



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

21 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Piotr Telusiewicz

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 21 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej H.W., M.W.1 i M.W.2
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 3 grudnia 2020 r., VI ACa 964/19,
w sprawie z powództwa Z.N. i C.N.
przeciwko H.W., M.W.1 i M.W.2
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od H.W., M.W.1 i M.W.2 na rzecz Z.N. i C.N. kwotę
5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Piotr Telusiewicz

Beata Janiszewska

Mariusz Załucki

[J.T.]

UZASADNIENIE

Powodowie Z.N. i C.N. wniesli o zasądzenie solidarnie od pozwanych H.W., M.W.1 oraz M.W.2 kwoty (łącznie) 248 823,82 zł z odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z bliżej określonych dwóch lokali usługowych oraz pomieszczenia magazynowego, a także tytułem zwrotu równowartości opłat związanych z eksploatacją lokali.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz każdego z powodów kwoty po 108 799,53 zł wraz z odsetkami, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Na skutek apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił zaskarżone orzeczenie tylko co do kosztów postępowania, a w pozostałym zakresie apelację oddalił. W zakresie istotnym dla rozpoznania skargi kasacyjnej w sprawie ustalono, za Sądem Okręgowym, że dwoje z pozwanych wynajmowało od miasta stołecznego Warszawy dwa lokale usługowe: od marca 1999 r. – lokal X.1 (o powierzchni 75,3 m²; od lutego 2012 r. także z trzecią pozwaną), a od marca 2003 r. – lokal X.2 (o powierzchni 67,53 m²; od grudnia 2012 r. także z trzecią pozwaną), w których prowadzili sklep. Obie umowy przewidywały trzymiesięczny termin wypowiedzenia. Umowa dotycząca lokalu X.1 stanowiła, że w przypadku korzystania z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego pozwani zobowiązani będą płacić wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie; czynsz ten wynosił 1882,50 zł netto.

Wspomniane lokale znajdowały się w budynku położonym na nieruchomości, którą następnie, 28 października 2013 r., m.st. Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste spadkobiercom byłych właścicieli gruntu. Jednocześnie z zawarciem umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste m.st. Warszawa na podstawie art. 31 u.g.n. sprzedało spadkobiercom budynki znajdujące się na nieruchomości. Z kolei 3 lipca 2015 r. osoby te sprzedały prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków powódce oraz poprzednikowi prawnemu (ojcu) powoda. W efekcie pozwani prowadzili sklep w lokalach należących do powodów.

Pismami z 6 sierpnia 2015 r. użytkownicy wieczystości wypowiedzieli pozwanym umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec listopada 2015 r. Mimo upływu tego terminu pozwani nie zaprzestali korzystania z ww. lokali; do wydania pomieszczeń właścicielom doszło dopiero 19 kwietnia 2018 r., po wyroku nakazującym pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokali. Niezależnie od tego w okresie od lutego 2016 r. do końca września 2016 r. pozwani korzystali również z należącego do powodów pomieszczenia o powierzchni 10 m² położonego na parterze budynku, w którym znajdowały się opisane wyżej lokale usługowe X.2 i X.1. Pomieszczenie to nie było wcześniej przedmiotem umowy najmu; pozwani wykorzystywali je w charakterze pomieszczenia magazynowego. W sprawie ustalono również wysokość rynkowych stawek czynszu za lokale usługowe oraz pomieszczenie magazynowe – odpowiednio na 51,14 zł i 12,96 zł za metr kwadratowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny ocenił, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Pozwani, jako posiadacze zależni w złej wierze, korzystali bowiem z nieruchomości powodów bez tytułu prawnego. W przypadku lokalu X.2 oraz pomieszczenia magazynowego należne było powodom wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej stawkom czynszu możliwym do uzyskania na rynku najmu lokali (art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 230 k.c.). Z kolei co się tyczy lokalu X.1, to zastosowanie znajdowało postanowienie umowy najmu zawartej przez pozwanych jeszcze z m.st. Warszawą, stosownie do którego wynagrodzenie to było równe wysokości dwukrotności stawki czynszu najmu brutto.

Sąd drugiej instancji podzielił ocenę prawną Sądu Okręgowego, że umowy najmu mogły zostać wypowiedziane stosownie do art. 673 § 1 k.c. Za nietrafne uznano powoływanie się przez pozwanych na art. 40c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji restrykcyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: ustawa restrykcyjna). Przepisy te nie znajdowały bowiem zastosowania w sprawie z uwagi na art. 40c ust. 5 ustawy restrykcyjnej. W sprawie zwrócono również uwagę, że w świetle art. 40c ust. 3 wspomnianej ustawy konieczne jest rozważenie zagadnienia intertemporalnego w postaci tego, czy

unormowania z art. 40c ustawy reprivatyzacyjnej znajdują zastosowanie w sprawie, skoro weszły one w życie 14 marca 2018 r., a wypowiedzenia dokonano w 2015 r.

Sąd Okręgowy zajął, zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny, stanowisko, zgodnie z którym z art. 5 ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa nowelizująca) przewiduje ograniczoną retroaktywność art. 40c ustawy reprivatyzacyjnej. W konsekwencji skuteczność wypowiedzenia umów najmu powinna być badana przez pryzmat ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Skoro jednak sporne lokale miały charakter usługowy, a pozwani wynajmowali je jako przedsiębiorcy, to ostatecznie wypowiedzenie uznano za skuteczne.

Pozwani wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie art. 40c ust. 1 i 2 ustawy reprivatyzacyjnej przez ich niezastosowanie. Istota zastrzeżeń sformułowanych przez pozwanych sprowadzała się do stwierdzenia, że przywołane wyżej regulacje wykluczały wstąpienie powodów w stosunek najmu lokali, wobec czego powodom nie przysługiwała „legitymacja procesowa czynna do występowania” z powództwem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

Uwzględnienie skargi kasacyjnej nie było możliwe już z powodu wadliwego skonstruowania jedynego zarzutu kasacyjnego, dotyczącego naruszenia 40c ust. 1 i 2 ustawy reprivatyzacyjnej przez jego niezastosowanie. Pierwszy z tych przepisów stanowi, że decyzja reprivatyzacyjna nie narusza uprawnień i obowiązków z umowy najmu zawartej z najemcą nieruchomości warszawskiej lub jej części przez gminę albo Skarb Państwa, natomiast zgodnie z art. 40c ust. 2 tej ustawy, jeżeli umowa najmu, o której mowa w ust. 1, została zawarta przed wydaniem decyzji

reprywatyzacyjnej, osoba, na rzecz której wydano decyzję reprywatyzacyjną, ani jej następca prawny nie wstępuje w stosunek najmu. Nie dotyczy to osoby, na rzecz której wydana została prawomocna decyzja Komisji, albo gdy Komisja umorzyła postępowanie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5.

Rzecz w tym, że art. 40c ustawy reprywatyzacyjnej został wprowadzony do systemu prawa z dniem 14 marca 2018 r., tymczasem wszystkie zdarzenia, z którymi mogłoby być związane wstąpienie przez powodów w stosunek najmu, miały miejsce przed tą datą. Mowa tu zarówno o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynków, w których mieszczą się zajmowane przez pozwanych lokale, jak i o dalszym zbyciu tego prawa przez spadkobierców byłych właścicieli gruntu na rzecz powodów. Wobec ogólnej zasady niedziałania prawa wstecz (art. 3 k.c.), wywodzonej z zasady państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP), art. 40c ustawy reprywatyzacyjnej sam w sobie nie mógłby więc znajdować zastosowania do oceny skutków wcześniejszych, wymienionych wyżej zdarzeń prawnych. W konsekwencji powołanie się przez skarżących na niezastosowanie przez Sąd Apelacyjny normy wynikającej z art. 40c ust. 2 zd. 1 ustawy reprywatyzacyjnej nie mogłoby stanowić skutecznej podstawy kasacyjnej – nawet jeśli, jak twierdzą pozwani, art. 40c ust. 1 i 2 ustawy reprywatyzacyjnej rzeczywiście wyłączałyby możliwość wstąpienia w stosunek najmu przez kolejnych nabywców własności budynków, jako prawa związanego z użytkowaniem wieczystym zreprywatyzowanego gruntu.

Zastosowanie art. 40c ust. 1 i 2 ustawy reprywatyzacyjnej mogłoby *in casu* nastąpić wyłącznie na podstawie normy intertemporalnej wynikającej z art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej (o czym dalej), dzięki której art. 40c ustawy reprywatyzacyjnej znajdowałby zastosowanie do zdarzeń zaistniałych przed jego wprowadzeniem. W podstawach skargi kasacyjnej art. 5 ustawy nowelizującej nie został jednak przywołany, co sprawia, że jedyny zarzut skargi nie może być uznany za zasadny.

Niezależnie od powyższych uwag poruszone w skardze kasacyjnej kwestie będą poddane analizie z uwagi na brak wypowiedzi orzecznictwa w tym przedmiocie oraz społeczną doniosłość zagadnienia.

Dochodzone w sprawie żądanie zapłaty jest wywodzone z faktu korzystania przez pozwanych z trzech lokali użytkowych. Twierdzeniom powodów

o bezumownym charakterze tego korzystania przeciwstawione zostało stanowisko skarżących, że powodowie, z uwagi na treść art. 40c ust. 1 i 2 ustawy restrykcyjnej, nie wstąpili w stosunek najmu, wynikający z umów zawartych przez pozwanych z m.st. Warszawa, jako pierwszym wynajmującym, wobec czego nie mogli skutecznie żądać od pozwanych zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali. W związku z tym stanowiskiem skarżących należy zwrócić uwagę na cztery kwestie wstępne.

Po pierwsze, wbrew niewysłowionemu wprost, lecz niewątpliwie poczynionemu przez skarżących założeniu, przesłanką powstania roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, a w konsekwencji przysługiwania legitymacji procesowej czynnej, nie jest uprzednie wstąpienie przez powodów w stosunek najmu lokali. takie, jako jedno z tzw. roszczeń uzupełniających, powstaje w określonej sytuacji prawnorzeczowej, unormowanej w art. 224 § 2 i art. 225 k.c.: gdy rzecz (tu: lokale położone w budynku mieszczącym się na gruncie użytkowanym wieczystie przez powodów) jest w pewnym okresie posiadana samoistnie (lub w ramach posiadania zależnego, art. 230 k.c.) przez podmiot, któremu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania tą rzeczą. To, czy uprawnienie takie nigdy nie przysługiwało posiadaczowi, czy przysługiwało, a następnie wygasło, np. wskutek wypowiedzenia umowy najmu, pozostaje bez znaczenia prawnego.

Po drugie, w konsekwencji nie ma także znaczenia akcentowana przez skarżących teza, że powodowie nie wstąpili w stosunek najmu. Gdyby do takiego wstąpienia nie doszło, pozwani również byłiby obowiązani do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 225 k.c. Prawo własności budynków, w których mieszczą się sporne lokale, przysługuje bowiem powodom. Skarżący, jako posiadacze kwestionujący powstanie obowiązku zapłaty, musieliby więc wykazać się przysługiwaniem uprawnienia do władania lokalami skutecznego względem powodów, jako aktualnych właścicieli. Uprawnienie takie nie mogłoby być przy tym wywodzone ze stosunku najmu powstałego na podstawie umów zawartych z m.st. Warszawa. Gdyby zatem, jak twierdzą skarżący, w stosunek ten nie wstąpili najpierw spadkobiercy byłych właścicieli gruntu, a następnie powodowie, to pozwani byłiby nadal związani umową najmu z m.st. Warszawa, jako pierwotnym wynajmującym.

Jednakże najem, jako stosunek względny, wiązałby jedynie jego strony, czyli m.st. Warszawa i pozwanych. Nie byłby natomiast skuteczny względem powodów, którzy znajdują się poza tym stosunkiem zobowiązaniowym. W konsekwencji pozwani nie mogliby z tego stosunku wywodzić skutecznego względem powodów uprawnienia do władania lokalami i przysługiwaniem tego uprawnienia tłumaczyć niepowstania obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Po trzecie, sytuacja zajmowanych przez pozwanych pomieszczeń, czyli lokali usługowych X.2 i X.1 oraz pomieszczenia magazynowego, była częściowo odmienna. Pozwanym nigdy nie przysługiwało uprawnienie do korzystania ze wskazanego ostatnio pomieszczenia, toteż w świetle powyższych uwag powstanie obowiązku zapłaty wynagrodzenia było oczywiste. Także w przypadku lokali X.2 i X.1 istnienie tego obowiązku nie budzi wątpliwości – i to w każdym z możliwych wariantów oceny prawnej: wstąpienia albo niewstąpienia powodów w stosunki najmu. Jeśli bowiem powodowie, wraz z nabyciem prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu, wstąpili w dotyczące tych lokali stosunki najmu, to obowiązek zapłaty wynagrodzenia przez pozwanych powstał w następstwie skutecznego wypowiedzenia najmu skarżącym najmu lokali. Jeśli natomiast nie doszłoby do takiego wstąpienia, to należałoby uznać, że pozwani w całym okresie od daty uprawomocnienia się decyzji reprivatyzacyjnej zajmowali bezumownie sporne lokale, obecnie należące do powodów, a wcześniej – do ich bezpośrednich poprzedników prawnych. Żądanie powodów byłoby zatem uzasadnione również w razie przyjęcia proponowanego przez pozwanych kierunku zastosowania art. 40c ust. 1 i 2 ustawy reprivatyzacyjnej. Brak wstąpienia w stosunek najmu oznaczałby bowiem, że pozwany nigdy nie przysługiwało skuteczne względem właścicieli prawo do władania tą rzeczą, co przesądzałoby o obowiązku zapłaty wynagrodzenia (art. 225 w zw. z art. 230 k.c.).

Po czwarte, ocena, czy powodowie wstąpili w stosunek najmu, a następnie skutecznie wypowiedzieli wiążącą ich umowę, jest potrzebna wyłącznie do zbadania, w jakiej wysokości powodom przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu X.1. Umowa najmu zawarta przez pozwanych z m.st. Warszawą przewidywała bowiem – lecz jedynie w przypadku tego lokalu – szczególne zasady rozliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy,

przez określenie jego wysokości jako 200% czynszu brutto miesięcznie. Jeżeli zatem powodowie wstąpiliby w stosunek najmu lokalu X.1 w miejsce swoich poprzedników prawnych (będących następcami prawnymi m.st. Warszawy jako pierwotnego wynajmującego), to po skutecznym wypowiedzeniu najmu wysokość przysługującego im roszczenia o wynagrodzenie powinna być obliczona zgodnie ze stosownym postanowieniem wiążącej strony uprzednio umowy najmu, a nie (jak w przypadku lokalu X.2 i pomieszczenia magazynowego) według zasad ogólnych, czyli z uwzględnieniem rynkowych stawek czynszu.

Po tych uwagach wstępnych należy przypomnieć, że skarżący zasadnicze znaczenie przywiązywali do stanowiska, iż powodowie, będący następcami prawnymi spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości, nie wstąpili w stosunek najmu lokali nawiązany z pozwanymi przez m.st. Warszawa. Na przeszkodzie do takiego wstąpienia miał bowiem stanąć art. 40c ust. 1 i 2 ustawy reprivatyzacyjnej. Wbrew jednak temu zapatrywaniu należy uznać, że nawet gdyby uwzględnione zostało stosowanie przepisu intertemporalnego, czyli art. 5 zd. 1 ustawy nowelizującej, to wyniki oceny prawnej okoliczności sprawy nie uległyby zmianie w sposób korzystny dla skarżących.

Przywołany ostatnio przepis stanowi, że przepisy art. 40b i art. 40c ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się także do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. 14 marca 2018 r. – dop.) niezależnie od tego, czy przed tym dniem decyzja reprivatyzacyjna stała się ostateczna, chyba że umowa wygasła wskutek odstąpienia albo wypowiedzenia przez osobę zajmującą nieruchomość warszawską lub jej część. Stosownie natomiast do art. 5 zd. 2 ustawy nowelizującej, nie wyłącza to odpowiedzialności gminy względem najemcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Z treści art. 5 zd. 1 tej ustawy wynika norma retroaktywna – o mocy wstecznej w rozumieniu art. 3 k.c. Wyjątek od zasady niedziałania ustawy wstecz polega w omawianym przypadku na tym, że dzięki retroaktywnemu zastosowaniu przepisów art. 40c ustawy reprivatyzacyjnej może dojść do określenia na nowo (także rewizji) skutków prawnych, które zostały wywołane zdarzeniami odnoszącymi się do stosunków prawnych powstałych na podstawie umów zawartych przed wejściem

w życie ustawy nowelizującej. Również w przypadku takich umów (jak w badanym stanie faktycznym) skutki tych zdarzeń, w tym zbycia przedmiotu najmu, należy określać z uwzględnieniem treści art. 40b i art. 40c ustawy restrykcyjnej.

Wymaga podkreślenia, że choć ustawa nowelizująca wprowadza zmiany w ustawie restrykcyjnej, a sam art. 5 ust. 1 stanowi o stosowaniu art. 40b i art. 40c także do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, to zakres jej retroaktywnego działania nie został ograniczony do zdarzeń zaistniałych w okresie od dnia wejścia w życie ustawy restrykcyjnej, czyli od 5 maja 2017 r. Kryterium wstecznego działania tych unormowań jest unormowane przedmiotowo i związane z zawarciem umowy przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, czyli przed 14 marca 2018 r. – bez określania, kiedy (jak dawno) wcześniej dana umowa została zawarta. Tak szeroki zakres mocy wstecznej art. 40b i art. 40c ustawy restrykcyjnej wynika wprost z brzmienia art. 5 ust. 1 ustawy nowelizującej. Znajduje on przy tym potwierdzenie w celu wprowadzenia tych unormowań, jakim jest ochrona sytuacji najemców, z jednoczesnym wyważeniem ochrony sytuacji prawnej osób, które nabyły tzw. nieruchomości warszawskie.

Z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że pozwani umowy najmu lokali zawarli z m.st. Warszawą przed wydaniem decyzji restrykcyjnej, co w świetle art. 40c ust. 2 zd. 1 ustawy restrykcyjnej *prima facie* prowadziło do – sformułowanego przez skarżących – wniosku, że zarówno spadkobiercy dawnych właścicieli, jak i, w konsekwencji, powodowie jako ich następcy prawni, nie wstąpili w stosunek najmu z pozwanymi. Ocena stosunków prawnych między powodami i pozwanymi jest jednak bardziej złożona, gdyż wymaga ponadto – jak zauważyły w sprawie sądy powszechne – uwzględnienia treści art. 40c ust. 5 ustawy restrykcyjnej, który stanowi, że art. 40c ust. 2 nie stosuje się w razie sprzedaży budynku osobie, na rzecz której wydano decyzję restrykcyjną, na podstawie art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z wykładni art. 40c ust. 5 ustawy restrykcyjnej należy wnosić, że wyłączenie to nie dotyczy jedynie samej tej osoby, czyli pierwszego nabywcy użytkowania wieczystego, lecz odnosi się do przypadku sprzedaży budynku takiej

osobie. W konsekwencji także w odniesieniu do nabywania tego prawa przez kolejnych nabywców znajduje zastosowanie wyjątek od art. 40c ust. 2 zd. 1 tej ustawy, ze skutkiem powrotu do zasady wstąpienia nabywcy w stosunek najmu. Osoby, które tą drogą stały się wynajmującymi, zgodnie z art. 40c ust. 3 ustawy reprivatyzacyjnej mogą jednak wypowiedzieć najem na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Dla uporządkowania materii należy więc wskazać, że co do zasady zgodnie z art. 678 § 1 k.c. zbycie rzeczy najętej powoduje wstąpienie w stosunek najmu. W przypadku stosunków prawnych objętych ustawą reprivatyzacyjną zasada ta doznaje wyjątku w przypadkach uregulowanych w art. 40c ust. 2 zd. 1, wobec czego w opisanej tam sytuacji skutek wstąpienia nie następuje. Jednakże od tego wyjątku wprowadzane jest kolejne odstępstwo: w sytuacjach unormowanych w art. 40c ust. 5 ustawy reprivatyzacyjnej art. 40c ust. 2 tej ustawy nie znajduje zastosowania, a nabywca budynku wstępuje w stosunek najmu zgodnie ogólną regułą wynikającą z Kodeksu cywilnego.

Wskazana ostatnio sytuacja miała miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy, w których sprzedaży budynków dokonano na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli, będących beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z art. 40c ust. 5 ustawy reprivatyzacyjnej zastosowanie art. 40c ust. 2 zd. 1 tej ustawy było więc wyłączone, wobec czego spadkobiercy byłych właścicieli gruntu wstąpili – jako wynajmujący – w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej przez pozwanych z m.st. Warszawa; natomiast następnie wstąpienie takie objęło powodów jako dalszych nabywców użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionych na nim budynków.

Tym samym w odniesieniu do lokalu X.1 relacja stron kształtowana była przez treść umów zawartych przez pozwanych pierwotnie z m.st. Warszawą – włącznie z postanowieniem, które przewidywało wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Co się tyczy pozostałych lokali, to kwoty należnego wynagrodzenia były obliczane na zasadach ogólnych.

Uzupełniając należy zauważyć, że do odmiennych wniosków co do sytuacji prawnej pozwanych nie prowadzi uwzględnienie treści art. 40c zd. 1 ustawy

reprywatyzacyjnej, zgodnie z którym decyzja reprywatyzacyjna nie narusza uprawnień i obowiązków z umowy najmu zawartej z najemcą nieruchomości warszawskiej lub jej części przez gminę albo Skarb Państwa. Przepis ten nie przydaje najemcom uprawnień względem właściciela budynku posadowionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (spadkobiercom byłych właścicieli czy następnie powodów), a jedynie stanowi o przysługiwaniu uprawnień i obowiązków względem odpowiedniego podmiotu publicznoprawnego. Z przepisu tego wynika, że samo wydanie decyzji reprywatyzacyjnej nie wpływa na treść stosunku najmu; skutki zbycia własności budynków unormowane są natomiast w dalszych ustępach art. 40c ustawy reprywatyzacyjnej.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji wyroku. O kosztach rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ich wysokość ustalając na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Piotr Telusiewicz

Beata Janiszewska

Mariusz Załucki

[J.T.]

[a.ł]