

Sygnatura akt III C 933/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, w Wydziale III Cywilnym,

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Protokolant: Aplikant adwokacki Rafał Przeradowski

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2018 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko Gminie M. S. - Zarządowi (...) w S.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda R. K. na rzecz pozwanej Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. kwotę 900 (dziewięciuset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 933/18

UZASADNIENIE

W dniu 19 lutego 2018 roku R. K. wniósł przeciwko Gminie M. S. – Zarządowi (...) w S. pozew o ustalenie, że pomiędzy nim a Gminą M. S. – Zarządem (...) w S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie na jego rzecz od Gminy M. S. kosztów procesu według norm przepisanych.

Wraz z pozwem R. K. wniósł o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez ustalenie na czas trwania procesu, że przysługuje mu prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) z mocy prawa oraz ustanowienie zakazu zawierania przez Gminę M. S. wszelkich umów dotyczących ww. lokalu.

R. K. wniósł nadto o zwolnienie go od kosztów sądowych w całości.

W uzasadnieniu żądania pozwu R. K. wskazał, że Gmina M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). W 1978 roku wstąpił w stosunek najmu tego lokalu z mocy prawa po zmarłym najemcy, co zostało stwierdzone w postępowaniu administracyjnym w dniu 27 sierpnia 1985 roku. Na potwierdzenie przedmiotowego stanu prawnego strony nie zawierały odrębnej umowy najmu. W dniu 19 maja 1986 roku Gmina M. S. zawarła umowę najmu tego lokalu z E. M.. W dacie zawarcia umowy powód nie pozostawał w związku małżeńskim z E. M., jak również nie upoważniał jej do zawarcia umowy w jego imieniu. Pismem z dnia 16 lipca 1999 roku Gmina M. S. wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 1999 roku z powodu zaległości czynszowych. Wypowiedzenie to, w ocenie powoda, nie dotyczyło stosunku najmu łączącego go z pozwaną, ponieważ w okresie kiedy powstały zaległości z tytułu czynszu najmu będące podstawą wypowiedzenia umowy, nie korzystał z lokalu z powodu odbywania kary pozbawienia wolności. W dniu 28 września 2017 roku Gmina M. S. wytoczyła

przeciwko powodowi przez Sądem Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie powództwo o nakazanie wydania lokalu przy ulicy (...). Powyższe stwarza obiektywną niepewność istnienia stosunku prawnego i jednocześnie stanowi zagrożenie dla interesów prawnych powoda, co przemawia za istnieniem interesu prawnego w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia, że pomiędzy nim a Gminą M. S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Postanowieniem z dnia 15 marca 2018 roku Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia powództwa i zwolnił go od kosztów sądowych w całości.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego Gmina M. S. wskazała, że powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), ponieważ pomiędzy stronami toczy się przed tutejszym Sądem w sprawie I C 8/18 postępowanie o wydanie przedmiotowego lokalu. Kwestia istnienia stosunku najmu będzie stanowiła podstawę rozstrzygnięcia w sprawie I C 8/18, a zatem stan niepewności prawnej może być usunięty w innym toczącym się postępowaniu. Powód nie udowodnił również zasadności żądania pozwu. Wbrew stanowisku strony powodowej wypowiedzenie umowy najmu dokonane pismem z dnia 16 lipca 1999 roku dotyczyło łączącego go z Gminą M. S. stosunku prawnego i znajdowało podstawę w przyznanym przez powoda fakcie zalegania z zapłatą czynszu najmu. Powód wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z mocy prawa na podstawie przepisu art. 691 k.c. w zw. z art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku prawo lokalowe. Zgodnie natomiast z przepisem art. 10 ustawy Prawo lokalowe najemcą tego lokalu była również żona powoda E. M.. Umowa zawarta w dniu 19 maja 1986 roku nie kreowała odrębnego stosunku najmu pomiędzy Gminą M. S. a E. M., lecz stanowiła wyłącznie potwierdzenie istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego. Wypowiedzenie natomiast umowy najmu zostało skierowane do powoda, co nie pozostawia wątpliwości co do tego, że oświadczenie Gminy M. S. w tym przedmiocie dotyczyło stosunku prawnego łączącego ją z powodem. Fakt natomiast, że powód nie przebywał w lokalu z powodu odbywania kary pozbawienia wolności nie zwalniał go z obowiązku uiszczania czynszu najmu. Z uwagi na tą okoliczność pozwana odroczyła termin spłaty zadłużenia na okres 6 miesięcy. Powód natomiast nie spłacił zadłużenia, co skutkowało wypowiedzeniem umowy.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie ustalił następujący stan faktyczny:

R. K. (poprzednio: A. M.) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) na podstawie przepisu art. 691 k.c. w zw. z art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe.

W zaświadczeniu wydanym w dniu 27 sierpnia 1985 roku w wyniku postępowania wyjaśniającego przeprowadzonego w trybie art. 218 Kodeksu postępowania administracyjnego wskazano, że do wspólnego zamieszkiwania w lokalu przy ulicy (...) uprawnieni są: żona E. M. i córka P. M..

Dowód:

- zaświadczenie z dnia 27.08.1985 r. k. 28.

W dniu 19 maja 1986 roku poprzednik prawny Gminy M. S. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w S. zawarł z E. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Dowód:

- umowa najmu lokalu z dnia 19.05.1986 r. k. 29.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) wynosił w 1997 roku: w styczniu – 222,62 złotych, od lutego do marca – 227,42 złotych, w kwietniu 220,93 złotych, od maja do czerwca – 233,12, w lipcu – 236,36 złotych, od sierpnia do grudnia – 237 złotych.

W marcu 1997 roku na poczet czynszu najmu wpłynęła kwota 100 złotych.

Dowód:

- stan konta dla lokalu przy ul. (...) za okres od stycznia 1997 r. do lipca 1999 r. k. 7 – 9 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Pismem z dnia 7 listopada 1997 roku Gmina M. S. poinformowała R. K., że zaległość z tytułu czynszu najmu za lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) wynosi na dzień 7 listopada 1997 roku 6 350,37 złotych. Wezwania do zapłaty kierowane były do E. M.. Z uwagi na to, że przebywa on w zakładzie karnym spłata zaległości czynszowych została odroczone na okres 6 miesięcy, tj. od grudnia 1997 roku do maja 1998 roku, zgodnie z uchwałą 369/96 Zarządu Miasta S. z dnia 27 września 1996 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 07.11.1997 r. k. 14 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) wynosił w 1998 roku: w styczniu 347,71 złotych, od lutego do marca – 353,15 złotych, w kwietniu – 365,32 złotych, od maja do czerwca – 381,28 złotych, od lipca do listopada – 423,92 złotych, w grudniu – 423,41 złotych.

W październiku 1998 roku na poczet czynszu najmu wpłynęła kwota 500 złotych.

Dowód:

- stan konta dla lokalu przy ul. (...) za okres od stycznia 1997 r. do lipca 1999 r. k. 7 – 9 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Pismem z dnia 29 maja 1998 roku Gmina M. S. przesłała R. K. stan konta lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) wg stanu na dzień 28 maja 1998 roku i przypomniała, że 31 maja 1998 roku upływa termin odroczenia spłaty zaległości czynszowych.

Pismem z dnia 22 czerwca 1998 roku Gmina M. S. wezwała R. K. do uregulowania zaległości czynszowych za lokal przy ulicy (...).

Dowód:

- pismo z dnia 29.05.1998 r. k. 13 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99,

- pismo z dnia 22.06.1998 r. k. 12 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w 1999 roku wynosił: w styczniu – 422,77 złotych, od lutego do maja – 438,28 złotych, w czerwcu – 432,66 złotych, w lipcu – 399,75 złotych.

W styczniu 1999 roku na poczet czynszu najmu wpłynęła kwota 600 złotych.

Dowód:

- stan konta dla lokalu przy ul. (...) za okres od stycznia 1997 r. do lipca 1999 r. k. 7 – 9 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Zadłużenie z tytułu czynszu najmu za lokal przy ulicy (...) za okres od stycznia 1997 roku do lipca 1999 roku wynosiło 11.329,58 złotych.

Dowód:

- stan konta dla lokalu przy ul. (...) za okres od stycznia 1997 r. do lipca 1999 r. k. 7 – 9 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Pismem z dnia 31 marca 1999 roku Gmina M. S. wezwała R. K. do zapłaty zaległości czynszowych i opłat dodatkowych związanych z użytkowaniem lokalu przy ulicy (...) za okres od maja 1997 roku do marca 1999 roku, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania w kwocie 13 616,34 złotych. W piśmie tym wskazano, że w przypadku niezastosowania się do powyższego wezwania, zgodnie z art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych nastąpi wypowiedzenie umowy najmu zajmowanego lokalu w trybie ustalonym Uchwałą nr 111/97 Zarządu Miasta S. z dnia 27 lutego 1997 roku w sprawie udzielania pełnomocnictw dla Dyrektora (...) do zawierania, wypowiedzania, rozwiązywania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy M. S..

Wezwanie do zapłaty doręczono R. K. osobiście w dniu 1 kwietnia 1999 roku.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 31.03.1999 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 30.

Na mocy porozumienia z dnia 6 lipca 1999 roku E. M. zrzekła się prawa najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...), skutkiem czego łącząca ją z Gminą M. S. umowa najmu została rozwiązana ze skutkiem na dzień 6 lipca 1999 roku.

Dowód:

- porozumienie z dnia 06.07.1999 r. k. 31,

- pismo z dnia 06.07.1999 r. k. 18 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

W piśmie z dnia 16 lipca 1999 roku, skierowanym do R. K., Gmina M. S. oświadczyła, że na podstawie przepisu art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych wypowiada z dniem 31 lipca 1999 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 1999 roku. Przyczyną wypowiedzenia umowy było powstanie zaległości w opłatach czynszowych za okres od kwietnia 1997 roku do lipca 1999 roku w łącznej kwocie 16 203,84 złotych, która obejmowała: należność główną w kwocie 11 329,58 złotych oraz odsetki w kwocie 4 874,26 złotych. Równocześnie wezwano R. K. do przekazania w terminie 14 dni od wygaśnięcia umowy ww. lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Powyższe pismo doręczono R. K. osobiście w dniu 21 lipca 1999 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 16.07.1999 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 32.

Pozwem z dnia 30 września 1999 roku Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od R. K. kwoty 11 939,69 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 1999 roku do dnia zapłaty i kwoty 5 023,08 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o nakazanie pozwanemu aby opróżnił i wydał Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Wyrokiem zaocznym z dnia 4 stycznia 2000 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie I C 1750/99 zasądził od R. K. na rzecz Gminy M. S. kwotę 11 939,69 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 1999 roku do dnia zapłaty i kwotę 5 023,08 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 marca 1999 roku do dnia zapłaty (pkt I wyroku) oraz nakazał R. K. aby opróżnił i wydał Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzecz (pkt II wyroku), orzekł o kosztach procesu (pkt III wyroku) i nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności (pkt IV wyroku).

R. K. zaskarżył powyższy wyrok sprzeciwem.

Wyrokiem z dnia 18 maja 2001 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie uchylił wyrok zaoczny z dnia 4 stycznia 2000 roku i oddalił powództwo.

Dowód:

- pozew wraz z załącznikami k. 2 – 18 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99,
- wyrok zaoczny z dnia 04.01.2000 r. k. 27 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99,
- sprzeciw od wyroku zaocznego wraz z załącznikami k. 49 – 53 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99,
- wyrok z dnia 18.05.2001 r. k. 103 w aktach sprawy tut. Sądu I C 1750/99.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z treścią którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny oraz art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Przepis art. 189 k.p.c., aczkolwiek zamieszczony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialnoprawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczeń. Formuła przepisu art. 189 k.p.c. - ustalenie prawa bądź stosunku prawnego - jest tak szeroka, że obejmuje wszelkie prawa i stosunki prawne w zakresie prawa cywilnego, z wyjątkiem tych, w przypadku których ustawodawca przewidział wyraźne wyłączenie bądź przewidział wyraźnie szczególny tryb takiego ustalenia. Przedmiotem ustalenia na podstawie omawianego przepisu może być wyłącznie, co wynika wprost z jego treści, jedynie prawo lub stosunek prawny. Przepis ten nie może natomiast stanowić podstawy powództwa o ustalenie faktu, stanu faktycznego lub dowodów, które miałyby być wykorzystane w innym procesie, poza jednym wyjątkiem ustalenia przez sąd faktu o charakterze bezpośrednio prawotwórczym, który w istocie zmierza do ustalenia prawa lub stosunku prawnego np. ustalenie, że dane zdarzenie było wypadkiem przy pracy, czy też ustalenie postanowienia umownego określonej treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 563/97; wyrok z dnia 5 czerwca 2007 r., I UK 8/07; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2006 r., II PZP 14/05).

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione jedynie wtedy, gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2011r., II CKN 898/00 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010 r., II PK 167/09). Ciężar dowodu w zakresie spełnienia powyższych przesłanek spoczywa, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., na powodzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 roku, I CKN 903/00 oraz z dnia 14 stycznia 2015 roku, I CSK 1057/14).

Interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. O prawnym charakterze interesu - czyli o potrzebie wszczęcia określonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści wyroku - decyduje obiektywnie istniejąca potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Uzależnienie powództwa o ustalenie od istnienia interesu prawnego należy oceniać elastycznie, z uwzględnieniem

konkretnych okoliczności danej sprawy i wykładni celowościowej. Pojęcie to powinno być tak interpretowane, by uwzględniało ocenę, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia wątpliwości istniejących na tle określonego stosunku prawnego i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów. Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną, a wydane na tej podstawie orzeczenie winno skutkować określeniem w sposób jednoznaczny sytuacji prawnej stron. Nie można zakwestionować interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych możliwych, ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, czy sytuacji prawnej podmiotu występującego z żądaniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2017 roku, V ACa 984/17). Natomiast o braku takiego interesu można mówić zarówno wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, jak również wtedy, gdy może on osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie albo ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 2 lutego 2018 roku, I ACa 724/1, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2017 roku, V CSK 52/17). W wyroku z dnia 10 kwietnia 2014 roku Sąd Najwyższy przyjął jednak, że możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie, nie wyklucza istnienia interesu prawnego w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa, gdy ustalenie takie zapewni w większym stopniu ochronę praw powoda niż orzeczenie zobowiązujące do świadczenia. Ograniczanie możliwości wystąpienia z powództwem o ustalenie w takich sytuacjach byłoby sprzeczne z jego celem, którym, jak się podkreśla, jest zapewnienie skutecznej ochrony prawnej realizowanej w ramach szeroko pojmowanego dostępu do sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2014 roku, II PK 179/13). Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest uzasadnione w sytuacji, gdy zgłoszone żądanie zmierza - w większej mierze niż inne mogące wchodzić w rachubę postępowania - do zapewnienia ochrony praw osoby zainteresowanej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że powód ma interes prawny w ustaleniu, że pomiędzy nim a Gminą M. S. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Gmina M. S. istnieniu tego stosunku przeczy i kieruje przeciwko powodowi pozew o wydanie przedmiotowego lokalu. Jak już wyżej wskazano, interes prawny do wytoczenia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego w zasadzie nie zachodzi, jeżeli zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. Tymczasem powodowi w zaistniałych okolicznościach faktycznych nie przysługuje żadne inne roszczenie, które definitywnie kończyłoby spór pomiędzy nim a Gminą M. S. co do istnienia stosunku najmu lokalu przy ulicy (...). W szczególności osiągnięcie skutku w postaci zapewnienie powodowi ochrony pełni jego praw nie zapewni przesłankowe ustalenie w postępowaniu o wydanie lokalu, że R. K. przysługuje skuteczne względem właściciela lokalu uprawnienie do jego władania w postaci stosunku najmu. Okoliczność ta nie będzie wynikała z sentencji wyroku, a jedynie z jego uzasadnienia. Sama treść zaś uzasadnienia wyroku nie może stanowić podstawy do realizacji praw przysługujących stronie. Stąd też fakt, że pomiędzy stronami toczy się postępowanie o wydanie lokalu, nie niweczy interesu powoda w ustaleniu istnienia stosunku najmu tego lokalu.

Podkreślić przy tym należy, że powództwo o ustalenie prawa lub stosunku prawnego nie może zmierzać do uzyskania wyroku tworzącego ten stosunek. W drodze powództwa z art. 189 k.p.c. strona może uzyskać potwierdzenie istnienia stosunku najmu po wykazaniu istnienia twierdzonego stosunku najmu oraz interesu prawnego w żądaniu ustalenia tego stosunku. Powództwo z powołanego przepisu, ze względu na jego charakter i cechy, jakimi są deklaratywność i przeciwdziałanie naruszeniom, nie może zmierzać do uzyskania wyroku tworzącego stosunek najmu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 roku, I CKN 1151/97).

Materiał dowodowy sprawy nie dał natomiast podstaw do ustalenia, że powoda łączy z pozwaną stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Poza sporem jest, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) na podstawie przepisu art. 691 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe, co zostało stwierdzone w zaświadczeniu wydanym po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w trybie przepisu art. 218 k.p.a.

Przepis art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 27 sierpnia 1985 roku stanowił, że w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu. Jednakże osoby te mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia; w razie wypowiedzenia najmu przez niektóre z nich najem kończy się względem tych, które wypowiedzenia dokonały. W braku osób bliskich stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

W razie śmierci najemcy, wstąpienie osób wymienionych w przepisie art. 691 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym. Nie dochodzi zatem do wygaśnięcia istniejącego dotychczas stosunku prawnego, a jedynie do jego modyfikacji podmiotowej po stronie najemcy. W konsekwencji między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą. Stąd też nawiązanie stosunku najmu z powodem w trybie przepisu art. 691 k.c. nie wymagało zawarcia umowy najmu, a zawarcie takiej umowy w dniu 19 maja 1986 roku z E. M. nie miało wpływu na istnienie stosunku najmu łączącego powoda z pozwaną.

Z dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew oraz zawartych w aktach sprawy tutejszego Sądu I C 1750/99 wynika, że zaistniały przesłanki do wypowiedzenia powodowi łączącego go z Gminą M. S. stosunku najmu, a także że wypowiedzenie dokonane przez Gminę M. S. było skuteczne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 67 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe, która obowiązywała w dacie nawiązania przez powoda umowy najmu lokalu przy ulicy (...), straciła moc. Zgodnie natomiast z przepisem art. 55 ust. 1 ustawy o najmie lokali (...), przepisy tej ustawy stosuje się do najmu nawiązanego przed dniem jej wejścia w życie, z uwzględnieniem przepisów rozdziału 8.

Przepis art. 31 ust. 1 i 2 ustawy o najmie lokali (...) stanowi, że wynajmujący może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnej przyczyny. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z przepisem art. 32 ust. 2, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w art. 21, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Z mocy przepisu art. 659 § 1 k.c. powód zobligowany był do uiszczania na rzecz wynajmującego umówionego czynszu najmu. Obowiązek zapłaty czynszu najmu i innych opłat obciążających najemcę jest ekwiwalentem używania lokalu zgodnie z ustalonym w umowie jego przeznaczeniem. Okoliczność, że pozwany faktycznie lokalu nie używał z powodu przebywania w zakładzie karnym, nie zwalniała go z tego obowiązku. Samo opuszczenie lokalu – nawet wynikające z przyczyn niezależnych od najemcy – nie jest bowiem równoznaczne ze zwolnieniem z obowiązku uiszczania czynszu najmu i opłat za korzystanie z lokalu. Gmina M. S., stosownie do spoczywającego na niej z mocy przepisu art. 659 § 1 k.c. obowiązku, oddała najemcy do używania lokal przy ulicy (...), a zatem powód zobligowany był do spełnienia świadczenia z tytułu czynszu najmu niezależnie od tego, czy z oddanego mu do używania lokalu faktycznie korzystał.

Jak wynika z adnotacji zawartych w kartotece konta prowadzonej przez Gminę M. S. dla lokalu przy ulicy (...), od stycznia 1997 roku powód nie uiszczał czynszu najmu w umówionej wysokości i do dnia 31 lipca 1999 roku powstała z tego tytułu zaległość w kwocie 16 203,84 złotych. Miesięczny czynsz najmu w tym okresie nie przekraczał kwoty 428,23 złotych. Powód zalegał zatem z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Powód nie kwestionował prawdziwości ani wiarygodności zapisów zawartych w wydrukach ze stanu konta za ten okres, a w szczególności nie podnosił ani nie udowodnił, że uiszczał czynsz najmu i na dzień 31 lipca 1999 roku nie istniało żadne zadłużenie, bądź też zadłużenie to nie przekraczało dwóch pełnych okresów płatności.

Z brzmienia przepisów art. 31 ust. 1 i 2 oraz art. 32 ust. 2 ustawy o najmie lokali (...) jednoznacznie wynika, że skuteczne wypowiedzenie umowy najmu wymaga w pierwszej kolejności uprzedzenia najemcy o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. Następnie, jeżeli powyższe pismo nie odniesie żadnego efektu, wynajmujący może dokonać wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie powinno zostać dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a w treści pisma należy wskazać przyczynę wypowiedzenia.

Pismem z dnia 31 marca 1999 roku pozwana wezwała powoda do zapłaty zaległości czynszowych i opłat dodatkowych związanych z użytkowaniem lokalu przy ulicy (...) za okres od maja 1997 roku do marca 1999 roku w kwocie 13 616,34 złotych, w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania. W piśmie tym wskazano, że w przypadku niezastosowania się do powyższego wezwania, nastąpi wypowiedzenie umowy najmu, zgodnie z art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Pismo to zostało doręczone powodowi osobiście w dniu 1 kwietnia 1999 roku, czemu powód nie zaprzeczył. W zakreślonym terminie jednego miesiąca od daty doręczenia wezwania do zapłaty, powód nie zapłacił zadłużenia wskazanego w piśmie z dnia 31 marca 1999 roku, co w świetle treści przepisu art. 32 ust. 2 ustawy o najmie lokali (...) uprawniało Gminę M. S. do wypowiedzenia powodowi umowy najmu.

Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało powodowi złożone pismem z dnia 16 lipca 1999 roku, w którym Gmina M. S. oświadczyła, że na podstawie przepisu art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wypowiada z dniem 31 lipca 1999 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 1999 roku. Przyczyną wypowiedzenia umowy jest powstanie zaległości w opłatach czynszowych za okres od kwietnia 1997 roku do lipca 1999 roku w łącznej kwocie 16 203,84 złotych, która obejmowała: należność główną w kwocie 11 329,58 złotych oraz odsetki w kwocie 4 874,26 złotych. Ani okoliczności faktyczne sprawy ani treść tego pisma nie pozwalają na ustalenie, zgodnie z twierdzeniami strony powodowej, że oświadczenie to dotyczyło innego stosunku najmu, niż ten, który łączył go z pozwaną, a został nawiązany w trybie przepisu art. 691 k.c. Pismo to w swej treści nie odwołuje się, wbrew stanowisku strony powodowej, do umowy najmu, którą w dniu 19 maja 1986 roku podpisała E. M.. Wskazana w nim przyczyna wypowiedzenia umowy – zaleganie z zapłatą czynszu najmu i innych opłat obciążających najemcę, istniała w dniu 16 lipca 1997 roku i wynikała z uchybienia przez powoda ciężącemu na nim z mocy przepisu art. 659 par. 1 k.c. i umowy obowiązku uiszczania czynszu najmu. Pismo to zostało skierowane do powoda i zostało mu skutecznie doręczone, czego powód nie negował. Powództwo natomiast w sprawie tutejszego Sądu I C 1750/99 o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) oraz o jego wydanie, zostało wprawdzie oddalone, jednakże z uwagi na brak pisemnego uzasadnienia wyroku, nie sposób ustalić, czy istotnie podstawę oddalenia powództwa stanowił fakt nieskutecznego wypowiedzenia powodowi umowy najmu tego lokalu, czy inna przyczyna. Niewykluczone, że na przykład powództwo, pomimo uznania skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, zostało oddalone na podstawie art. 5 k.c., czy też zaistniała inna przyczyna oddalenia powództwa.

Pozwana dochowała przewidzianego przepisami art. 31 i 32 ustawy o najmie lokali (...) trybu wypowiedzenia umowy najmu – wezwała powoda do zapłaty powstałej zaległości z tytułu czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia wezwania, a po bezskutecznym upływie tego terminu, złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy na piśmie, wskazując w jego treści przyczynę wypowiedzenia. Zarówno wezwanie do zapłaty jak i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostały powodowi doręczone skutecznie – do rąk własnych. W tym stanie rzeczy brak podstaw do przyjęcia, że oświadczenie to nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci wygaśnięcia stosunku najmu z dniem 31 sierpnia 1999 roku.

Powód nie wykazał, aby zaistniały przesłanki do uznania, że po dniu 31 sierpnia 1999 roku stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) w S. został ponownie nawiązany na jakiegokolwiek podstawie.

Mając na uwadze, że zaferowany przez stronę powodową materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, aby powoda łączył z pozwaną stosunek najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...), powództwo należało oddalić.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez stronę pozwaną oraz zgodnie z wnioskiem strony powodowej - dokumentów zawartych w aktach sprawy tutejszego Sądu I C 1750/99, co do prawdziwości i wiarygodności których nie powziął zastrzeżeń.

Na rozprawie w dniu 23 maja 2018 roku Sąd pominął dowód z zeznań powoda w charakterze strony – z dwóch przyczyn.

Po pierwsze, ponieważ powód, pomimo skutecznego doręczenia wezwania na termin oraz pouczenia o skutkach niestawiennictwa, nie stawiał się na rozprawie i nieobecności tej nie usprawiedliwił. Sam pełnomocnik powoda nie znał przyczyny niestawiennictwa powoda na rozprawie. Pełnomocnik strony powodowej wprawdzie podnosił, że powód nie stawiał się na rozprawie być może z powodu złego stanu zdrowia, jednakże okoliczność ta – nie uprawdopodobniona przez stronę chociażby zaświadczeniem lekarskim wystawionym przez lekarza niebędącego lekarzem sądowym – nie mogła stanowić podstawy do odroczenia terminu rozprawy i ponownego wezwania powoda celem przesłuchania w charakterze strony. Zgodnie z art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. Za przeszkodę, której nie można przezwyciężyć należy uznać chorobę strony uniemożliwiającą stawienie się w sądzie. Przepis art. 214¹ par. 1 k.p.c. stanowi natomiast, że usprawiedliwienie niestawiennictwa z powodu choroby stron, ich przedstawicieli ustawowych, pełnomocników, świadków i innych uczestników postępowania, wymaga przedstawienia zaświadczenia potwierdzającego niemożność stawienia się na wezwanie lub zawiadomienie sądu, wystawionego przez lekarza sądowego. Wniosek strony o odroczenie rozprawy, uzasadniony jej chorobą, może być uznany za uzasadniony wtedy, gdy mają być podjęte czynności z jej udziałem (np. zawarcie ugody, złożenie wyjaśnień lub zeznań, inne czynności dowodowe), a jednocześnie wykaże ona w sposób określony w art. 214¹ § 1 k.p.c., że stan zdrowia uniemożliwiał jej stawiennictwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2017 roku, I PK 198/16, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 lutego 2016 roku, I ACa 763/16). Wskazać należy, że stosowne zaświadczenie lekarskie nie musi być załączone do wniosku strony o odroczenie rozprawy, uzasadnionego chorobą tej strony, chociaż jego przedłożenie na tym etapie byłoby pożądane. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w których uzyskanie zaświadczenia z wyprzedzeniem nie będzie możliwe (czy to z uwagi na nagłość choroby, czy z powodu organizacji przyjęć lekarza sądowego, który wystawia zaświadczenia w miejscach, dniach i godzinach ustalonych na podstawie umowy o wykonywanie czynności lekarza sądowego), niemniej zostanie wystawione i przedłożone sądowi w terminie późniejszym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 6 lutego 2014 roku, I ACa 746/13). Tymczasem powód ani nie wskazał, że nie stawia się na rozprawie wyznaczonej na 23 maja 2018 roku z powodu choroby, ani też nie wnosił o jej odroczenie z tego powodu, wskazując, że przed terminem rozprawy nie mógł uzyskać zaświadczenia lekarza sądowego i dostarczy je w późniejszym terminie. Zważywszy, że strona powodowa nie wykazała w sposób określony w art. 214¹ § 1 k.p.c., że stan zdrowia uniemożliwiał jej stawiennictwo na rozprawie w dniu 23 maja 2018 roku, Sąd nie znalazł podstaw do jej odroczenia. Jednocześnie wskazać należy, że strona, która nie stawia się na rozprawie i nie usprawiedliwia w przewidziany prawem sposób swojej nieobecności, podejmuje ryzyko, że zastosowanie znajdzie przepis art. 302 § 1 k.p.c., który decyzji sądu pozostawia przesłuchanie jednej ze stron lub pominięcie dowodu z przesłuchania stron w zupełności w sytuacji, gdy strona nie stawia się na przesłuchanie. Strona nie może wówczas skutecznie zarzucać naruszenia jej praw procesowych.

Po drugie, w ocenie Sądu orzekającego, na podstawie art. 299 k.p.c. w ogóle dowód z przesłuchania powoda nie był potrzebny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jak stanowi art. 299 k.p.c., w ocenie Sądu orzekającego, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie w oparciu o dowody z dokumentów, nie pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Wszystkie istotne fakty dla rozstrzygnięcia sprawy wynikały z dokumentów, których prawdziwości oraz mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała w toku procesu. Nadto, biorąc pod uwagę okoliczności na które miałby być przesłuchany powód, *vide* teza dowodowa jak na karcie 6 *verte*, stwierdzić należy, że wszystkie te okoliczności wynikały z dokumentów, na podstawie których ustalono stan faktyczny

sprawy, zatem przesłuchanie powoda, skoro te okoliczności wynikały z dokumentów, było zbędne i tylko przedłużyłoby postępowanie, albowiem wiązałoby się z nieuzasadnionym odroczeniem rozprawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wynikającą z przepisu art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i kosztami tymi obciążył stronę powodową. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zmianami)) na kwotę 900 złotych. Zwolnienie powoda od ponoszenia kosztów sądowych nie zwalnia go od obowiązku zwrotu stronie przeciwnej kosztów procesu, o czym stanowi przepis art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji wyroku.

S., dnia 15 czerwca 2018 r., Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski

Sygn. akt III C 933/18

ZARZĄDZENIE

S., dnia 15 czerwca 2018 roku

1. Odnotować w kontrolce terminowego sporządzania uzasadnień, w tym zarządzenie Prezesa Sądu w przedmiocie przedłużenia terminu do sporządzenia uzasadnienia do dnia 25 czerwca 2018 r.
2. Odpis wyroku z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powoda.
3. Wykonać punkt 4 zarządzenia z dnia 10 kwietnia 2018 r. jak na karcie 36.
4. Poinformować I Wydział Cywilny tutejszego Sądu, że akta sprawy I C 1750/99, które są załączone do sprawy I C 8/18 i które zostały wypożyczone do sprawy III C 933/18 zostaną zwrócone po prawomocnym zakończeniu postępowania III C 933/18, biorąc pod uwagę okoliczność, że sprawa I C 8/18 została zawieszona z uwagi na toczące się postępowanie III C 933/18.
5. Akta przedłożyć z pismem lub za 21 dni celem ewentualnego nadania biegu zażaleniu powoda.

S., dnia 15 czerwca 2018 r., Sędzia Sądu Rejonowego Tomasz Cegłowski