

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o eksmisję na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 29 września 2016 r.

- 1. „Czy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, powstała w związku z likwidacją gminnego zakładu budżetowego, który to zakład realizował zadania gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi jej własność, wstępuje w stosunki najmu lokali mieszkalnych w miejsce gminy w charakterze wynajmującego również w odniesieniu do lokali znajdujących się na tych nieruchomościach gminy, które nie wchodziły w skład mienia zlikwidowanego zakładu budżetowego i nie zostały wniesione jako wkład do spółki?”**
- 2. Czy w wyniku zawarcia umowy dzierżawy, na podstawie której gmina oddaje spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, powstałej w związku z likwidacją gminnego zakładu budżetowego, w dzierżawę nieruchomości stanowiące własność gminy, spółka taka wstępuje w miejsce gminy w charakterze wynajmującego w stosunki najmu lokali mieszkalnych znajdujących się na tych nieruchomościach?”**

UZASADNIENIE

Powódka wystąpiła przeciwko pozwanemu R. Ł. oraz dwóm innym współpozwanym z pozwem o eksmisję z lokalu mieszkalnego, wskazując, że w związku z zaległościami czynszowymi doszło do skutecznego wypowiedzenia przez nią stosunku najmu. Uzasadniając swoją legitymację procesową powołała się na fakt powierzenia jej – jako komunalnej osobie prawnej – przez Miasto P. zadań w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz gminnego budownictwa mieszkaniowego. W konsekwencji na podstawie umowy dzierżawy z Miastem powódka objęła w dzierżawę nieruchomość, w której znajduje się sporny lokal mieszkalny.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa, kwestionując legitymację procesową

czynną po stronie powódki, gdyż umowa najmu łączyła go z Miastem, a nie z powódką, a ponadto swoje prawo do lokalu zgłasza Komendant Miejski Policji w P. Pozwany zakwestionował również okoliczności, które miałyby świadczyć o skutecznym rozwiązaniu umowy najmu.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. – ocnym w stosunku do pozwanego R. Ł. i jednocześnie zaocznym w stosunku do pozostałych dwóch pozwanych – Sąd Rejonowy nakazał wszystkim pozwany, aby opuścili, opróżnili i wydali powódce sporny lokal mieszkalny, orzekając przy tym, że pozwanemu R. Ł. (tylko jemu) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzeczenie to oparto na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Uchwałą nr [...] /99 Rady Miasta P. z dnia 29 lipca 1999 r. powołano zakład budżetowy pod nazwą Z.

Najemcą lokalu mieszkalnego nr [...] przy ul. M. w P., znajdującego się w budynku na nieruchomości, której właścicielem jest Miasto P., był – wobec wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce – pozwany R. Ł.

Uchwałą nr [...] /2013 z dnia 21 maja 2013 r. Rada Miasta P. z dniem 30 września 2013 r. zlikwidowała zakład budżetowy działający pod nazwą Z. w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym wspólnikiem będzie Miasto P. W uchwale zastrzeżono, że spółce zostanie powierzone wykonywanie zadania własnego Miasta polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, wskazano, że składniki mienia zakładu budżetowego po jego likwidacji zostaną wniesione jako wkład niepieniężny do spółki.

Na podstawie aneksu do umowy nr [...] z dnia 1 października 2013 r. Z. Spółka z o.o. objęła w dzierżawę nieruchomość położoną w P. przy ul. M.

Sporny lokal mieszkalny jest zajmowany przez pozwanego oraz dwie inne osoby, ale od czerwca 2010 r. nie są regulowane należności czynszowe, co doprowadziło do zadłużenia przekraczającego trzy pełne okresy płatności. Pomimo upomnienia zadłużenie to nie zostało spłacone, w związku z czym pismem z dnia 2 grudnia 2015 r. powódka wypowiedziała pozwanemu R. Ł. stosunek najmu.

Zgodnie z art. 675 § 1 zd. 1 kc, po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Nie ulega wątpliwości, zdaniem Sądu Rejonowego, że pozwanego i Miasto P., a

następnie Z. Spółkę z o.o., łączyła umowa najmu. Powódce przysługuje status wynajmującego, zgodnie bowiem z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, Spółka w wyniku przekształcenia komunalnego zakładu budżetowego wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z jego działalnością, w tym w prawa wynajmującego w umowie najmu z pozwanym.

Skoro zatem wypowiedzenie stosunku najmu było skuteczne, to doprowadziło do utraty tytułu prawnego do lokalu zarówno po stronie pozwanego R. Ł., najemcy, jak i po stronie pozostałych osób, które zajmowały lokal na podstawie umowy użyczenia łączącej ich z najemcą. W konsekwencji powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w stosunku do pozwanego zachodzi obligatoryjny przypadek przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i dlatego o tym uprawnieniu orzekł, wstrzymując jednocześnie wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty najmu takiego lokalu. Wobec pozostałych pozwanych orzeczono o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem mogą zamieszkać w innym lokalu mieszkalnym niż dotychczas zajmowany.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany R. Ł., na czoło wysuwając zarzut naruszenia art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce komunalnej w zw. z art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez uznanie, że powódka stała się w miejsce Miasta P. wynajmującym i wstąpiła w prawa orz obowiązki wynajmującego na podstawie uchwały Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r., mocą której dokonano likwidacji zakładu budżetowego działającego pod nazwą Z. w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym współnikiem jest Miasto P. Tymczasem, powódka przejęła na siebie jedynie prawa do wykonywania dotychczasowych czynności zakładu budżetowego, ale nadal na zlecenie i na rachunek Miasta, a nie we własnym i imieniu i na własną rzecz. Tym samym czynsz, jaki miał obowiązek uiszczać, a nie uiszczał pozwany, stanowił dochód Miasta i roszczenie o jego zapłatę należało właśnie do Miasta. Skarżący wskazał na brak dokumentów potwierdzających, że wierzytelność o zapłatę czynszu przez pozwanego do dnia powołania powódki jako spółki stała się jej majątkiem, a musiałoby to nastąpić w postaci wniesienia wkładu niepieniężnego. Ponadto, żadna z nieruchomości, którymi zarządzał zakład budżetowy Z., nie stała się składnikiem majątku nowej spółki; w księdze wieczystej nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal mieszkalny, nadal widnieje Miasto P. Również zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta przeczy temu twierdzeniu. Skoro powódka nie stała się właścicielem, to nie stała się także wynajmującym w stosunku do pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Badając podniesiony w apelacji pozwanego zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki, Sąd Okręgowy powziął wątpliwości wyrażone w sentencji niniejszego postanowienia.

Przywołajmy jeszcze raz istotne w tym zakresie okoliczności faktyczne sprawy.

Uchwałą z dnia 21 maja 2013 r. Rada Miasta P. postanowiła o likwidacji z dniem 30 września 2013 r. samorządowego zakładu budżetowego działającego pod nazwą Z. (dalej w skrócie: „Z.”) w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym wspólnikiem będzie Miasto P. Zadecydowano, że spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością Zakładu. Spółka przejmie również należności i zobowiązania likwidowanego Zakładu. Nadto, spółce zostanie powierzone wykonywanie zadania własnego Miasta polegającego na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W szczególności przedmiotem działalności spółki będzie: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, takimi jak: budynki i lokale mieszkalne. Składniki mienia Zakładu, pozostałe po jego likwidacji, zostaną wniesione jako wkład niepieniężny do spółki w celu pokrycia jej kapitału zakładowego i objęcia udziałów przez Miasto; w ramach czynności związanych z likwidacją Zakładu zostaną szczegółowo określone te składniki majątku oraz wysokość kapitału zakładowego spółki.

Akt założycielski spółki pod firmą Z. Spółka z o.o. (dalej w skrócie: „Z. Spółka z o.o.”) został podpisany w dniu 1 października 2013 r. Stwierdzono w nim, że Spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością zakładu budżetowego oraz przejmuje jego należności i zobowiązania. Kapitał zakładowy Spółki został pokryty przez Miasto aportem w postaci mienia zakładu budżetowego Z.

Właścicielem nieruchomości, w której znajduje się sporny lokal mieszkalny, nadal pozostaje Miasto P.

Na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 1 października 2013 r. pomiędzy Miastem, jako wdzierżawiającym, a Spółką, jako dzierżawcą, później aneksowanej, Spółka otrzymała w dzierżawę nieruchomości oraz udziały w nieruchomościach, stanowiące własność Miasta P. W § 4 ust. 2 umowy zapisano, że dzierżawca wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki wynikające z tytułów prawnych obowiązujących na składnikach przedmiotu umowy, zawartych przed jej podpisaniem; w preambule aneksu z dnia 31 grudnia 2013 r. (pkt 4) stwierdzono, że na mocy aktu założycielskiego z dnia 1 października 2013 r. Spółka stała się z mocy prawa stroną umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z nieruchomości wchodzących w skład zasobu lokalowego przez

osoby trzeciej, w szczególności umów najmu. Z kolei w § 6 ust. 1 umowy wdzierżawiający wyraził zgodę dzierżawcy na udostępnianie przedmiotu umowy na rzecz osób trzecich na zasadach określonych w przepisach ogólnych oraz przepisach prawa miejscowego. Dzierżawca został uprawniony w szczególności do: składania ofert najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, zawierania umów dotyczących korzystania z poszczególnych składników zasobu i ich wypowiedzenia, zmiany i wypowiedzenia umów dotyczących korzystania z poszczególnych składników zasobu zawartych przed dniem wejścia w życie umowy, prowadzenia postępowań sądowych, administracyjnych i innych, jakie okażą się konieczne i niezbędne dla prawidłowego gospodarowania powierzonym do korzystania zasobem, w tym prowadzenia postępowań eksmisyjnych, a także wydzielania w ramach powierzonego do korzystania zasobu lokali socjalnych oraz tworzenia z zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Powyższą umową dzierżawy została objęta m.in. nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny, którego najemcą był pozwany.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że powódka ma legitymację procesową czynną w niniejszej sprawie.

Aby ochrona prawna pewnych praw lub stosunków prawnych w drodze konkretyzacji norm prawa materialnego mogła być przez sąd udzielona, musi ona, po pierwsze, być żądana na rzecz osoby, której służy dane uprawnienie materialne wobec innej osoby, po wtóre - z żądaniem udzielenia tej ochrony musi wystąpić osoba do tego uprawniona. Sprawa cywilna dotycząca określonego stosunku prawnego nie może być wszczęta przez jakikolwiek podmiot, lecz jedynie przez podmiot (lub grupę podmiotów) określony, któremu służy do tego uprawnienie. To uprawnienie do poszukiwania ochrony w konkretnej sprawie nazywane jest legitymacją procesową (por. Jerzy Jodłowski, Zbigniew Resich, Jerzy Lapiere, Teresa Misiuk-Jodłowska, Postępowanie cywilne, Warszawa 1997, str. 172-173).

Legitymacja procesowa przysługuje zatem podmiotowi, w stosunku do którego sąd może rozstrzygać o istnieniu albo nieistnieniu normy indywidualno-konkretnej przytoczonej w powództwie. Podmiotem tym jest z reguły osoba fizyczna bądź prawna objęta działaniem tej normy; choć niekiedy legitymacja procesowa może także przysługiwać podmiotowi, którego taka norma nie dotyczy, np. prokuratorowi (por. Witold Broniewicz, Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa 1995, str. 117).

Rozróżniana jest legitymacja procesowa czynna, która dotyczy strony powodowej, oznaczająca uprawnienie do wszczęcia i prowadzenia procesu oraz legitymacja bierna, dotycząca strony pozwanej, uzasadniająca występowanie w procesie po tej właśnie

stronie.

Dopiero zatem stwierdzenie istnienia legitymacji procesowej czynnej po stronie Z. Spółki z o.o. w P. pozwoliłoby na merytoryczne odniesienie się do żądania pozwu; legitymacja bierna po stronie pozwanych nie budziła wątpliwości.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego jest umową wzajemną, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 680 kc w zw. z art. 659 § 1 kc oraz w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego; dalej w skrócie: „uopl”). W myśl ogólnych zasad w stosunku najmu lokalu mieszkalnego występują dwie strony. Z treści umowy wynika, kto jest wynajmującym, kto natomiast najemcą. Należy zaznaczyć, że wynajmujący niekoniecznie musi być właścicielem przedmiotu najmu lub pozostawać w jakimś określonym do niego stosunku prawnorzeczowym (por. Zbigniew Radwański, [w:] System prawa cywilnego, Warszawa 1976, str. 318-319).

Zgodnie z art. 675 § 1 kc, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu w stanie niepogorszonym; jeżeli najemca oddał rzecz innej osobie do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy na podstawie § 2 art. 675 kc ciąży także na tej osobie. W razie wygaśnięcia najmu lokalu mieszkalnego, gdy wynajmującym był jego właściciel, podstawę prawną rozstrzygnięcia co do żądania eksmisji mógłby stanowić również art. 222 § 1 kc, 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. W takiej sytuacji dochodzi do zbiegu roszczenia o zwrot przedmiotu najmu (art. 675 § 1 kc), przysługującego wyłącznie wynajmującemu, z roszczeniem windykacyjnym (art. 222 § 1 kc), przysługującym wyłącznie nieposiadającemu właścicielowi.

Konkludując, skoro w niniejszej sprawie Z. Spółka z o.o. w P. domagała się we własnym imieniu i na własną rzecz eksmisji, to w pierwszym rzędzie należało ustalić czy przysługuje jej status wynajmującego bądź właściciela lokalu zajmowanego przez pozwanych.

Niewątpliwie powódka nie jest właścicielem budynku, w którym znajduje się ów lokal. Bezspornie jest nim Miasto P.

Odpierając postawiony przez pozwanego zarzut braku legitymacji procesowej czynnej, jeszcze w pierwszej instancji powódka wskazała na art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (dalej w skrócie: „ugk”). Przepis ten stanowi,

że spółka powstała w wyniku przekształcenia – w związku z likwidacją zakładu budżetowego – wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego. To po pierwsze. A po drugie, powódka objęła w dzierżawę nieruchomości, w której znajduje się sporny lokal. Zatem legitymacja procesowa powódki ma wynikać z dwóch podstaw. Z jednej strony, w związku z sukcesją ogólną po zakładzie budżetowym, jest ona uprawniona do wykonywania czynności właścicielskich dotyczących zarządu komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta, tak jak wcześniej uprawniony był do tego Z. Z drugiej strony, może działać w imieniu własnym jako dzierżawca nieruchomości należących do zasobu komunalnego.

W orzecznictwie apelacyjnym Sądu Okręgowego w P. występuje rozbieżność co do zakresu zastosowania art. 23 ust. 3 ugk. W uzasadnieniu wyroku z dnia 11 czerwca 2015 r., II Ca 46/15, stwierdzono, że w świetle tego przepisu z uwagi na przekształcenie dotychczas działającego zakładu budżetowego, tj. Z., w spółkę z o.o. i powierzenie powstałej spółce wykonywania zadania własnego Miasta polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie mieszkalnictwa Spółka uzyskała uprawnienie wykonywania zawartej przed jej powstaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego będącego własnością Miasta. To samo stanowisko Sąd Okręgowy zajął w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 grudnia 2015 r., II Ca 1003/15, podnosząc, że przepisy art. 22 i 23 ugk przewidują sukcesję generalną, stanowiąc, że spółka powstała w wyniku przekształcenia wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością zakładu budżetowego. W grę wchodzi tu również – podkreślono – prawa i obowiązki związane ze stosunkami najmu dotyczącymi lokali położonych na nieruchomościach objętych przez spółkę. Wskutek tego Z. Spółka z o.o. stała się wynajmującym w tych stosunkach. Konsekwencją tego transferu jest zatem zmiana wynajmującego i wstąpienie nowo powstałej spółki w prawa i obowiązki Miasta P. – Z., będącego dotąd stroną stosunków najmu. Skutek ten następuje w chwili przejęcia zakładu, automatycznie, z mocy prawa, bez potrzeby dokonywania przez strony jakichkolwiek dodatkowych czynności, zwłaszcza rozwiązywania wcześniejszych i nawiązywania nowych umów najmu. Konsekwencją procesową tego stanu rzeczy jest z kolei, że to nowo powstała spółka winna stać się stroną pozwaną postępowania sądowego toczącego się z powództwa najemców w przedmiocie ustalenia zakresu ich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokali. Tak więc z dniem przekształcenia i wpisu Z. Spółki z o.o. do rejestru przedsiębiorców Miasto P. utraciło legitymację do występowania w procesach dotyczących stosunków najmu. W podsumowaniu Sąd wskazał, że choć właścicielem nieruchomości, w której położony jest lokal mieszkalny, jest nadal Miasto P. i to ono zawierało umowę najmu,

a nieruchomości nie została wniesiona do Spółki, to aktualnie stroną wynajmującą jest Z. Spółka z o.o.

Zupełnie odmienne zapatrywanie wyraził Sąd Okręgowy w P. w wyroku z dnia 14 czerwca 2016 r., II Ca 1622/15, zwracając uwagę, że zgodnie z wykładnią art. 23 ust. 3 ugk, prawa majątkowe związane z działalnością przekształcanego zakładu budżetowego nie przechodzą na rzecz spółki ex lege, lecz są przekazywane spółce dopiero w wyniku osobnej czynności prawnej, a konkretnie - są wnoszone jako wkład jednostki samorządu terytorialnego na pokrycie kapitału zakładowego spółki, ewentualnie jako wkład zasilający inne kapitały bądź fundusze spółki. Jedynie w zakresie dotyczącym należności i zobowiązań związanych z działalnością zakładu następuje ich przejście na rzecz spółki na podstawie art. 16 ust. 7 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (por. Wojciech Gonet, Komentarz do art. 23 ustawy o gospodarce komunalnej, system informatyczny LEX; Marek Szydło, Komentarz do art. 23 ustawy o gospodarce komunalnej w: Ustawa o gospodarce komunalnej. Komentarz, Warszawa 2008, str. 537). Art. 23 ugk musi bowiem być odczytywany łącznie z art. 22 ust. 1 ustawy, z którego wynika, że mienie zakładu budżetowego po jego likwidacji jest wnoszone jako wkład do spółki; jest to zatem czynność konieczna do przejścia na rzecz spółki określonych składników mienia; na interpretację art. 23 w powiązaniu z art. 22 zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2010 r., II PK 91/10, oraz Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2012 r., II FSK 2648/10. Ta czynność (a nie ogólny przepis ustawy) decyduje zarazem o tym, jakie składniki mienia likwidowanego zakładu budżetowego stają się składnikami mienia spółki. Przejawem realizacji zasad wynikających z przytoczonych przepisów są postanowienia zawarte w akcie założycielskim Z. Spółki z o.o. (akcie notarialnym z dnia 1 października 2013 r.) w którym wyraźnie zostały określone składniki mienia zlikwidowanego zakładu budżetowego wniesionego przez Miasto P. do Spółki, w tym nieruchomości. Wśród nieruchomości wymienionych w tym akcie brak nieruchomości, w której mieszka najemca. Oznacza to, że wskazana nieruchomość, będąca własnością Miasta P., nie stała się składnikiem mienia Z. Spółki z o.o. w P. Nie doszło zatem – jak podkreślił Sąd – do zbycia rzeczy najętej w rozumieniu art. 678 § 1 kc i do zmiany po stronie wynajmującego na podstawie tej ostatniego przepisu. Podstawą takiej zmiany nie mogła być również umowa dzierżawy z dnia 1 października 2013 r. i aneksu do niej z dnia 31 grudnia 2013 r. W § 4 tego aneksu przewidziano wprawdzie, że w dniu podpisania umowy dzierżawca (tj. Z. Spółka z o.o.) wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki wynikające z tytułów prawnych obowiązujących na składnikach przedmiotu umowy (tj. na nieruchomościach wymienionych w załączniku do umowy), ale brak podstawy prawnej,

która czyniłaby skuteczną zmianę po stronie wynajmującego w stosunku najmu w oparciu o taki zapis umowy dzierżawy (aneksu). Nie jest to sytuacja przewidziana w art. 678 § 1 kc, który stosuje się w przypadku zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu. Samo oddanie nieruchomości przez wynajmującego właściciela w dzierżawę innemu podmiotowi (w tym przypadku Z. Spółce z o.o.) nie skutkuje zmianą po stronie wynajmującego. Na podstawie umowy dzierżawy (i aneksu do niej) Z. Spółka o.o. uzyskała prawa właściwe dzierżawcy, tj. korzystanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy, a także prawa zdefiniowane wyraźnie w § 6 aneksu, w którym wymieniono m.in. zawieranie umów dotyczących korzystania z przedmiotu umowy oraz zmianę i wypowiedzenie umów zawartych przed dniem wejścia w życie umowy dzierżawy, ale nie oznacza to, że zyskała status wynajmującego w stosunkach najmu trwających w dacie zawarcia umowy, których stroną było Miasto P. Umowa pomiędzy wydzierżawiającym (Miasto P.) a dzierżawcą (Z. Spółka z o.o.) nie mogła doprowadzić do zmiany podmiotowej w istniejących stosunkach najmu. Jak już wskazano, konieczna byłaby do tego zmiana właścicielska wynikająca ze zbycia rzeczy najętej. Samo powtórzenie w treści aktu założycielskiego Spółki przepisu ustawy (art. 23 ust. 3 ukg), że Spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością zakładu budżetowego, nie wystarcza do spowodowania przekształcenia podmiotowego w stosunku najmu łączącym najemcę z Miastem. Samo wskazanie w treści aneksu z dnia 31 grudnia 2013 r., że na mocy aktu założycielskiego z dnia 1 października 2013 r. Z. Spółka z o.o. stała się z mocy prawa stroną stosunków cywilnoprawnych dotyczących korzystania z nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego przez osoby trzecie, w szczególności umów najmu, nie mogło wywrzeć skutku w postaci takiej automatycznej zmiany podmiotowej w istniejących stosunkach najmu w tych przypadkach, w których nie nastąpiło nabycie przez Spółkę prawa własności do nieruchomości.

Powyższe stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 czerwca 2016 r. znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 lipca 2010 r., II FSK 2648/10, stwierdził, że przepisy art. 22 i 23 ukg wiążą skutki przekształcenia tylko ze składnikami mienia samorządowego zakładu budżetowego pozostałego po jego likwidacji, które stają się po przekształceniu majątkiem spółki, a nie składnikami mienia gminy.

Zatem w orzecznictwie Sądu Okręgowego funkcjonują dwa zupełnie przeciwne poglądy, zależnie od składu orzekającego. Jeden, według którego art. 23 ust. 3 ukg stanowi podstawę wstąpienia przez Z. Spółkę z o.o., powstałą w miejsce zlikwidowanego zakładu budżetowego, w stosunki najmu lokali mieszkalnych w miejsce Miasta P. po

stronie wynajmującego, pomimo że nieruchomości, w których znajdują się te lokale, nie zostały przekazane do majątku Spółki. Drugi, że w takiej sytuacji nie dochodzi do zmiany podmiotowej po stronie wynajmującego, bo na podstawie art. 23 ust. 3 ugk Spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością zlikwidowanego zakładu budżetowego, ale tylko w zakresie składników mienia wniesionego do spółki na pokrycie jej kapitału zakładowego.

Przychylając się do drugiego z przywołanych poglądów, uznając zarazem, że przy rozpoznawaniu apelacji powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, Sąd Okręgowy postanowił przedstawić je do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, stosownie do punktu 1 postanowienia.

W sprawie pojawiło się jeszcze drugie tego rodzaju zagadnienie prawne, bowiem – jak już wcześniej była mowa – powódka swoją legitymację procesową czynną wywodziła nie tylko z przekształcenia zakładu budżetowego Z. w Spółkę z o.o., ale nadto z umowy dzierżawy, na podstawie której Spółka stała się dzierżawcą nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez byłego najemcę.

Jak stanowi art. 3 ust. 1 ugk, jednostki samorządu terytorialnego w drodze umowy mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych na zasadach ogólnych albo w trybie przepisów: 1) ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, 2) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych, 3) ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, 4) ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym, 5) ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi. Zatem zawarcie umowy dzierżawy – na zasadach ogólnych – w celu wykonywania zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej jest dopuszczalne. Należy jednak zwrócić uwagę, że zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, przy czym rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy (tak art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Niedochowanie tych wymogów powinno skutkować nieważnością umowy (art. 58 § 1 kc).

Powyższą kwestię można pominąć, skupiając się na istocie zagadnienia,

mianowicie czy zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości powoduje samo przez się wstąpienie dzierżawcy w miejsce wydzierżawiającego, będącego jednocześnie właścicielem nieruchomości, w charakterze wynajmującego w stosunku najmu lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości oddanej w dzierżawę.

Zgodnie z art. 693 § 1 kc, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Ochrony swojego prawa do używania dzierżawionej rzeczy dzierżawca może dochodzić wyłącznie w stosunku do wydzierżawiającego, którego obowiązkiem jest wydać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania dzierżawy (art. 662 § 1 kc w zw. z art. 694 kc). Nie stosuje się w tym przypadku przepisów o ochronie własności, jak w odniesieniu do ochrony praw najemcy do używania lokalu (por. art. 690 kc).

Należałoby zatem dojść do wniosku, że umowa dzierżawy, jako taka, nie może doprowadzić do zmiany podmiotowej umów najmu nawiązanych pomiędzy właścicielem rzeczy (wydzierżawiającym) a osobą trzecią w ten sposób, że w miejsce wydzierżawiającego jako wynajmujący wstąpi dzierżawca. Wydaje się, że zmiana podmiotowa umowy najmu po stronie wynajmującego jest dopuszczalna (nie sprzeciwia się przepisom prawa, zwłaszcza ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ani właściwości zobowiązania), ale nie w związku z oddaniem rzeczy najętej w dzierżawę, lecz taka zmianastosunku najmu wymaga innych czynności prawnych. Zmiana podmiotowa umowy najmu lokalu mieszkalnego po stronie wynajmującego – jako że chodzi o umowę wzajemną – może nastąpić wyłącznie przy równoczesnym przeniesieniu składających się na pozycję wynajmującego obowiązków (przejęcie długu) i uprawnień (przelew wierzytelności). Przelew wierzytelności (przeniesienie uprawnień) może nastąpić bez zgody dłużnika (art. 509 § 1 kc), jednakże przeniesienie obowiązków (przejęcie długu) pomiędzy wierzycielem a osobą trzecią wymaga zgody dłużnika (art. 519 § 2 pkt 1 kc). Umowa dzierżawy tych czynności nie zastępuje, dlatego trafne wydaje się stwierdzenie, że w ten sposób dzierżawca nie wchodzi w istniejący stosunek najmu w miejsce wynajmującego.

Uznając, że ta kwestia wymaga rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy, w punkcie 2 postanowienia przedstawiono drugie zagadnienie prawne, które wyłoniło się przy rozpoznawaniu apelacji.