

Sygnatura akt *IC 2161/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Wodzyńska -Radomska

Protokolant: Barbara Janiszewska-Górka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. w P.

sprawy z powództwa E. E. oraz A. E.

przeciwko (...) Sp.z o.o z siedzibą w P.

- o ustalenie

1. z uwagi na brak interesu prawnego oddala powództwo,
2. przyznaje pełnomocnikowi z urzędu ustanowionemu dla powódek adw. I. J. wynagrodzenie w kwocie 4.428 zł z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódkom z urzędu,
3. odstępuje od obciążenia powódek kosztami postępowania.

SSR Agnieszka Wodzyńska -Radomska

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 29 września 2016 roku E. E. i A. E. wniosły o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) z dnia 6 września 2016 roku jest bezskuteczne.

W uzasadnieniu podano, że pismem z dnia 6 września 2016 roku została wypowiedziana powódkom umowa najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości czynszowe za okres od stycznia do lipca 2016 roku, co jest niezgodne z rzeczywistością. Powódki wyjaśniły, że mają przyznany dodatek do czynszu od (...) Centrum (...) w związku z czym wpłacały różnicę na konto właściciela nieruchomości. Z kolei właściciel twierdzi, że pieniądze otrzymane z (...) Centrum (...) zwrócił z powrotem, co zdaniem powódek jest nieprawdą. Strona powodowa wyjaśniła również, że czynsz za lokal wynosi 1.259,66 zł z czego one płać 590 zł, a resztę dopłaca (...) Centrum (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 6 marca 2017 roku pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wyjaśniła, że na dzień 31 grudnia 2015 roku zaległości czynszowe powódek wynosiły łącznie 1.422,20 zł. Za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 10 lipca 2016 roku zobowiązanie powódek wynosiło łącznie 8.922,90 zł (7x1.274,70 zł), czyli wraz z zaległością za 2015 rok 10.345,10 zł. W tym okresie powódki dokonały wpłat na rzecz pozwanej spółki kwoty 2.546,36 zł, a (...) na kwotę 4.618,74 zł, tj. łącznie 7.65,10 zł. Wobec czego na dzień 11 lipca 2016 roku po stronie powódek pozostawała do zapłaty na rzecz pozwanej kwota 3.180 zł, przy czym we wszystkich miesiącach występowały niedopłaty. Pozwana podniosła również, że zgodnie z decyzją

(...) Centrum (...) w sytuacji, w której w miesiącach, za które przyznano dodatek pojawia się zaległość czynszowa wynosząca łącznie 2 pełne miesiące, pobierający jest zobowiązany do zwrotu otrzymanego w ten sposób świadczenia. Sytuacja taka miejsce w odniesieniu do powódek od czerwca 2016 roku. Od tego czasu pozwana jest zobowiązana do zwrotu na (...) całego otrzymanego świadczenia na dzień 11 lipca 2016 roku wynosiło 4.618,74 zł. Kwota ta wraz z pozostałymi zaległościami powódek wyliczonymi na dzień 11 lipca 2016 roku wynosi 7.825,32, tj. co najmniej 3 pełne okresy płatności. W dniu 11 lipca 2016 roku pozwana wezwała powódki do zapłaty kwoty 7.825,32 zł, na którą składał się zaległy czynsz za miesiące od stycznia do lipca 2016 roku, wyznaczając jednocześnie termin 1 miesiąca po upływie którego zamierza wypowiedzieć stosunek najmu. Powódki nie uregulowały zaległości czynszowych w wyznaczonym terminie, wobec czego w dniu 6 września 2016 roku pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu z przyczyn wskazanych w przepisie art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Pozwana wskazała również, że w okresie od dnia 1 sierpnia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku powódki wpłaciły na jej rzecz łącznie kwotę 1.588,22 zł przy czym, przy uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego z (...) winna to być kwota 3.710,10 zł, wobec czego zaległość powódek za ten okres wynosi 2.121,88 zł.

Strona powodowa doprecyzowała, iż oczekuje, iż tylko co do powódek wymienionych w pozwie Sąd ma orzec o bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu (oświadczenie na rozprawie k. 128 akt).

W piśmie procesowym z dnia 5 maja 2017 roku pozwana podała, że z analizy przedłożonych przez powódki potwierdzeń przelewów wynika, że wyliczenia przedstawione w odpowiedzi na pozew są dla nich korzystniejsze, aniżeli faktyczny stan ich konta rozliczeniowego. Z wpłat dokonanych przez powódki wynika, że na dzień 11 lipca 2016 roku zaległości czynszowe strony powodowej wynosiły 3.309,35 zł, a przy uwzględnieniu zwrotu świadczenia należnego na rzecz (...) 8.567,56 zł. Zatem na dzień złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu, kwoty te wynosiły odpowiednio 4.527,54 zł oraz 11.116,96 zł. Tym samym zaległości czynszowe powódek na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu wynosiły w każdym przypadku co najmniej trzy pełne okresy rozliczeniowe (3 x 1.274,70 zł + 3.824,10 zł).

Strona powodowa doprecyzowała, iż oczekuje, iż tylko co do powódek wymienionych w pozwie Sąd ma orzec o bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu (oświadczenie na rozprawie k. 128 akt).

Strony przyznały również, iż między nimi toczy się sprawa o eksmisję (wszczęta później, niż niniejszej postępowanie), w sprawie o eksmisję wyznaczono kolejny termin rozprawy, a przedmiotem rozpoznania w tamtej sprawie jest również kwestia skuteczności wypowiedzenia umowy najmu (oświadczenie na rozprawie k. 128 akt).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 stycznia 1999 roku została podpisana umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...) pomiędzy powódką, a ówczesnym (...). Umowa została zawarta na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez Urząd Miejski w P. z dnia 21 kwietnia 1979 roku (...) -L/79, na czas nieoznaczony. W chwili podpisania umowy czynsz najmu wynosił 135,13 zł i miał być płatny miesięcznie z góry do 10-tego każdego miesiąca.

D. o d y : decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego – k. 87; umowa najmu z dnia 2 stycznia 1999 roku – k. 120-121;

Właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) jest obecnie pozwana spółka (...) sp. z o. o. siedzibą w P..

Okoliczność bezsporna;

Począwszy od 1 września 2015 roku miesięczny czynsz najmu za przedmiotowy lokal wynosił 1.037,21 zł, natomiast od 1 stycznia 2016 roku 1.274,70 zł.

Decyzją z dnia 15 czerwca 2015 roku przyznano powódce E. E. dodatek mieszkaniowy w wysokości 750,40 zł miesięcznie na okres 6 miesięcy od dnia 1 czerwca 2015 roku do 30 listopada 2015 roku na pokrycie opłat za zajmowany lokal przy ul. (...), (...)-(...) P.. Dodatek mieszkaniowy wypłacany był pozwanej, która zobowiązana była do niezwłocznego zawiadomienia organu przyznającego dodatek mieszkaniowy o wystąpieniu zaległości obejmujących

pełne dwa miesiące. W razie niedopełnienia tego obowiązku musiałyby zwrócić te kwoty w terminie kolejnych 2 miesięcy, jeżeli gospodarstwo domowe, któremu przyznano dodatek mieszkaniowy, nie uiszczy zaległych opłat w terminie miesiąca od powstania obowiązku zawiadomienia organu o powstaniu zaległości.

Decyzją z dnia 10 grudnia 2015 roku przyznano powódce E. E. dodatek mieszkaniowy w wysokości 659,82 zł miesięcznie na okres 6 miesięcy od dnia 1 grudnia 2015 roku do 31 maja 2016 roku. Natomiast decyzją z dnia 3 czerwca 2016 roku przyznano powódce dodatek mieszkaniowy w wysokości 665,55 zł miesięcznie na okres 6 miesięcy od dnia 1 czerwca 2016 roku do 30 listopada 2016 roku.

Pozwana nie zwróciła do tej pory (...) Centrum (...) żadnej z przyznaných kwot tytułem dodatku mieszkaniowego.

Dowody: pismo z dnia 2 maja 2015 roku zawierające wypowiedzenie czynszu najmu – k. 84; zawiadomienie o wysokości opłat wraz z saldem najemcy za okres maj 2015 – grudzień 2015 – k. 77-77v; decyzje (...) Centrum (...) z dnia 15 czerwca 2015 roku, z dnia 10 grudnia 2015 roku, z dnia 3 czerwca 2016 roku – k. 80, 81, 79; zaświadczenie (...) Centrum (...) z dnia 15 września 2016 roku – k. 5;

Pozwany poinformował powódki o zaległości z tytułu czynszu najmu na dzień 31 grudnia 2015 roku 2.591,28 zł, a na dzień 31 grudnia 2016 roku w wysokości 4.951,21 zł.

Dowód: zawiadomienie o wysokości opłat wraz saldem najemcy za okres maj 2015 – grudzień 2015 – k. 77-77v; zawiadomienie o wysokości opłat wraz z saldem najemcy za okres styczeń 2016 – grudzień 2016 – k. 74-75v;

Pismem z dnia 11 lipca 2016 roku pozwana wezwała powódki do zapłaty kwoty 7.825,32 zł w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania, uprzedzając jednocześnie, że w przypadku zwłoki w zapłacie zaległości podejmie dalsze kroki prawne, wypowie stosunek najmu, a następnie skieruje do sądu powszechnego pozew o eksmisję.

Dowody: wezwanie do zapłaty z dnia 11 lipca 2016 roku – k. 6;

Pismem z dnia 6 września 2016 roku pozwana wypowiedziała powódkom stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Dowody: oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu lokalu mieszkalnego z dnia 6 września 2016 roku – k. 3;

Przed tutejszym Sądem przeciwko powódkom toczy się między stronami niniejszego postępowania sprawa o eksmisję (o sygn. akt I C 2617/16) ,której przedmiotem jest również ocena skuteczności wypowiedzenia złożonego pismem z dnia 06.09.2016 roku.

Okoliczność bezsporna;

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd: uwzględnił dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy powołane powyżej. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. W graniach dyspozycji tych przepisów Sąd uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne między nimi, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów.

Zeznania powódek E. E. i A. E. były wiarygodne. Zeznania przesłuchanego za stronę pozwaną M. S. Sąd również uznał za wiarygodne. Nie mniej jednak zeznania te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powództwo zostało wytoczone w oparciu o treść art. 189 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Rozpoznając powództwo o ustalenie nieistnienia prawa bądź stosunku prawnego sąd w pierwszej kolejności powinien ustalić, czy żądanie pozwu oznacza w sposób prawidłowy przedmiot postępowania. Żądanie pozwu ustalenia stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.) powinno dokładnie określać ten stosunek, zarówno pod względem przedmiotowym, jak i podmiotowym, o czym orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 września 1999 roku wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I PKN 263/99.

W niniejszej sprawie powódki dochodziły ustalenia, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P., przy ul. (...) jest bezskuteczne wobec nich. Żądanie to mieści się w granicach określonych w art. 189 k.p.c.

Natomiast interes prawny, zgodnie z ugruntowanym poglądem istnieje co do zasady jedynie wtedy, gdy potrzeba zaspokojenia ochrony prawnej powoda może zostać dokonana przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

W wyroku z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, Lex nr 54376, Sąd Najwyższy wskazał, że skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, iż 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. W przypadku gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym powodowi służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, OSP 2005/2/23, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1993 r., III CZP 171/93, OSNCP 1994/7-8/149 i uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNCP 1995/5/76).

Interes prawny w omawianym żądaniu ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy powód w innej drodze (procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego lub poprzez uzyskanie orzeczenia o charakterze deklaracyjnym) nie może osiągnąć w pełni ochrony swoich praw. W powództwach ustalających Sąd zobowiązany jest zbadać w pierwszej kolejności, czy istnieje interes prawny w wytoczeniu określonego powództwa i dopiero po potwierdzeniu jego istnienia ustalić prawdziwy stan rzeczy, tj. przejść do oceny ważności kwestionowanego prawa lub stosunku prawnego. W tym sensie interes prawny decyduje o skuteczności powództwa, którą należy odróżnić od jego zasadności. Tak więc interes prawny w sprawie o ustalenie stosunku prawnego lub prawa nie decyduje wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje. Można zatem powiedzieć, że ustalenie interesu prawnego otwiera tylko osobie zainteresowanej możliwość wykazania swoich racji co do istnienia stosunku prawnego lub prawa.

W realiach niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że powódki nie mają interesu prawnego w ustaleniu, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P., przy ul. (...) jest bezskuteczne wobec nich albowiem przed tutejszym Sądem toczy się przeciwko powódkom obecnie sprawa o eksmisję, w badana jest skuteczność wypowiedzenia im stosunku najmu. Zwrócić należy uwagę na to, że wprawdzie przedmiot powództwa o eksmisję i powództwa o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu jest inny, ale przedmiot powództwa o eksmisję jest niewątpliwie szerszy, a w zakresie przesłanki decydującej o jego rozstrzygnięciu pokrywa się z przedmiotem powództwa o ustalenie. W tym sensie i we wskazanym zakresie oba powództwa dotyczą „tego samego” i są to sprawy „między tymi samymi stronami”. Okoliczność, że w powództwie wszczętym w niniejszej sprawie chodziło o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, a w istocie o ustalenie istnienia stosunku najmu, a w powództwie o eksmisję nieistnienia tego stosunku, nie powoduje, że w obu tych przypadkach nie chodzi o ten sam przedmiot ustalenia i nie odbiera im cechy tożsamości (postanowienie SN z dnia 15 maja 1997 roku, II CKN 105/97, OSP 1998/3/60 oraz por. SN z 04.12.2008 roku, III CKN 56/98, Biul. Sn 1999/4/9). Natomiast 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 stosunku

najmu dotknięte jest nieważnością. W tym stanie rzeczy wykluczone jest prowadzenie równoległe postępowania o eksmisję oraz o ustalenie istnienia stosunku najmu i nie ma przy tym znaczenia to, że przedmiotowe powództwo zostało wcześniej wszczęte.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego powódek w wytoczeniu powództwa o ustalenie, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

W punkcie 2 wyroku, Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu ustanowionemu dla powódek wynagrodzenie w kwocie 4.428 zł brutto z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódkom z urzędu na podstawie § 8 pkt 5 i § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. 2015.1801).

W pkt 3 wyroku Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powódek kosztami postępowania. Rozstrzygnięcie w tym zakresie motywowane było tym, że powódki znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej i życiowej. Ponadto, o braku interesu w niniejszej sprawie przesądził fakt, że została wszczęta przeciwko powódkom postępowanie o eksmisję, które zostało wytoczone później. Wobec powyższego owódki w chwili wszczęcia niniejszego postępowania nie mogły przewidzieć, że wystąpi tego rodzaju przesłanka, która wpłynie na posiadanie przez nie interesu prawnego w niniejszej sprawie, a co za tym idzie pomimo formalnego oddalenia powództwa, nie można uznać, że przegrały proces.

SSR Agnieszka Wodzyńska - Radomska