

**Sygn. akt IC 1348/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodnicząca SSR Barbara Nowicka

Protokolant st. prot. sąd. M. J.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 listopada 2015 r. w S. sprawy

z powództwa **Z. P. (1)**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Z. P. (1) na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 600,00zł (sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt IC 1348/15**

## UZASADNIENIE

**Powód Z. P. (1)** wniósł pozew przeciwko **Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**, w którym wskazał, że domaga się uchylecia wypowiedzenia umowy najmu i zadłużenia.

W piśmie z dnia 24.06.2015r. powód wskazał, że domaga się uznania czynności prawnej w postaci wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego za bezskuteczną. Na rozprawach dnia 09.10.2015r. i 06.11.2015r. powód sprecyzował, że domaga się uchylecia wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10.12.2014r., podpisanego przez prezesa zarządu pozwanego (...) Sp. z o.o. w S. T. S.. Argumentował, iż wypowiedzenie winno być uchylone z tego powodu, że powoda nie łączył z pozwanym żaden stosunek prawny. Pozwany powołuje się zaś na pełnomocnictwo udzielone T. S. przez poprzedniego Prezydenta (...) S. z 2011 roku w sytuacji, gdy wypowiedzenia dokonano w 2014r., w którym to okresie był już nowy Prezydent (...)i w którym nie istniało już pełnomocnictwo dla T. S., bowiem utraciło ono moc z chwilą objęcia urzędu przez nowego Prezydenta. Powód zarzucał, że decyzja osoby podpisującej wypowiedzenie umowy najmu godziła w dobro współżycia społecznego oraz że nie jest prawdą, iż powód nie dokonywał opłat za czynsz. Przedmiotem sprawy jest natomiast naliczanie opłat za wodę i ścieki, które to kwestie nie zostały wyjaśnione przez pozwanego oraz najemcę.

**Pozwany Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że strona powodowa pozwała niewłaściwy podmiot, skoro stronami umowy najmu byli G. (...) S. (wynajmujący) i powód (najemca). Nie występuje więc w tym stosunku prawnym pozwany, który de facto zarządzał gminnym zasobem mieszkaniowym i jako zarządca nie pozostawał stroną umowy najmu. Pozwany

wskazał na zasadność wypowiedzenia umowy najmu wobec istnienia zadłużenia. Osoba podpisująca wypowiedzenie umowy najmu była pełnomocnikiem ustanowionym przez Prezydenta (...) S. w dniu 29.10.2011r. Treść złożonego wypowiedzenia wskazuje, że zostało ono złożone w imieniu Miasta S., pociągając za sobą skutki bezpośrednio dla sfery prawnej reprezentowanego.

W piśmie z dnia 27.10.2015r. pozwany podniósł nadto, iż zmiana osoby Prezydenta (...) S. nie spowodowała z mocy prawa wypowiedzenia pełnomocnictwa udzielonego T. S., czy utraty jego ważności. Naliczenia za wodę i ścieki dokonywane były prawidłowo, a powód nie wykazał nieprawidłowości w wypowiedzeniu umowy najmu.

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

W dniu 27.05.2009 roku pomiędzy G. (...) S. a Z. P. (2) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na czas nieoznaczony. **(bezsporne), nadto:**

#### ***dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 27.05.2009r. /k. 16 akt/.***

W dniu 29.04.2011r. Prezydent (...) S. udzielił Prezesowi Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w S. T. S. pełnomocnictwa w zakresie realizacji zadań uregulowanych w uchwale Nr (...) Rady (...)w S. z dnia 03.03.2010r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. (...)S..

#### ***dowód: pełnomocnictwo z 29.04.2011r. /k. 19 akt /.***

W dniu 10.12.2014r. skierowano do Z. P. (1) pismo, podpisane przez Prezesa (...) (...) Sp. z o.o. w S. T. S., zawierające oświadczenie złożone w imieniu Miasta S. o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...), z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat co najmniej za 3 pełne okresy płatności.

#### ***dowód: pismo z dnia 10.12.2014r. /k. 18 akt/.***

Z. P. (1) kwestionował poprawność i zasadność naliczenia opłat za wodę i ścieki, występując z pismami do Prezydenta (...)S. w tej sprawie, na które udzielano odpowiedzi m.in. w pismach z 08.07.2015r., 17.08.2015r.

#### ***dowód: pisma Urzędu (...)w S. /k. 36—37 akt/.***

#### **Sąd zważył co następuje:**

W pierwszej kolejności należało zważyć, iż domagając się uchylenia wypowiedzenia umowy najmu z 10.12.2014r. z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz nieważność, powód zmierzał do ustalenia, iż czynność ta nie spowodowała wygaśnięcia umowy najmu i w tym sensie była bezskuteczna.

Okoliczność ta przemawiała za potraktowaniem żądania pozwu jako żądania ustalenia nieważności oświadczenia woli pozwanego w przedmiocie wypowiedzenia powodowi umowy najmu, ocenianego na podstawie art. 189 kpc, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Następnie Sąd zważył, że zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok z 06.03.2002r., V KKN 852/00, LEX nr 56024) materialnoprawną podstawę ustalenia, że nieważne oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie spowodowało wygaśnięcia umowy i w tym sensie było bezskuteczne, może stanowić art. 189 kpc.

Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 kpc mogą być prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego. Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes

prawny, rozumiany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok SN z 10.06.2011., II CSK 568/10, LEX nr 932343).

Podzielając przytoczone stanowisko Sąd zważył, że żądanie pozwu zostało skierowane nie przeciwko stronie umowy najmu (Miastu S.), lecz przeciwko zarządcy nieruchomości ( (...) Sp. z o.o. w S.), którego prezes - działając jako pełnomocnik Miasta S. - dokonał wypowiedzenia umowy.

Zgodnie z treścią art. 95 § 2 kc czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego.

W konsekwencji trafnym był zarzut pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w S. braku legitymacji biernej oraz braku przesłanek do prowadzenia postępowania przeciwko zarządcy nieruchomości, a nie stronie umowy najmu.

Jednocześnie trzeba było zważyć, że powód kwestionował także ważność umocowania pełnomocnika T. S. do działania w imieniu Miasta S. zarzucając, że pełnomocnictwo to w dacie składania oświadczenia o wypowiedzeniu wygasło, a (...) nie mógł wypowiedzieć umowy łączącej powoda z G. (...) S..

W ocenie Sądu powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w niniejszej sprawie, wytoczonej przeciwko zarządcy nieruchomości. Interes prawny istnieje wówczas, gdy została zagrożona sfera prawna powoda przez pozwanego lub gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa. Wskazywane przez stronę powodową zagrożenie sfery prawnej oraz niepewność prawa powoda dotyczą umowy najmu, której stroną nie był pozwany (...) Sp. z o.o. w S.. Nawet zatem uwzględnienie powództwa w sposób żądany przez stronę powodową nie rozstrzygnęłoby w sposób definitywny o istnieniu stosunku prawnego w postaci umowy najmu zawartej przez powoda z G. (...) S., ani nie usuwałoby niepewności prawa powoda, a tylko przez żądanie nakierowane na uzyskanie takiego rozstrzygnięcia strona powodowa mogła wykazać istnienie interesu prawnego, stanowiącego przesłankę powództwa z art. 189 kpc.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach jak w pkt II wyroku orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, art. 99 kpc w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. 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).