieszkanie. Do wykupu jednak nie doszło z uwagi na sytuację materialną rodziny. Mieszkanie było zadłużone i stan tej utrzymywał się przez wiele lat, aż do 2008 roku. Obecnie zresztą ponownie powstało zadłużenie, które przekracza kwotę 7.000 zł. A zatem budynek, w którym znajduje się sporny lokal nie został przekazany osobie prywatnej ale podmiotowi utworzonemu przez pracowników byłych Zakładów (...) w R.. A powodem dla którego w latach 90-tych nie doszło do wykupu mieszkania, mimo, że inni najemcy w tym czasie tego wykupu dokonali była sytuacja materialna.

Strona pozwana oferowała w toku niniejszego procesu do sprzedaży powodom przedmiotowy lokal. Rozbieżność dotyczyła ceny sprzedaży lokalu - tego czy winna ona uwzględniać bonifikatę udzielaną pracownikom bądź członkom rodzin pracowników byłych Zakładów (...)w R. bądź jego następcy prawnego (...) Spółka Akcyjna w R.. W tym kontekście wskazać należy, że pracodawcą A. P. (2) nie był żaden z w/w. podmiotów. Miejscem świadczenia przez nią pracy było Ambulatorium Przyzakładowe przy Komunie (...)w R.. Niewątpliwie A. P. (2) korzystała z niektórych przywilejów pracowników Zakładów (...)w R., o czym świadczy chociażby fakt przydzielenie jej mieszkania przez Dyrekcję Zakładów, czy uczęszczania przez jej synów do Przedszkola Przyzakładowego. Ambulatorium Przyzakładowe było usytuowane w tym samym kompleksie budynków, co same Zakłady (...)w R., nie zmienia to jednak oceny, że jej pracodawcą były podmioty zatrudniające w ówczesnych czasach lekarzy, ostatecznie Szpital (...)w R..

Niezależnie od podniesionych przyczyn podnieść należy, że powództwo podlegało oddaleniu także z tego powodu, że powodowie nie są już najemcami przedmiotowego lokalu. Umowa najmu została wypowiedziana powodom, z uwagi na bezspornie istniejące zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Powodowie byli uprzedzeni na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczono im dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności — art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r. (Dz.U. Nr 31, poz. 266).

Powodowie tocząc spór z pozwaną Fundacją — wynajmującym jednocześnie zaniechali wywiązywania się z elementarnego obowiązku jaki ciąży na najemcy — zapłaty czynszu i innych opłat za używanie lokalu.

Z wszystkich powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Sąd nie obciążył powodów przegrywających sprawę w całości kosztami procesu z uwagi na ich trudną sytuację materialną, o której najdobitniej świadczy fakt korzystania przez powoda S. P. z pomocy MOPS w R..

Na podstawie § 2 ust. 1 i 3 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348) orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości zarzucając mu:

- a) **sprzeczność istotnych ustaleń z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym,**
- b) **naruszenie przepisów prawa, a w szczególności art.5.ust. 1,2,3 ; art. 6.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych(...), oraz art. 3 powyższej ustawy.**
- c) **naruszenie przepisów prawa art. 1, art.2, art. 30, art. 32 ustl. Konstytucji RR,**
- d) **naruszenie zasady współżycia społecznego o których stanowi art. 5 k.c.**
- e) **wydanie orzeczenia na korzyść pozwanych w oparciu o „ dowody” przedstawiane przez pozwanych z pominięciem istotnych dowodów przedstawionych przez powodów,**

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa sprecyzowanego w piśmie strony powodowej z dnia 29.03.10 roku, lub o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sądowi I instancji do ponownego rozpoznania celem wszechstronnego rozważenia sprawy z uwzględnieniem dowodów i twierdzeń merytorycznych przedstawionych przez stronę powodową zarówno przed sądem I instancji, sygn. akt. IC 8/11 i sygn. akt 106/12 oraz wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy, sygn. akt II Ca 653/11, i podniesionych w uzasadnieniu poniższej apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: apelacja nie jest zasadna.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy wykonał zalecenia tut. Sądu Okręgowego.

Nie mają racji autorzy apelacji kiedy zarzucają Sądowi I instancji, iż poczynił ustalenia faktyczne sprzecznie z zebranymi w sprawie dowodami. Wręcz przeciwnie ustalenia faktyczne znajdują potwierdzenie w przeprowadzonych w sprawie dowodach.

Umowa przekazania pozwanej Fundacji budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego działki została zawarta 12 października 1995 roku. Zasadnie podnosi Sąd I instancji, że w/w umowa nie mogła naruszać prawa pierwokupu powodów, gdyż w tej dacie nie obowiązywał przepis art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który przyznawał najemcom lokali mieszkalnych pierwszeństwo w nabyciu mieszkania.

Przepis art. 4 ustawy z dnia 15grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, przyznawał osobie uprawnionej prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których stanowi art. 6. Przepis ten przewidywał obniżenie ceny sprzedaży o 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej, 3 % za każdy rok najmu tego mieszkania, przy czym łączna obniżka nie mogła przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

Jak wynika z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych to strona pozwana oferowała powodom nabycie mieszkania. Jednak spór między stronami dotyczył ceny sprzedaży lokalu, albowiem w ocenie strony pozwanej matka powodów nie była pracownikiem byłych Zakładów (...) , ani też nie była później pracownikiem następcy prawnego w/w podmiotu. Jak bowiem wynika z dokumentów stanowisko pozwanego jest prawidłowe, gdyż matka powodów była pracownikiem Prezydium Rady Powiatowej – Wydziału (...), a w końcu swej aktywności zawodowej Zespołu

(...). Zatem powodowie nie mogą domagać się nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych, które to warunki zostały zastrzeżone wyłącznie dla pracowników.

Trafnie zauważa Sąd I instancji w swym uzasadnieniu, że powództwo podlegało oddaleniu ponieważ w chwili obecnej powodowie utracili status najemców, z uwagi na zadłużenie w opłatach czynszu, a umowa najmu z tego powodu została skutecznie rozwiązana. Oznacza powyższe, że w dacie orzekania w niniejszej sprawie powodowie zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa wskazanych *expressis verbis* w apelacji jest chybiony i z tego względu nie może odnieść zamierzonego skutku.

Ponieważ apelacja powodów nie jest uzasadniona dlatego i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.