

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 kwietnia 2013 r. powód m. st. W. wniósł o nakazanie pozwanym P. R., W. R., K. P. oraz małoletnim M. R., I. R., A. R., J. R. (1) i B. R., aby opróżniły i opuściły lokal mieszkalny numer (...), położony przy Al. (...) w W., wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi oraz aby wydali ten lokal stronie powodowej. Powód wniósł także o nakazanie pozwanemu J. K. (1), aby opróżnił lokal mieszkalny numer (...), położony przy Al. (...) w W. z rzeczy stanowiących była własność zmarłej O. R. (1). Ponadto powód wniósł o orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, oraz o zasądzenia solidarnie od pełnoletnich pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa wskazała, że pozwani P. R., W. R., K. P. oraz małoletni M. R., I. R., A. R., J. R. (1) i B. R. zamieszkują w spornym lokalu bez tytułu prawnego. Z kolei pozwany J. K. (1) jako spadkobierca zmarłej najemczynie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy Al. (...) w W., nie opróżnił powyższego lokalu z rzeczy pozostawionych przez zmarłą O. R. (1) (pozew, k. 1-2).

W odpowiedzi na pozew pozwany J. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych (odpowiedź na pozew, k. 73-74).

W odpowiedzi na pozew pozostali pozwani – P. R. i W. R. w imieniu małoletnich pozwanych i w imieniu matki K. P. – wnieśli o oddalenie powództwa o eksmisję, zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz tych pozwanych kosztów postępowania oraz o zawieszenie niniejszego postępowania. Ponadto pozwani P. R. i W. R. w imieniu własnym wnieśli pozew wzajemny o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. oraz o zasądzenie od powoda/pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanych/ powodów wzajemnych kosztów postępowania (odpowiedź na pozew, k. 94-101.)

Zarządzeniem z dnia 31 lipca 2013 r. Sąd zarządził zwrot pozwu wzajemnego W. R. (zarządzenie, k. 204-205).

W odpowiedzi na pozew wzajemny powód/pozwany (m. st. W.) wzajemny wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanego/powoda wzajemnego P. R. na rzecz pozwanego wzajemnego zwrotu kosztów postępowania (odpowiedź na pozew wzajemny, k. 248-250).

Na rozprawie w dniu 06 listopada 2013 r. pełnomocnik powoda cofnął pozew w stosunku do J. K. (1) (k. 343). Postanowieniem z dnia 06 listopada 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanego J. K. (1) oraz oddalił wniosek J. K. (1) o zwrot kosztów postępowania (postanowienie, k. 351, 354-355).

Postanowieniem z dnia 06 listopada 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 1479/13 tut. Sądu (postanowienie, k. 352).

Postanowieniem z dnia 03 grudnia 2015 r. Sąd podjął postępowanie w sprawie (postanowienie, k. 420).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny numer (...), położony przy Al. (...) w W., stanowi własność miasta stołecznego W. Zakładu (...) w D. M. m.st. W. i wchodzi w skład jego zasobu mieszkaniowego.

(bezsporne)

W dniu 30 sierpnia 1967 r. między powodem a J. R. (2) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy Al. (...) w W.. Wraz z najemcą zamieszkała w lokalu jego żona O. R. (1). Lokal ma powierzchnię użytkową 89,00 m², a powierzchnię mieszkalną (...) m².

(**dowód:** umowa o najem, k. 4-5; oświadczenie najemcy – k. 7)

Decyzją z dnia 29 marca 1991 r. pozwany P. R. uzyskał zgodę od powoda na zawarcie umowy o opiekę z O. R. (1), która w tym czasie była jedynym najemcą przedmiotowego lokalu. Faktycznie jednak pozwany zamieszkał w lokalu w styczniu 1987 r., pomagając niepełnosprawnej najemczyni.

(**dowód:** decyzja, k. 8; pismo, k. 16)

W wyniku powyższego w dniu 19 listopada 1992 r. została zawarta pomiędzy O. R. (1) a pozwanym P. R. za pośrednictwem powoda umowa podnajmu – bezpłatnego użytkownika lokalu mieszkalnego w zamian za sprawowanie opieki nad najemcą lokalu. Opiekę tę sprawował nieprzerwanie aż do przeprowadzki O. R. (2) do S. (30 sierpnia 2008r.)

(**dowód:** umowa, k. 9, zeznania świadka G. G., k. 344-346)

Na przełomie 1999 r. a 2000 r. w przedmiotowym lokalu zamieszkała pozwana W. R..

(**dowód:** zeznania pozwanego P. R., k. 346-348; zeznania pozwanej W. R., k. 348-350, 465-466)

W 2004 r. pozwana W. R. wzięła ślub z pozwanym P. R.. Kolejno w następujących latach urodziły się pozwanym W. R. i P. R. dzieci: w (...) syn M. R., w (...) syn I. R., w (...) syn A. R., w (...) córka J. R. (1) i w (...) córka B. R.. Cała rodzina zamieszkała w lokalu numer (...) położonym przy Al. (...) w W.. W międzyczasie do w/w mieszkania sprowadziła się także matka pozwanej W. K. (1) P., która od 2009 r. jest na utrzymaniu swojej córki i jej męża.

(**dowód** : pismo, k. 31-32; oświadczenie, k. 35, zeznania pozwanego P. R., k. 346-348, zeznania pozwanej W. R., k. 348-350)

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 09 stycznia 2008 r., sygn. akt III Ns 31/06, O. R. (1) została ubezwłasnowolniona całkowicie z powodu zaburzeń psychicznych. Jej opiekunem prawnym został ustanowiony J. K. (1). W dniu 05 września 2008 r. J. K. (1) został wskazany jako osoba zamieszkująca w lokalu numer (...) położonego przy Al. (...) w W.. Decyzją Prezydenta m.st. W. z dnia 30 stycznia 2009 r. zostało uchylone zameldowanie na pobyt stały J. K. (1) w przedmiotowym lokalu.

(**dowód:** postanowienie, k. 11; zaświadczenie, k. 10; oświadczenie, k. 13; decyzja, k. 81)

W dniu 30 kwietnia 2008 r. O. R. (1) wyjechała do S. wraz ze swoim opiekunem, który zamknął na klucze dwa z trzech pokoi w lokalu, uniemożliwiając tym samym rodzinie R. korzystanie z nich. Rodzina R. korzystała z jednego pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki.

(**dowód:** pismo, k. 16)

Pozwem z dnia 10 grudnia 2008 r. J. K. (1) wystąpił przeciwko P. R. do tut. Sądu o ustalenie nieistnienia umowy podnajmu spornego lokalu w zamian za sprawowanie opieki na O. R. (1) oraz o nakazanie pozwanemu opróżnienie lokalu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 stycznia 2011 r. tut. Sąd powództwo oddalił.

(**dowód:** akta sprawy I C 1202/10)

Pismem z dnia 19 lipca 2010 r. J. K. (1) poinformował powoda o śmierci O. R. (1) i wniósł o nie naliczanie za niego opłat z uwagi na brak znajomości kodu do drzwi na klatkę schodową. Ponadto przedłożył postanowienie Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 21 września 2010 r., sygn. akt I Ns 620/10 o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłej, zgodnie z którym był w 1/5 części spadkobiercą pod zmarłej najemczyni. Stanowisko to podtrzymał również w późniejszej korespondencji z powodem

(**dowód:** postanowienie, k. 19; wniosek, k. 18; pismo, k. 78)

W dniu 29 czerwca 2010 r. w S. zmarła O. R. (3). W związku ze śmiercią O. R. (2) powód zobowiązał J. K. (1) do opróżnienia pomieszczeń lokalu numer (...) położonego przy Al. (...) w W. z rzeczy należących do zmarłej najemczynie. J. K. (1) zabrał część rzeczy od razu. Wobec nieopróżnienia pomieszczeń lokalu przez J. K. (1) z rzeczy zmarłej najemczynie, pismem z dnia 26 października 2011 r. powód zobowiązał go do tego. W dniu 26 września 2013 r. w imieniu J. K. (1) lokal opróżnił z rzeczy po zmarłej O. R. (1) W. K. (2).

(**dowód:** odpis skrócony aktu zgonu, k. 17; pismo, k. 29; protokół, k. 229)

Pozwany P. R. wystąpił z wnioskiem z dnia 09 września 2010 r. do powoda o zawarcie umowy najmu spornego lokalu. Wniosek został rozpatrzony odmownie, o czym poinformowano pozwanego pismem z dnia 30 maja 2011 r., wnosząc o rozliczenie się z lokalu. Na skutek pisma pozwanego z dnia 30 listopada 2011 r. powód wstrzymał działania zmierzające do opróżnienia lokalu, o czym poinformował pozwanego P. R. pismem z dnia 13 stycznia 2012 r. Stanowisko o konieczności opróżnienia lokalu przez rodzinę R. i K. P. powód podtrzymał w piśmie z dnia 13 listopada 2012 r. Pozwani zostali wezwani do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz przekazania go powodowi, czego do chwili obecnej nie uczynili.

(**dowód:** pismo, k. 27; pismo, k. 28; pismo, k. 33; pismo, k. 34)

Pozwem z dnia 25 czerwca 2013 r. pozwani W. R. i P. R. wystąpili przeciwko miastu stołecznemu W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarciu na czas nieokreślony umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy Al. (...) w W.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 20 marca 2014 r. tut. Sąd w sprawie o sygn. akt I C 1479/13 powództwo oddalił.

(**dowód:** akta sprawy I C 1479/13)

Pozwana W. R. ma 36 lat. Ma wykształcenie niepełne pedagogiczne. Obecnie zajmuje się piątką swoich dzieci – małoletnimi pozwanymi. Wychowuje w domu małoletnią B. R.. Małoletnia J. R. (1) chodzi do przedszkola, a M. R., I. R. i A. R. chodzą do szkoły. Małoletni pozwani A. R. i M. R. są chorzy na astmę. Dodatkowo A. R. jest pod opieką psychiatry.

Pozwany P. R. ma obecnie 49 lat. Ma wykształcenie policealne. Jest masażystą. Pracuje w przychodni na N. na umowę na pełny etat na czas nieokreślony, otrzymuje wynagrodzenie 2.800 zł netto. Rodzina R. otrzymuje też zasiłki rodzinne, a pozwana W. R. otrzymuje też dodatek do zasiłku wychowawczego – w sumie ok. 1.200 zł. Rodzina R. utrzymuje pozwaną K. P.. Obecnie pozwana rodzina R. i K. P. mają dostęp do całego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy Al. (...) w W.. Stronie pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

(**dowód:** pismo, k. 31-32; zaświadczenia, k. 174-175; protokół rozprawy z dnia 06 listopada 2013 r., k. 342-343; zeznania pozwanej W. R., k. 465-466; zeznania pozwanego P. R., k. 466)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczności oraz treści nie kwestionowała żadna ze stron, jak również Sąd nie znalazł podstaw do podważania waloru ich wiarygodności z urzędu. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. W zakresie sytuacji osobistej, zdrowotnej, mieszkaniowej i majątkowej strony pozwanej Sąd oparł się, poza złożonymi dokumentami, na zeznaniach pozwanych P. R. i W. R., które obdarzyć należało w całości przymiotem wiarygodności.

Sąd zważył, co następuje:

Wywiezione przez stronę powodową roszczenie ma charakter wydobywczy (windykacyjny) i opiera się na treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Warunkiem udzielenia ochrony prawnej przewidzianej w zacytowanym wyżej przepisie jest kumulatywne spełnienie trzech przesłanek, tzn. wydania rzeczy żądać musi jej właściciel, roszczenie o jej wydanie musi być kierowane przeciwko osobie, która nią faktycznie włada, zaś osobie władającej nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W przedmiotowej sprawie fakt zaistnienia wszystkich trzech wymienionych powyżej przesłanek warunkujących skuteczność powództwa windykacyjnego pozostawał między stronami zasadniczo bezsporny. W toku procesu pozwani w żaden sposób nie zakwestionowali, że stronie powodowej służy prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. oraz, że w chwili obecnej władają oni faktycznie spornym lokalem. Poza sporem pozostawał także fakt, iż w chwili zamknięcia rozprawy pozwanym nie przysługiwało skuteczne uprawnienie (tytuł prawny) do zajmowania rzezonego lokalu mieszkalnego. Pozwani nie kwestionowali, że uprawnioną do zajmowania spornego lokalu była zmarła najemczyni O. R. (1), natomiast pozwani jako tacy nie zawarli żadnej umowy z powodem, która uprawniałaby ich do zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W.. Jedynie pozwany P. R. związany był z najemcą lokalu O. R. (1) za zgodą powoda umową podnajmu – bezpłatnego użytkownika w zamian za sprawowanie opieki.

Pozwem z dnia 25 czerwca 2013 r. pozwani W. R. i P. R. wystąpili przeciwko miastu stołecznemu W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarciu na czas nieokreślony umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy Al. (...) w W.. Niemniej jednak prawomocnym wyrokiem z dnia 20 marca 2014 r. tut. Sąd w sprawie o sygn. akt I C 1479/13 powództwo oddalił.

Z powyższych względów Sąd nakazał pozwanym w pkt I. 1. wydanego orzeczenia opróżnić i opuścić lokal mieszkalny numer (...) położony przy Al. (...) w W..

W przypadku uwzględnienia powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu do kompetencji Sądu należy również ustalenie, czy w stosunku do pozwanych znajduje zastosowanie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 poz. 150 j.t.), precyzujący przesłanki obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 14 ust. 1 powołanej ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W związku z tym należało także rozważyć i orzec, czy pozwanym przysługują uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wskazano w orzecznictwie, m. in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 r. (III CZP 109/10, LEX nr 653570) oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., (III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów ma zastosowanie do osób, które były lokatorami w rozumieniu w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, tj. najemcami lub osobami mającymi inne prawo do lokalu, a także do małoletnich dzieci najemcy.

Z uwagi na fakt, że pozwany P. P. wywodził swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wskazanym w pozwie z łączącej go z najemcą lokalu O. R. (2) umową podnajmu, należy stwierdzić iż posiadał on status „lokatora” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Przepis art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy enumeratywnie wymienia przypadki, w których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zakaz ten dotyczy: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 roku, Nr 64, poz. 414, ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, iż pozwany P. R. jest osobą sprawującą opiekę nad małoletnimi M. R., I. R., A. R., J. R. (1) i B. R. i nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Z kolei z uwagi na

zasady współżycia społecznego Sąd orzekł również o uprawnieniu do lokalu socjalnego pozwanej W. R. i K. P. jako osobom będącym na utrzymaniu pozwanego P. R., a nadto to z uwagi na to, że K. P. jest osobą niepełnosprawną.

Ponadto Sąd Rejonowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego o tym, że korzystanie z lokalu przez osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35, oraz uchwałę SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 (zob. R. Dzięczek, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe, WK 2015).

W toku procesu strona powodowa nie kwestionowała tychże okoliczności. Trzeba zaznaczyć, że wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa powyższej instytucji miało stanowić instrument ochrony lokatorów, w szczególności w wypadkach, jeżeli orzeczenie eksmisji dotyczyć miało osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiałaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego. Taka sytuacja ma właśnie miejsce w niniejszej sprawie. Instytucja lokalu socjalnego zapewnia pozwanej niezbędną ochronę jej życiowych interesów biorąc pod uwagę jej sytuację rodzinną, zdrowotną i materialną oraz fakt, że nie jest ona w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, jednocześnie nie czyniąc iluzorycznym prawa własności powoda.

Mając natomiast na uwadze przepis art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy Sąd, orzekając o nakazaniu opuszczenia przez pozwanych spornego lokalu, zobligowany był jednocześnie do wstrzymania wykonania opróżnienia tegoż lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł na dyspozycji art. 102 k.p.c. Sąd uznał bowiem, iż sytuacja pozwanych, zarówno osobista (rodzina wielodzietna), zdrowotna (niepełnosprawność pozwanej K. P.), jak i majątkowa (niewielkie dochody), uzasadniają odstąpienie od obciążenia ich obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

Z kolei powództwo wzajemne o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Dokonując oceny przedstawionego roszczenia powoda wzajemnego P. R. należało mieć na uwadze, iż jest ono oparte na normie 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.

Do przesłanek powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa należy istnienie interesu prawnego po stronie powoda w dokonaniu żadanego ustalenia oraz istnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy. Jeżeli strona powodowa nie domaga się ustalenia istnienia prawa w określonej wcześniejszej chwili, obie te przesłanki powinny być spełnione w czasie zamknięcia rozprawy przez sąd (art. 316 § 1 k.p.c.).

Ciężar dowodu tych przesłanek spoczywa, zgodnie z art. 6 k.c., na powodzie (wyrok Sąd Najwyższy z 30 listopada 2000 r., I CKN 903/00, niepubl. oraz orzeczenia Sądu Najwyższego z 21 listopada 1945 r., III C 733/45, OSN 1948, Nr 2, poz. 30). On też obowiązany jest przytoczyć fakty uzasadniające ten interes, przy czym muszą być one udowodnione, a nie tylko uprawdopodobnione. Przyznanie tych faktów może być przyjęte za wystarczające tylko wtedy, gdy zachodzą przesłanki z art. 229 k.p.c. Przepis art. 189 k.p.c. ma - w zakresie przesłanek warunkujących uwzględnienie powództwa - charakter materialnoprawny (wyrok Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2000 r., I CKN 582/98, niepubl.).

Wskazać także należy, iż Sąd obowiązany jest badać istnienie interesu prawnego powoda z urzędu. Pojęcie interesu prawnego powinno być wykładane z uwzględnieniem szeroko rozumianego dostępu do sądu w celu zapewnienia

ochrony prawnej w takiej postaci, opartej jednak na istnieniu rzeczywistej potrzeby jej udzielenia (wyrok Sądu Najwyższego z 20 lutego 2003 r., I CKN 58/01, niepubl.). Ponadto musi on istnieć obiektywnie i uzasadniać zgłoszone żądanie.

Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego jest, co do zasady, dopuszczalne tylko wtedy, gdy nie jest możliwe powództwo o świadczenie. Interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, niepubl.). Jeżeli zatem istnieje możliwość wystąpienia z powództwem o świadczenie to powód nie ma interesu w tym, aby w odrębnym postępowaniu domagać się ustalenia. Żądanie zasądzenia świadczenia implikuje bowiem żądanie ustalenia istnienia (bądź nieistnienia) stosunku prawnego lub prawa (wyrok Sądu Najwyższego z 25 września 2002 r., I CKN 1133/00, niepubl.). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. z reguły nie zachodzi również wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (zob. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSP 1966, Nr 7-8, poz. 166 z aprobującą glosą J. K.; wyr. SN z 18.12.1968 r., I PR 290/68, Biul. SN 1969, Nr 6, s. 106; orz. SN z 6.6.1997 r., II CKN 201/97, MoP 1998, Nr 2, s. 3). Rozważania dotyczące rozumienia interesu prawnego na gruncie kolizji powództw o ustalenie i powództw o zasądzenie świadczenia dotyczących tych samych podstaw faktycznych są adekwatne również do sytuacji, gdy dochodzący ochrony w procesie o ustalenie jest pozwany w innym procesie o świadczenie. W takiej sytuacji ochrona powoda żądającego ustalenia jest możliwa na gruncie powództwa o zasądzenie skierowanego przeciwko temuż powodowi. Sytuacja taka również wyłącza potrzebę występowania z odrębnym procesem o ustalenie i, w konsekwencji, usuwa materialnoprawną przesłankę zasadności takiego powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 października 2013 r., I ACa 620/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 stycznia 2014 roku I ACa 866/13). Powyżej zaprezentowana wykładnia pojęcia interesu prawnego uzasadnia konkluzję, iż powództwo wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. jest subsydiarnym środkiem ochrony praw, stosowanym w sytuacji, gdy wyłączona jest możliwość korzystania z innych środków ochrony prawnej.

Na gruncie kolizji powództw o ustalenie istnienia stosunku prawnego oraz powództw eksmisyjnych powyższa wykładnia doprowadziła Sąd Najwyższy do wniosku, że interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu nie występuje gdy toczy się już wcześniej wszczęta sprawa o eksmisyję (tj. o świadczenie) przeciwko powodowi ze sprawy o ustalenie. W sprawie o eksmisyję przysługuje bowiem powodowi sprawy o ustalenie możliwość obrony swych praw właśnie poprzez ustalenie, iż przysługuje mu skuteczny wobec powoda sprawy eksmisyjnej tytuł prawny do lokalu, np. na podstawie stosunku najmu. Powód sprawy o ustalenie może więc szukać w pełni ochrony swych praw na polu postępowania eksmisyjnego, wobec czego brak w jego przypadku interesu prawnego w wytoczeniu odrębnego powództwa o ustalenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 grudnia 1998 r., III CKN 56/98).

Dokonując zatem subsumpcji cytowanego art. 189 k.p.c. do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, w kontekście powyżej przytoczonych rozważań prawnych wskazać należy, że w niniejszej sprawie po stronie powoda nie została spełniona podstawowa przesłanka zgłoszonego roszczenia (spełnienie której pozwala dopiero na badanie pozostałych przesłanek roszczenia), a mianowicie istnienie interesu prawnego w ustaleniu istnienia stosunku najmu, skoro okoliczność ta została zbadana w toczącym się przed tut. Sądem postępowaniu eksmisyjnym z przedmiotowego lokalu z powództwa głównego.

Z tych też względów należało uznać, iż po stronie powoda wzajemnego nie istnieje interes prawny w domaganiu się ustalenia istnienia stosunku najmu, wobec czego powództwo wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. podlegało oddaleniu bez badania treści stosunku prawnego, ustalenia którego domagał się powód wzajemny.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł na dyspozycji art. 102 k.p.c. Sąd uznał bowiem, iż sytuacja powoda wzajemnego zarówno osobista, majątkowa, jak i rodzinna (niewielkie dochody, wielodzietność, siedmioro osób na utrzymaniu) uzasadniają odstąpienie od obciążenia go obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego wzajemnego.