

## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 12 sierpnia 2013r. powód H. B. wniósł przeciwko D. V., M. B. (1) oraz Gminie M. S. w S. pozew o ustalenie, że pozwani D. V. oraz M. B. (1) nie są najemcami lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż po śmierci rodziców wstąpił wraz z pozwanym M. B. (1) w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Zaznaczył, iż pozwanej D. V. również przysługiwało prawo najmu przedmiotowego lokalu z tytułu pozostawania z M. B. (1) w związku małżeńskim. Wskazał, iż pozwani od lat nie mieszkają w lokalu położonym przy ulicy (...) w S. oraz nie ponoszą kosztów jego utrzymania. W dniu 15 maja 1995 r. pozwana D. V. wraz z dziećmi O. B. (1) oraz O. B. (2) dobrowolnie wymeldowała się ze spornego lokalu, zaś decyzją z dnia 7 lutego 2003 r. Prezydent Miasta S. wymeldował, na wniosek powoda, pozwanego M. B. (1). Powód wskazał, iż posiada interes prawny w uzyskaniu orzeczenia o nieistnieniu stosunku najmu po stronie pozwanych albowiem Gmina M. S. przeznaczyła przedmiotowy lokal do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy. Uzyskanie orzeczenia ustalającego, iż pozwani nie są najemcami przedmiotowego lokalu umożliwi powodowi nabycie lokalu samodzielnie. Zaznaczył, iż powód wzywał pozwanych do dobrowolnego złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się praw do lokalu położonego przy ulicy (...) w S. (k. 2-4).

Zarządzeniem z dnia 24 stycznia 2014r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego M. B. (1) kuratora w osobie sekretarza sądowego E. J. (k. 45).

W odpowiedzi na pozew pozwany Gmina M. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany wskazał, iż lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w S. stanowi własność Gminy M. S., zaś pozostaje w zarządzie Towarzystwa Budownictwa (...) sp.z o.o. w S.. Podał, iż w dniu 30 marca 1993r. pomiędzy Gminą M. S. a H. B., M. B. (1), M. B. (2) oraz D. B. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. Wskazał, iż pozwana nie posiada wiedzy czy pozwani trwale nie zamieszkują we wskazanym lokalu. Ponadto podnosi, iż Gmina M. S. nie prowadzi postępowania w sprawie sprzedaży lokalu wobec czego powód nie ma interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia o nieistnieniu stosunku najmu po stronie pozwanych (k. 60).

W piśmie z dnia 2 listopada 2014 r. pozwana D. V. wskazała, iż w dniu 15 maja 1995 r. nie wymeldowała się dobrowolnie, lecz decyzja ta została na niej wymuszona przez powoda. Ponadto podała, iż nie była świadoma, że posiada prawo do najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wobec powyższego nie czuje się zobowiązana do ponoszenia kosztów postępowania (k. 64).

Na rozprawie w dniu 2 marca 2015r. pozwana D. V. oświadczyła, iż nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym przy ulicy (...) w S., nie ma względem przedmiotowego lokalu żadnych roszczeń, jednocześnie uchyła się od wszelkich kosztów (k. 79). Pełnomocnik powoda wniósł o odstąpienie od obciążania kosztami procesu pozwanej Gminy M. S.. Pełnomocnik pozwanej Gminy M. S. oświadczył, iż uznaje powództwo i wnosi o nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania (k. 80).

Pismem z dnia 9 marca 2015 r. pozwany M. B. (1) zgłosił swój udział w postępowaniu, wskazał iż powód nie powiadomił go o sprawie. Zażądał od powoda zapłaty za wybudowany przez siebie garaż znajdujący się na działce przy spornej nieruchomości oraz samochód marki P. (...), który został sprzedany przez powoda w łącznej kwocie 40.000 zł. Ponadto wniósł o zwrot wartości mebli oraz stolarki okiennej. Wskazał, iż przedmiotowy lokal stanowi „ojcowiznę” tym samym domaga się od powoda z tego tytułu 60.000 zł (k. 82-83).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2015 r. pozwany M. B. (1) dokonał sprecyzowania pozwu wzajemnego oświadczając, iż domaga się od powoda kwoty 100.000 zł. Na przedmiotową kwotę składają się koszt budowy garażu wraz z

materiałem, samochód marki P. (...), meble pokojowe, wymiana stolarki okiennej z drewnianą na plastikową (2 sztuki) oraz zadośćuczynienie za utraconą "ojcowiznę" (k. 102).

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wyłączył do odrębnego rozpoznania powództwo M. B. (1) przeciwko H. B. o zapłatę kwoty 100.000 zł oraz stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie jako rzeczowo właściwemu do jej rozpoznania (k. 103).

Na rozprawie w dniu 3 września 2015 r. pozwana D. V. oświadczyła, iż powodem opuszczenia przedmiotowego lokalu był alkoholizm męża, M. B. (1). Pozwana wskazała, iż wyprowadziła się do rodziców, gdzie zamieszkiwała przez kilka lat. Od czasu wyprowadzki nie przebywała w lokalu położonym przy ulicy (...) w S. oraz nie regulowała żadnych należności z tytułu jego najmu. Wyraziła zgodę na wymeldowanie się z lokalu. Pozwana podała, iż nigdy nie miała zamiaru wrócić do spornego lokalu mieszkalnego. Wskazała, iż nie posiadała wiedzy, że pozwany M. B. (1) nie zamieszkuje już pod wymienionym adresem. Podniosła, iż nadal posiada prawo do przedmiotowego lokalu oraz wniosła o nieobciążanie jej kosztami (k. 115-117).

Na rozprawie w dniu 3 września 2015r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie uchylił zarządzenie z dnia 24 stycznia 2014r. w przedmiocie ustanowienia kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego M. B. (1) (k. 116).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 marca 1993r. pomiędzy Gminą M. S. a H. B., M. B. (1), M. B. (2) oraz D. B. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Wymienieni wstąpili w stosunek najmu po rodzicach H. B. oraz M. B. (1), który wynajmowali przedmiotowy lokal od 1967 r.

D. B. w 1994 r. wyprowadziła się wraz z dziećmi z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S. i przeprowadziła do rodziców. M. B. (1) opuścił lokal w październiku 2000 r. Po opuszczeniu lokalu M. B. (1) oraz D. B. zaprzestali regulowania czynszu oraz opłat z tytułu najmu wymienionego lokalu.

D. B. dobrowolnie wymeldowała się z lokalu mieszkalnego po roku od chwili jego opuszczenia.

Prezydent Miasta S. decyzją z dnia 7 lutego 2003r. orzekł o wymeldowaniu M. B. (1) z pobytu stałego z lokalu położonego przy ulicy (...) w S.. Uzasadniając wskazał, iż M. B. (1) nie zamieszkuje w wymienionym lokalu od dnia 22 października 2000 r. M. B. (1) nie wskazał swojego obecnego miejsca pobytu, zaś w toku postępowania administracyjnego nie zdołano go ustalić.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- stwierdzenie przedmiotu najmu i warunków najmu lokalu mieszkalnego z dnia 30 marca 1993r. k. 62;
- przesłuchanie powoda H. B. k. 80;
- przesłuchanie pozwanej D. V. k. 80,116;
- decyzja z dnia 07 lutego 2003r. k. 8.

H. B. złożył do Gminy M. S. wniosek o wykup lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. W odpowiedzi wynajmujący wskazał, iż aby wykup lokalu przez H. B. był możliwy konieczne jest zrzeczenie się praw do lokalu przez najemców D. B. oraz M. B. (1).

Pismem z dnia 9 stycznia 2013 r. H. B. wezwał D. V. do złożenia oświadczenia w przedmiocie zrzeczenia się prawa do lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 15 lutego 2013r. D. V. nie uczyniła zadość zobowiązaniu.

M. B. (1) aktualnie nie posiada zameldowania na pobyt stały oraz czasowy trwający ponad trzy miesiące na terenie kraju.

Aktualnie D. V. pracuje i mieszka na terenie Niemiec.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- pismo z dnia 27 stycznia 2005r. k. 9;
- wezwanie z dnia 09 stycznia 2013r. wraz z dowodem nadania k. 10, 11;
- informacja z Centrum Personalizacji Dokumentów MSW z dnia 18 grudnia 2013r. k. 33;
- dowód doręczenia k. 59;
- przesłuchanie pozwanej D. V. k. 80, 116;
- przesłuchanie powoda H. B. k. 80.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powód domaga się ustalenia, iż pozwani D. V. i M. B. (1) nie są najemcami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

W doktrynie i orzecznictwie jest kwestią sporną rozumienie pojęcia „interesu” prawnego. Nie ma bowiem jednolitej definicji tego pojęcia. Jednakże nie jest sporne, że interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie, a zatem stwierdzenie jego braku na etapie merytorycznego rozpatrywania sprawy powoduje oddalenie powództwa o ustalenie z powodu jego bezzasadności. Przesłanka ta nie jest spełniona wówczas, gdy występuje równocześnie możliwość innej formy ochrony prawnej, w tym potwierdzenia istnienia stosunku prawnego w innym procesie cywilnym (wyrok SN z dnia 8 stycznia 2002r. I CKN 723/99 LEX nr 53132, z dnia 29 marca 2001r. I PKN 333/00, Prokura i Prawo 20002/2/43, z dnia 6 czerwca 1997r. II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998/2/3).

Z uzasadnienia uchwały 7 sędziów SN z dnia 30 grudnia 1968 r. wynika, że decydujące znaczenie dla korzystania z powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego ma wyłącznie interes prawny powoda (OSNCP 1969, nr 5, poz. 85). Interes prawny musi istnieć obiektywnie, ale samo jego istnienie nie jest przesłanką uzasadniającą uwzględnienie powództwa, a jedynie kryterium umożliwiającym dalsze badanie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego (por. J.Gutoski w Komentarzy do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza, postępowanie rozpoznawcze pod red. T.Erecińskiego, tom I wydanie 4, Warszawa 2002, teza 7 do art. 189). Interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 kpc występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli winna zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba jego ochrony prawnej (uzasadnienie uchwały SN z 25 stycznia 1995r. III CZP 179/94, OSNC 1995, z.5, poz. 76). Nie istnieje natomiast taki interes w okolicznościach ukształtowanych jednoznacznie stanem prawnym i niekwestionowanymi zdarzeniami prawnymi. Istnienie tak rozumianego interesu prawnego powinien wykazać powód (wyrok SN z dnia 21 lutego 1997r. II CKU 7/97, Prokura i Prawo (...)).

W ocenie Sądu istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia, iż pozwani D. V. i M. B. (1) nie są najemcami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) jest wręcz oczywiste. Pozwana D. V. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od początku 1994 r., mieszkanie opuściła dobrowolnie wraz z dziećmi, zabierając swoje rzeczy osobiste. Pozwany M. B. (1) opuścił lokal mieszkalny w październiku 2000 r. Opuszczenie przez pozwanych lokalu miało

charakter definitywny. Od chwili wyprowadzki pozwani nie przebywali w spornym lokalu oraz nie zgłaszali żadnych roszczeń z tytułu zawartej umowy najmu. Pozwani zaprzestali regulowania czynszu oraz opłat z tytułu najmu, wszelkie należności regulował H. B.. Powód złożył wniosek w przedmiocie wykupu na własność spornego lokalu, wniosek spotkał się z odmową z powodu przysługującego D. V. oraz M. B. (1) prawa najmu lokalu. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie powód nie może dochodzić ochrony swoich praw za pomocą innych środków prawem przewidzianych. Stąd ustalenie istnienia bądź nie istnienia stosunku najmu jest uzasadnione i konieczne.

Odnosząc się do żądania pozwu wskazać, należy, iż umowa najmu dochodzi do skutku w wyniku oświadczeń woli. Do przesłanek jej zawarcia nie należy wydanie rzeczy najemcy, nie ma więc charakteru czynności prawnej realnej. Jest umową konsensualną, która nakłada na wynajmującego obowiązek oddania najemcy rzeczy do używania i wydanie rzeczy następuje w wykonaniu zaciągniętego zobowiązania. Tym samym stwierdzić należy, iż został zawarty stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) pomiędzy Gminą M. S. a H. B., M. B. (1), M. B. (2) oraz D. B., bowiem w dniu 30 marca 1993r. pozwani złożyli zgodne oświadczenia podpisując umowę (k. 62).

Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem ( ad probationem). Poza sporem pozostawała okoliczność, iż pozwani nie złożyli oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w formie pisemnej.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie i doktrynie, ustanie stosunku najmu może nastąpić również na skutek dorozumianego zachowania najemcy wskazującego na rezygnację z jego prawa.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie umowa najmu łącząca pozwanych D. V. oraz M. B. (1) została rozwiązana per facta concludentia. Definitywne opuszczenie lokalu przez pozwanych należy rozumieć jako rezygnację z dalszego trwania stosunku najmu. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności przesłuchania powoda oraz pozwanej D. V. jednoznacznie wynikało, iż pozwani wykazywali brak woli powrotu do spornego lokalu i ponownego w nim zamieszkania. Ponadto istotne znaczenie ma to, w jakich okolicznościach doszło do wyprowadzenia się przez D. V. i M. B. (1) z lokalu położonego w S. przy ulicy (...).

D. V. dobrowolnie opuściła wraz z dziećmi lokal w 1994 r. i zamieszkała u rodziców. Nie manifestowała swojej chęci powrotu do spornego lokalu w chwili jego opuszczania ani przez ostatnie 20 lat. Pozwana dobrowolnie wymeldowała się z lokalu. Od chwili opuszczenia mieszkania, tj. 1994 r. zaprzestała regulowania czynszu oraz innych opłat związanych z najmem lokalu. M. B. (1) również z własnej woli wyprowadził się z lokalu położonego w S. przy ulicy (...) w październiku 2000 r. Pozwany został wymeldowany na wniosek powoda decyzją z dnia 07 lutego 2003 r. W toku postępowania administracyjnego ustalono bezspornie, iż M. B. (1) nie zamieszkuje w spornym lokalu od 22 października 2000 r., zaś nie zdołano ustalić obecnego miejsca pobytu pozwanego. Podobnie pozwany od chwili opuszczenia lokalu nie ponosił opłat związanych z najmem. Powód w żaden sposób nie utrudniał pozwanym zamieszkiwania w lokalu. Okoliczności te wynikały z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, zresztą nie były kwestionowane przez pozwanych D. V. i M. B. (1).

W ocenie Sądu zachowanie takie należy poczytywać jako wypowiedzenie stosunku najmu w sposób dorozumiany.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a także § 6 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz.U. Nr 163 poz.1349 ze zmianami). Powód wygrał postępowanie w całości. Koszty poniesione przez stronę powodową obejmowały: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłatę od pozwu w kwocie 45 zł.

Sąd odstąpił od obciążania pozwanych M. B. (1) oraz Gminę M. S. kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c.

Przepis art. 102 k.p.c. ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu; jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, LEX nr 7366). Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony.

Na rozprawie w dniu 2 marca 2015 r. pełnomocnik powoda wniósł o odstąpienie od obciążania kosztami procesu pozwanej D. V.. Pełnomocnik pozwanej Gminy M. S. oświadczył, iż uznaje powództwo i również wnosi o nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania. Mając na uwadze powyższe oraz okoliczność, iż początkowe kwestionowanie powództwa przez Gminę związane było z potrzebą przeprowadzenia postępowania dowodowego, którego to wyniki dały podstawę dopiero do zajęcia przez Gminę ostatecznego stanowiska w sprawie, Sąd postanowił przychylić się do wniosku obu stron postępowania i odstąpił od obciążania pozwanego Gminy M. S. kosztami procesu.

Odnosząc się do zasad współżycia społecznego Sąd zważył, iż względy słuszności również przemawiały za odstąpieniem od obciążania pozwanego M. B. (1) kosztami procesu. Pozwany M. B. (1) także nie dał powodu do wytoczenia powództwa. Pozwany wskazał, iż powód nie zawiadomił go o toczącym się postępowaniu. Ponadto powód nie wykazał, aby przed wytoczeniem powództwa wzywał pozwanego M. B. (1) do złożenia oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Nadto z oświadczenia pozwanego M. B. (1) oraz dowodu z przesłuchania D. V. wynika, iż pozwany ma obecnie trudną sytuację finansową.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd orzekł jak w pkt II wyroku.

Zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej wysokość wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla strony w sprawie cywilnej, nie może przekraczać stawek minimalnych przewidzianych przepisami określającymi opłaty za czynności adwokackie, a w przypadku gdy kuratorem jest radca prawny, przepisami określającymi opłaty za czynności radców prawnych. W niniejszej sprawie stosownie do § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.) stawka minimalna wynosi 180 zł. Kurator wykonał swoje obowiązki. Mając na uwadze czynności podjęte przez kuratora Sąd uznał za uzasadnione przyznanie mu wynagr

odzenia z kwocie 100 zł, o czym orzekł w pkt III wyroku.

SSR Grzegorz Orłonek

Sygn. akt I C 1527/13

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

Dnia 29 września 2015 r. SSR Grzegorz Orłonek