

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, II Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSR Adam Borowicz

Protokolant: Anna Gogolewska

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Ż. R.

przeciwko D. B. i M. M.

o ustalenie, że Ż. R. z dniem 7 grudnia 2013 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w Ł.

1. oddała powództwo;
2. zasądza od Ż. R. solidarnie na rzecz D. B. i M. M. sumę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów procesu;
3. przyznaje i nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz adw. P. K. kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy) z tytułu wynagrodzenia za pełnienie funkcji pełnomocnika z urzędu powódki.

## UZASADNIENIE

Ż. R. wystąpiła z powództwem o ustalenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. w miejsce najemcy lokalu – J. P., zmarłej w dniu 7 grudnia 2013 roku.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest córką J. P., która była jedynym najemcą opisanego w pozwie lokalu. Powódka podała, że w dacie śmierci J. P. wraz z nią zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w Ł. i dlatego z chwilą śmierci dotychczasowego najemcy wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu.

Pierwotnie w pozwie jako pozwanego powódka wskazała R. J., jednakże następnie – przed skierowaniem przez Sąd odpisu pozwu do tak określonego pozwanego – złożyła kolejne pismo, w którym oświadczyła, że wskazanie jako pozwanego R. J. wynika z omyłki pisarskiej, natomiast pozwanymi są D. B. i M. M. jako współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł..

(pozew k. 2-9, pismo powódki k. 62-63, pozew z poprawionym przez powódkę oznaczeniem pozwanych k. 65-72)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani przyznali, że powódka wstąpiła w stosunek najmu opisanego w pozwie lokalu z chwilą śmierci jej matki, jednakże następnie stosunek najmu został rozwiązany na skutek wypowiedzenia wynajmującego, dokonanego z uwagi na zaległości czynszowe po stronie powódki. Strona pozwana wskazała, że powódka nie posiada interesu prawnego uzasadniającego wystąpienie z powództwem w niniejszej sprawie.

(odpowiedź na pozew k. 107-108)

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

J. P. w dniu zawarła z Miastem Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł.. Następnie, w dniu 1 kwietnia 2011 roku, J. P. zawarła umowę najmu na czas nieokreślony tego samego lokalu ze współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w Ł., reprezentowanymi przez R. J.. Druga z wyżej wymienionych umów obowiązywała także w dacie śmierci J. P., która zmarła w dniu 7 grudnia 2013 roku.

(okoliczności niesporne, kopie umów najmu k. 26-32 i k. 37-42, kopia odpisu aktu zgonu k. 43)

Ż. R. w dacie śmierci J. P. zamieszkiwała z nią w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Ż. R. jest córką J. P..

(okoliczność niesporna, przyznana przez stronę pozwaną)

Współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w Ł. są obecnie wyłącznie D. B. i M. M..

(okoliczność niesporna, wydruk treści księgi wieczystej k. 76)

Pozwani skierowali do powódki pismo datowane na 13 października 2014 roku, w którym zwrócili się z żądaniem opróżnienia lokalu przy ul. (...) wskazując, że powódka nie ma tytułu prawnego do jego zajmowania. W tym samym piśmie pozwani poinformowali powódkę o treści art. 691 k.c. i wezwali powódkę do zdania kluczy do lokalu lub do udania się do siedziby zarządcy nieruchomości w celu wykazania spełnienia przesłanek wstąpienia w stosunek najmu.

(kopia pisma pozwanych do powódki k. 112-113)

W odpowiedzi na pismo pozwanych powódka skierowała do nich pismo datowane na 23 października 2014 roku, w którym oświadczyła, że z uwagi na fakt stałego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w Ł. w dacie śmierci J. P., powódka z tą datą wstąpiła w stosunek najmu jako nowy najemca.

(kopia pisma powódki k. 119-120)

Pozwani pierwotnie kwestionowali zgłaszane im ustnie od wiosny 2014 roku oświadczenia powódki o wstąpieniu w stosunek najmu wyżej opisanego lokalu, jednakże następnie skierowali do powódki pismo datowane na 4 grudnia 2014 roku, w którym wezwali powódkę jako najemcę lokalu przy ul. (...) do pokrycia w terminie miesiąca zaległości czynszowych, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Następnie, pozwani skierowali do powódki pismo datowane na 13 kwietnia 2015 roku zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wyżej opisanego lokalu z uwagi na zaległości czynszowe po stronie powódki.

(zeznania świadka R. J. k. 185-186, kopie pism pozwanych k. 131 i 135)

Wnioski dowodowe zgłoszone w punkcie 3 pozwu, dotyczące dopuszczenia dowodu z zeznań świadków na okoliczność zamieszkiwania przez powódkę w lokalu opisanym w pozwie w dacie śmierci dotychczasowego najemcy, podlegały oddaleniu, gdyż nie dotyczyły okoliczności, które byłyby przedmiotem sporu między stronami procesu – strona pozwana przyznała w omawianym zakresie, że twierdzenia powódki zawarte w pozwie są zgodne z prawdą.

Z kolei zgłoszony dopiero na rozprawie wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań tych samych świadków na okoliczność zaistnienia sporu między stronami co do tego, czy powódka wstąpiła w stosunek najmu (k. 183) podlegał oddaleniu jako spóźniony, na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. Skoro strona powodowa otrzymała odpis odpowiedzi na pozew z dnia 22 maja 2015 roku i w określonym przez sąd terminie 14 dni (punkt 3 zarządzenia z dnia 5 czerwca 2015 roku) nie zgłosiła żadnych nowych wniosków dowodowych związanych z treścią tego pisma procesowego pozwanych, to zgłoszenie tego rodzaju nowych wniosków dowodowych dopiero na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 roku należy uznać za spóźnione, skoro na rozprawie strona pozwana nie zgłosiła żadnych nowych twierdzeń, ani nie zmieniła stanowiska zajętego w odpowiedzi na pozew.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo Ż. R. podlega oddaleniu z uwagi na brak po stronie powódki interesu prawnego uzasadniającego roszczenie zgłoszone w pozwie.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny powoda uzasadniający roszczenie oparte na treści art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, która ponadto nie może być przez powoda usunięta w drodze innych środków prawnych.

Strona pozwana przyznała, że powódka spełniła przesłanki ustawowe z art. 691 § 1 i 2 k.c. i tym samym w dniu 7 grudnia 2013 roku stała się najemcą lokalu opisanego w pozwie. W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest jednak podstaw od przyjęcia, że na datę orzekania w niniejszej sprawie istnieje po stronie powódki interes prawny uzasadniający wydanie wyroku ustalającego, że z dniem 7 grudnia 2013 roku powódka stała się najemcą opisanego w pozwie lokalu.

Po pierwsze, wprowadzić pierwotnie pozwani – jak wynika z ich pisma datowanego na 13 października 2014 roku (k. 112) – przyjmowali, że pozwana po śmierci J. P. nie ma tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu (dodać należy, że w tym samym piśmie pozwani wskazali powódce na możliwość przedstawienia im okoliczności potwierdzających wstąpienie w stosunek najmu po śmierci J. P.), jednakże następnie traktowali już pozwaną jako najemcę tego lokalu, o czym świadczy treść kolejno kierowanych do pozwanej pism pozwanych zawierających najpierw wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych (k. 131), a następnie wypowiedzenie stosunku najmu (k. 135). Wskazać należy, że pierwszym pismem powódki skierowanym do pozwanych, w którym powódka oświadczyła, że wstąpiła w stosunek najmu z chwilą śmierci swojej matki, było pismo datowane na 23 października 2014 roku (k. 119). Po otrzymaniu tego pisma pozwani nie kwestionowali już tego, że powódka wstąpiła w stosunek najmu z chwilą śmierci swojej matki, natomiast wskazywali powódce na istniejące po jej stronie zaległości czynszowe.

Wskazać należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy istnieje spór między stronami w odniesieniu do łączącego je stosunku najmu lokalu mieszkalnego, jednakże spór ten nie dotyczy tego, czy powódka z chwilą śmierci swojej matki wstąpiła w stosunek najmu (okoliczność tę pozwani potwierdzili swoimi pismami kierowanymi do powódki w grudniu 2014 roku i kwietniu 2015 roku, jak również w odpowiedzi na pozew), lecz tego, czy stosunek ten trwa nadal, czy też wygasł na skutek wypowiedzenia go przez pozwanych w kwietniu 2015 roku. Podkreślić jednak należy, że powódka w niniejszej sprawie nie występowała o wydanie wyroku ustalającego, że stosunek najmu między nią a pozwanymi istnieje nadal, lecz wyłącznie o ustalenie, że w dniu 7 grudnia 2013 roku stała się najemcą lokalu (tj. o ustalenie zajścia określonego zdarzenia w przeszłości). Tych dwóch roszczeń żadną miarą nie można uznać za identyczne, a orzekanie przez Sąd w przedmiocie aktualnego istnienia stosunku najmu, przy wyżej określonej, odmiennej treści roszczenia powódki, stanowiłoby orzekanie co do przedmiotu nie objętego żądaniem powódki i byłoby niedopuszczalne z mocy art. 321 k.p.c.

Ponownie zaznaczyć należy, że na datę orzekania w niniejszej sprawie rozbieżność stanowisk stron i ich niepewność co do rzeczywistego stanu prawnego nie dotyczy tego, czy powódka stała się najemcą lokalu w dniu 7 grudnia 2013 roku lecz tego, czy stosunek najmu trwa nadal, czy też został skutecznie wypowiedziany w kwietniu 2015 roku. Uwzględnienie powództwa wytoczonego w niniejszej sprawie (tj. powództwa o ustalenie, że powódka stała się najemcą lokalu w dniu 7 grudnia 2013 roku) w żaden sposób nie rozstrzygnie w sposób prawnie wiążący dla stron stanu niepewności co do tego, czy stosunek najmu trwa nadal, co tym samym świadczy o tym, że nie zachodzi po stronie powódki interes prawny uzasadniający wystąpienie z roszczeniem określonym w pozwie złożonym w niniejszej sprawie. Można wskazać na interes prawny powódki, który uzasadniałby wystąpienie z powództwem o ustalenie, czy stosunek najmu istnieje nadal, jednakże takiego żądania powódka w niniejszej sprawie nie zgłosiła.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na treść art. 189 k.p.c.

Ponadto, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanych sumę 180 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalono na podstawie § 6 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. poz 490 z 2013 roku), w oparciu o podaną w pozwie wartości przedmiotu sporu (684 zł). Ponadto, przyznano pełnomocnikowi powódki z urzędu z funduszy Skarbu Państwa wynagrodzenie powiększone o podatek od towarów i usług (180 x 1,23).