

**Umowa najmu
zagadnienia materialne i
procesowe**

Warszawa, 7 czerwca 2010 r.

SSR Rafał Wagner

Główne zagadnienia:

- różne rodzaje powództw o ustalenie
- żądanie eksmisji i prawo do lokalu socjalnego
- wzajemna relacja między powództwem o ustalenie a eksmisją
- łączenie żądań w jednym pozwie
- odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego
- wspólnoty mieszkaniowe w procesie cywilnym

Powództwa o ustalenie:

- uwagi wstępne
(legitymacja, skuteczność orzeczenia)
- wstąpienie w stosunek najmu
- ustalenie istnienia stosunku najmu
- ustalenie nieistnienia stosunku najmu

Wstąpienie w stosunek najmu

- rozstrzygnięcie wg stanu prawnego na datę śmierci najemcy
- nie przedawnia się
- do 12.11.1994 d. art. **691 k.c.**
- do 10.07.2001 art. 8 ustawy *o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*
- 12.11.1994 - 24.10.1997 – dziedziczne
- do 10.07.2001 – możliwe wstąpienie po współnajemcy – wyłączył art. 691 § 5 k.c. (*W razie śmierci jednego z małżonków będących współnajemcami mieszkania, w stosunek najmu wstępują osoby bliskie wspólnie z nim zamieszkujące* – uchwała SN z 17.11.1993, III CZP 154/93, OSNC 1994/6/126)
- po 10 lipca 2001 r. art. **691 k.c.**

Wstąpienie w stosunek najmu

- żądanie wstąpienia w stosunek najmu osoby nieżyjącej (przesłanka innego rozstrzygnięcia czy osobne żądanie)
- krąg osób uprawnionych
- **osoby tej samej płci** – wyrok ETPC z 2.03.2010 Piotr Kozak v. Polska;
- **osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych** – chodzi w tym przypadku o osoby zaliczone na podstawie właściwych przepisów do kategorii osób uprawnionych do alimentacji a nie tylko o osoby posiadające w konkretnej sytuacji aktualne roszczenie alimentacyjne wobec najemcy lokalu – Adam Doliwa Najem lokali, Warszawa 2010, s. 150, J. Panowicz Lipska, [w:] System Prawa Prywatnego, t. 8, Warszawa 2004, s. 88 i n.)

Ustalenie istnienia stosunku najmu

- kwestie formalne
- nieważność wypowiedzenia – wymogi z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów
- nawiązanego per facta concludentia

Ustalenie nieistnienia stosunku najmu

Eksmisja

- podstawa prawna: art. 222 § 1 k.c., 675 § 1 k.c., 718 § 1 k.c.
- **Art. 222. § 1. Właściciel** może żądać od osoby, która **władą faktycznie jego rzeczą**, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje **skuteczne względem właściciela uprawnienie** do władania rzeczą.
- **Art. 675. § 1.** Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
- **Art. 718. § 1.** Po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Eksmisja

- orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego

Art. 14. 1. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

- dotyczy tylko lokatorów z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

Wyrok Sądu Najwyższego z 26.07.2004 (V CA 1/04)

Poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Eksmisja

- **Art. 24.** Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Uchwała (7) Sądu Najwyższego z 20.05.2005 (III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1)

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Zaakceptowanie powyższego stanowiska nie pozbawia prawa do sądu osoby samowolnie zajmującej lokal. Może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego wymienione w art. 24 u.o.p.l.

Eksmisja

- udział gminy w sprawie o eksmisję

Art. 15 ust. 2. W sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

- klauzula wykonalności / rygor natychmiastowej wykonalności a wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.)

Wzajemna relacja między powództwem o ustalenie a eksmisją

- eksmisja a powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu
 - merytoryczne rozpoznanie sprawy o ustalenie
 - oddalenie na brak interesu prawnego (art. 189 k.p.c.)
 - odrzucenie (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.)

Postanowienie Sądu Najwyższego z 15.05.1997 (II CKN 105/97, OSP 1998/3/60)

W sytuacji wydania prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję najemcy z lokalu mieszkalnego, przesłanką którego to wyroku jest ustalenie nieistnienia stosunku najmu, postępowanie w sprawie między tymi samymi stronami o ustalenie istnienia stosunku najmu dotknięte jest nieważnością (art. 379 pkt 3 k.p.c.).

Z uzasadnienia: *Przedmiotem powództwa głównego było ustalenie istnienia między stronami stosunku najmu lokalu mieszkalnego. Przedmiot powództwa wzajemnego był niewątpliwie inny, bo była nim eksmisja powódki z tego lokalu, ale przesłanką tej eksmisji było ustalenie nieistnienia stosunku najmu lokalu. Przedmiot powództwa wzajemnego był zatem - w stosunku do przedmiotu powództwa głównego - szerszy, ale w zakresie przesłanki decydującej o jego rozstrzygnięciu pokrywał się z przedmiotem powództwa głównego. W tym sensie, i we wskazanym zakresie, oba powództwa dotyczyły "tego samego" i "między tymi samymi stronami". Okoliczność, że w powództwie głównym chodziło o ustalenie istnienia stosunku najmu (ustalenie pozytywne), a przesłanką z powództwa wzajemnego było ustalenie nieistnienia tego stosunku (ustalenie negatywne), nie powoduje, że w obu tych wypadkach nie chodzi o ten sam przedmiot ustalenia i nie odbiera im cechy tożsamości. Również bez znaczenia jest, że strony z powództwa głównego znalazły się po przeciwnych stronach procesu prowadzonego na skutek powództwa wzajemnego.*

Postanowienie SO w Warszawie z 17 listopada 2009

(V Ca 2122/09)

*Identyczność roszczeń zachodzi, jeżeli żądania obu pozwów i ich podstawy faktyczne są te same. Jednak zasada ta dopuszcza **wyjątki podyktowane celowością ochrony prawnej**. Niejednokrotnie **żądania pozwów, aczkolwiek nie są identyczne, zmierzają do osiągnięcia tego samego celu**. Podniesienie zarzutu sprawy w toku ma wówczas zapobiec, by w tych samych sprawach nie toczyły się dwa odrębne postępowania i nie zapadły dwa różne orzeczenia sądowe. Dotyczy to przede wszystkim stosunku powództw ustalających do powództw o świadczenie, gdyż w powództwie o świadczenie mieści się zarazem żądanie ustalenia stosunku prawnego lub prawa, z którego powód wyprowadza obowiązek świadczenia (W. Siedlecki, Z. Świeboda: *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2003, s. 202). Inny przywoływany przez doktrynę przykład stanowi sprawa właściciela o wydanie rzeczy przeciwko jej posiadaczowi, stanowiąca stan sprawy zawisłej, który stoi na przeszkodzie wystąpieniu przez posiadacza rzeczy przeciwko powodowi o ustalenie, że rzecz stanowi jego własność, gdyż kwestia własności rzeczy spornej jest już objęta zakresem rozpoznania sądu w pierwszej sprawie (J. Jodłowski, Z. Resich: *Postępowanie cywilne*, Warszawa 1979, s. 319).*

- Eksmisja a powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu
 - **merytoryczne rozpoznanie sprawy o ustalenie**
 - **oddalenie na brak interesu prawnego (art. 189 k.p.c.)**
 - **odrzucenie (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.)**

Wyrok Sądu Najwyższego z 4.12.1998 (III CKN 56/98, LEX nr 35754, Biul.SN 1999/4/9)

- *Nie mamy do czynienia z tym samym roszczeniem w rozumieniu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., gdy wprowadzie w obydwu sprawach występują te same strony (w odwrotnych rolach procesowych), lecz przedmiotem żądania w jednej sprawie jest eksmisja z lokalu mieszkalnego, a w drugiej - żądanie, przez pozwanych ze sprawy eksmisyjnej, ustalenia wstąpienia w stosunek najmu tego lokalu. Powództwo o ustalenie należy w takiej sytuacji **ocenić w aspekcie braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.***
- *uzasadnienie interesu prawnego*

Łączenie żądań w jednym pozwie

- eksmisja i zapłata
- zapłata czynszu najmu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu

Art. 191. Powód może dochodzić jednym pozwem kilku roszczeń przeciwko temu samemu pozwanemu, jeżeli nadają się one do tego samego trybu postępowania oraz jeżeli sąd jest właściwy ze względu na ogólną wartość roszczeń, a ponadto - gdy roszczenia są różnego rodzaju - o tyle tylko, **o ile dla któregokolwiek z tych roszczeń nie jest przewidziane postępowanie odrębne** ani też nie zachodzi niewłaściwość sądu według przepisów o właściwości bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c.)

- charakter roszczenia
- zakres odpowiedzialności gminy

Wyrok Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2008 (V CSK 31/08, LEX nr 457701)

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję, nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c.)

Uchwała Sądu Najwyższego z 07.12.2007 (III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137)

Odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum.

•dowodzenie wysokości szkody:

➤V Ca 1655/08 - prywatna opinia (operat rzeczoznawcy) niewystarczająca;

➤V Ca 2851/09 – powód musi udowodnić, że lokator jest niewypłacalny, bo tylko wtedy można mówić o szkodzie. *Nie sposób zgodzić się z koncepcją wyrażoną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 19 czerwca 2008 r. (V CSK 31/08) oraz uchwale z 7 grudnia 2007 r. (III CZP 121/07). Koncepcja ta w sposób nieuprawniony faworyzuje uprawnionego kosztem gminy. Tak samo jak nie ma podstaw do ograniczenia odpowiedzialności gminy, tak samo nie ma przyczyn, dla których należałoby odstąpić w stosunku do niej od ogólnych reguł, obostrzając de facto jej odpowiedzialność;*

➤konieczne wykazanie realnej możliwości wynajęcia lokalu

Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c.)

- od kiedy można żądać odszkodowania
- odsetki
- odszkodowanie w przypadku, gdy wypowiedzenie umowy najmu w celu zamieszkania osoby najbliższej właściciela lokalu

11 ust. 6. u.o.p.l. Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu **lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego**, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, **bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku.** Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel.

Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c.)

- legitymacja czynna a art. 207 k.c.

Art. 207. Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

- V Ca 206/10 wyrok z 22 lutego 2010 r., dochodzenie odszkodowania jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., współwłaściciel może żądać całego odszkodowania, a nie części (SN wyrok z 22.04.2005, III CK 504/2004, *LEX nr 151662*)

- przedawnienie

Art. 442¹. § 1. Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

- Wyrok z 10 czerwca 2009 r. V Ca 1018/09: rozmiar szkody daje się określić po złożeniu oferty.

Wspólnoty mieszkaniowe w procesie cywilnym

- sprawy o zapłatę kosztów zarządu

Art. 15 ust. 2 u.w.l. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu **upominawczym**, bez względu na ich wysokość.

- zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Art. 25. 1. Właściciel lokalu **może zaskarżyć uchwałę do sądu** z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

1a. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie **6 tygodni** od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Art. 17 pkt 4² k.p.c. o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

Wspólnoty mieszkaniowe w procesie cywilnym

- **zdolność sądowa wspólnoty mieszkaniowej a legitymacja właścicieli lokali**

Zgodnie z art. 6 ustawy *o własności lokali* ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Tym samym ustawodawca wyposażył ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości w zdolność sądową. Ten ogół właścicieli (wspólnota mieszkaniowa) reprezentowany jest na zewnątrz przez zarząd (art. 21 ustawy *o własności lokali*). Ustawodawca nie określił w sposób precyzyjny zakresu przedmiotowego w jakim wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową. Niewątpliwie będą to sprawy dotyczące czynności zwykłego zarządu jak i przekraczające zwykły zarząd związane z nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 1 i 2 ustawy *o własności lokali*). Jak wskazuje się w doktrynie, a także przyjmuje w orzecznictwie sądów, że czynnościami zwykłego zarządu są wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i z jej administracją. Dotyczy to zarówno wszelkich czynności związanych z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków i dochodów, drobniejszymi remontami i konserwacją, szeroko rozumianą ochroną wspólnego prawa w postaci różnych czynności zachowawczych, jak i wytoczenie **powództwa o eksmisję** (z części wspólnej), **o ochronę własności i posiadania**, **o zapłatę** należnych opłat z tytułu kosztów zarządu, **o odszkodowanie** z tytułu ubezpieczenia budynku lub jego uszkodzenia itp. (por. R. Dziczek, *Własność lokali*, komentarz, Warszawa 2006, s. 159).