

Sygn. akt III C 9/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2020 roku

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

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Rejonowego Grzegorz Szacoń

Protokolant: Sekretarz sądowy Agnieszka Majewska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2020 roku, w S.,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **Z. D.**,

przeciwko pozwanym:

1) **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i**

2) **Gminie M. S.**,

o: ustalenie nieważności umowy, zapłatę i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo w zakresie wszystkich roszczeń w odniesieniu do obu pozwanych;

II. zasądza od powoda Z. D. na rzecz pozwanego (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 450 złotych (czterysta pięćdziesiąt złotych), tytułem kosztów procesu i odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu należnymi pozwanej Gminie M. S.;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie na rzecz radcy prawnego J. S. kwotę 553,50 złotych (pięćset pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy), w tym kwotę 103,50 złotych (sto trzy złote pięćdziesiąt groszy), jako podatek VAT, z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sędzia SR Grzegorz Szacoń

Sygn. akt III C 9/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 grudnia 2016 r. powód – **Z. D.** wniósł przeciwko pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. powództwo obejmujące żądania:

- ustalenie nieistnienia stosunku prawnego („uchylenie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 14 grudnia 2016 roku” – pkt 1. pozwu, k. 3.) lub ustalenie nieistnienia okoliczności mającej znaczenie prawne (unieważnienie protokołu zdawczo odbiorczego – pkt 1 in fine, k. 3),

- nakazanie określonego zachowania się (przystosowanie lokalu mieszkalnego i usunięcie uchybień – pkt 2. pozwu, k. 3).

W uzasadnieniu powód wskazał, iż został objęty orzeczeniem o przyznaniu lokalu socjalnego po eksmisji. Otrzymał ofertę najmu lokalu przy ul. (...). Umowa najmu została podpisana w dniu 14 grudnia 2016 roku. Powód obejrzał mieszkanie „chaotycznie” i podpisał protokół odbiorczy.

Powód w dalszym wywodzie uzasadnienia zakwestionował zapisy protokołu odbiorczego co do stanu estetycznego lokalu, stanu podłóg, zużycia drzwi oraz braku wskazania wielu wad i usterek.

Powód wskazał też, że leczy się w poradni zdrowia psychicznego, a także cierpi na szereg chorób i przyjmuje leki. Stwierdził, iż przyjęcie przedmiotowego protokołu naraziłoby go na bardzo duży uszczerbek finansowy.

Przed przeprowadzeniem pierwszej rozprawy w sprawie i przed zaistnieniem stanu zawisłości sporu - powód cofnął pozew w zakresie dwóch pierwszych przedmiotów żądań (pismo – k. 255), tj. co do „uchylenia umowy najmu” i „nakazania przystosowania pozwanemu lokalu socjalnego”. W to miejsce wniósł o: ustalenie nieważności umowy najmu lokalu socjalnego z uwagi na zawarcie jej w stanie silnego wzburzenia i rozchwiania emocjonalnego, spotęgowane chorobą psychiczną i zwrot czynszu najmu, pobranego od powoda z mocy umowy oraz roszczenie ewentualne o zmianę przedmiotu umowy na lokal spełniający standardy lokalu socjalnego (k. 256). Wniósł także o wezwanie do udziału w sprawie Gminy M. S..

W kolejnym piśmie powód cofnął dotychczasowe żądania w przedmiocie ustaleń (k. 274) i wniósł o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz sprecyzował żądanie zapłaty określając je na kwotę 710 złotych.

W odniesieniu do oświadczenia woli powód domagał się go w brzmieniu: „Zobowiązujemy się do przedstawienia powodowi oferty lokalu socjalnego uwzględniającego stan zdrowia uprawnionego, tj. znajdującego się na parterze budynku i w miarę możliwości z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą”. Powód w dalszym piśmie (k. 282) wskazał, że przedmiotowe oświadczenie miała złożyć Gmina M. S..

Ostatecznie postępowanie zostało umorzone co do uchylenia umowy najmu lub unieważnienia protokołu zdawczo – odbiorczego oraz nakazania pozwanemu przystosowania lokalu socjalnego” – postanowienie k. 335.

Pozwany – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością **w S.** – wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że nie jest podmiotem zobowiązanym do złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. Przedmiotowy lokal jest lokalem komunalnym, a czynsz jest należny Gminie. Powód nie zdał lokalu do chwili sporządzania odpowiedzi na pozew (luty 2019 r.).

Pozwany wskazał także, że cechy lokali socjalnych wpływają na ukształtowanie czynszu, a nie wskazywanie wymogów przez osoby uprawnione. Powód nie kwestionował cech przedmiotowego lokalu w chwili zawierania umowy i przekazywania go w jego posiadanie. Co do stanu powoda wskazał, że nie może on powoływać się na nieistniejący stan szczególnego wzburzenia w chwili podpisywania umowy, a powód podejmował wcześniej i później samodzielnie działania prawne, również w niniejszym procesie (odpowiedź – k. 308 - 311).

Pozwana - **Gmina M. S.** złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że lokal przedstawiony w ofercie powodowi nadawał się do zamieszkiwania. Powód nie kwestionował jego położenia, a sam lokal przed oddaniem go do najmu powodowi przeszedł prace remontowe. Obowiązek złożenia oferty najmu został zawarty w prawomocnym wyroku Sądu i nie ma podstaw do składania w tym przedmiocie kolejnego oświadczenia. Co do czynszu pozwana przedstawiła, że został on uiszczony zgodnie z zawartą umową, a powód dysponował przedmiotowym lokalem w czasie jej obowiązywania (odpowiedź na pozew – k. 379 – 380).

Na rozprawie w dniu 16 lipca 2020 roku pełnomocnik powoda powtórzył żądania procesowe powoda wskazując, że domaga się on:

- stwierdzenia nieważności umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 14 grudnia 2016 roku - w uzasadnieniu wskazując, że przesłanką do tego jest zawarcie jej w okolicznościach silnego rozchwiania emocjonalnego powoda i okolicznościach prowadzących do uniemożliwienia swobodnego podjęcia decyzji i wyrażenia woli;
- zasądzenia od Gminy M. S. kwoty 710 złotych;
- złożenia oświadczenia woli, jak w 2 akapicie pisma z dnia 30 lipca 2018 roku, które to oświadczenie ma złożyć Gmina M. S. (protokół rozprawy – k. 387 – 388).

Sąd Rejonowy - na podstawie niżej przedstawionych dowodów - ustalił następujący stan faktyczny:

Z. D. orzeczeniem Sądu przyznano uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, po eksmisji z dotychczas zajmowanego mieszkania.

Okoliczności niesporne, a ponadto:

- wyrok – k. 11;
- wymiar czynszu – k. 52;
- punktacja lokalu – k. 53;
- zeznanie powoda Z. D. – k. 389 – 390;
- zeznanie świadka M. J. – k. 459 - 460.

W dniu 14 grudnia 2016 roku Z. D. zawarł z Gminą M. S. umowę najmu lokalu socjalnego przy ul. (...). Lokal składał się z 3 pomieszczeń, a w jego skład wchodziła wydzielona kuchnia.

Czynsz najmu lokalu wynosił 38,65 złotych, a suma opłat miesięcznych za niego 83,92 złotych. Umowa została zawarta do dnia 13 grudnia 2018 r.

Dowód:

- umowa najmu – k. 33 – 35;
- Protokół zdawczo – odbiorczy – k. 12;
- zeznanie świadka M. J. – k. 459 - 460.

(...) Towarzystwo Budownictwa (...), jako wynajmujący lokal mieszkalny przy ul. (...) w S., przekazało go w posiadanie Z. D.. Czynność miała miejsce w dniu 15 grudnia 2016 roku i potwierdziło ją podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Protokół odnosił się do lokalu o powierzchni 29,50 m.kw. i zawierał wskazanie wyposażenia w urządzenia wodno – kanalizacyjne i sanitarne oraz opis stanu wykończenia ze wskazaniem stopnia zużycia.

Protokół podpisał Z. D. i przedstawiciel (...). Z. D. otrzymał klucze do lokalu.

Z. D. oddał klucze do lokalu po lutym 2019 r.

Dowód:

- Protokół zdawczo – odbiorczy – k. 12;
- wydruki fotografii – k. 62 – 64;
- zeznanie powoda Z. D. – k. 389 – 390;
- zeznanie świadka M. J. – k. 459 - 460.

Przed oddaniem lokalu w posiadanie Z. D. został poinformowany pismem z dnia 25 listopada 2016 roku o ofercie najmu przedmiotowego lokalu. W piśmie wskazano również stawkę czynszu – 1,31 zł za m.kw.

Dowód:

- pismo z informacją odnośnie procedury zawierania umowy – k. 13;
- Protokół zdawczo – odbiorczy – k. 12.

W dniu 11 kwietnia 2017 roku Z. D. złożył zawiadomienie o ewentualnym popełnieniu przestępstwa poświadczenia nieprawdy przez pracownika (...) w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 15 grudnia 2016 r.

Dowód:

- zawiadomienie – k. 877 – 82;
- Protokół zdawczo – odbiorczy – k. 12.

Z. D. w 2012 roku był badany przez psychologa do sprawy VI U 1722/11. Wśród wniosków opinii wskazano m.in. osobowość nieprawidłową – organiczne zaburzenia osobowości. Opinia biegłego psychiatry wskazuje na niezdolność okresową do pracy do dnia 31 października 2014 r. Biegły wskazał jako jednostkę chorobową schizofrenię rezydualną, uznając możliwość poprawy stanu zdrowia.

Z. D. w 2014 roku otrzymywał zasiłek stały z opieki społecznej. W 2014 roku uzyskał orzeczenie o umiarkowanej niepełnosprawności. W 2015 roku był hospitalizowany z powodu niedrożności tętnicy szyjnej. Jest pod opieką poradni specjalistycznych i poradni POZ.

Z. D. otrzymuje kwotę 880 złotych z tytułu emerytury. Komornik zajmuje część świadczenia.

Dowód:

- kopia opinii – k. 14 – 15;
- kopia zaświadczenia – k. 17;
- kopie decyzji – k. 18 i 19;
- karta informacyjna – k. 22 i k. 25 – 26 i k. 32;
- kopia orzeczenia – k. 23;
- kopie zaświadczeń – k. 24 i 27 - 31;
- kopia opinii – k. 40 – 43;
- zeznanie powoda Z. D. – k. 389 – 390;
- zaświadczenie – k. 419.

Z. D. chce otrzymać lokal socjalny na parterze, który będzie miał centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Odrzucił ofertę lokalu socjalnego przy ul. (...) złożoną w 2020 roku z uwagi na swój stan zdrowia, brak blisko usytuowanej piwnicy i brak poręczy na schodkach prowadzących do niego. Wskazał także w piśmie do Gminy, iż oferta najmu go zaskoczyła. Uważa, że mógłby poślizgnąć się „na zlodowaciałych schodach”. Według niego lokal ma ciemną kuchnię, a jego osobne położenie (osobne wejście z dworu) powoduje, że oferta nie zasługiwała na przyjęcie.

Dowód:

- zeznanie powoda Z. D. – k. 389 – 390
- uzupełniające zeznanie powoda Z. D. – k. 461;
- pismo – k. 403 – 406;
- zeznanie świadka M. J. – k. 459 - 460.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne w zakresie każdego z roszczeń.

Jako podstawę prawną pierwszego rozpatrywanego żądania pozwu należy wskazać 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.

Przepis art. 189 k.p.c. 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 - co wynika wprost z jego treści - 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1998 r. i uchwała 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 istnienia drugiej z przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 roku, I CKN 903/00).

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.

W przedmiocie żądania zapłaty jako podstawę prawną powództwa należy uznać normy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia z art. 405 k.c. i nast., które stanowią o obowiązku zwrotu przysporzenia majątkowego tak uzyskanego. Norma określa obowiązek nałożony na tego, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby. Jest on zobowiązany do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

W zakresie żądania złożenia oświadczenia woli należy wskazać jako podstawę art. 64 k.c., stanowiący o zastąpieniu oświadczenia woli strony orzeczeniem Sądu.

Powód Z. D. w ostatecznym kształcie roszczenia zażądał ustalenia nieważności umowy z dnia 14 grudnia 2016 r., wskazując, że „czuł się bardzo nieswojo i był bardzo rozkojarzony”. Wskazał też, że leczy się w poradni zdrowia psychicznego, był badany na potrzeby jednego z postępowań przez Sądem Pracy i Ubezpieczeń Społecznych przez biegłego psychologa i psychiatrę. Wskazał także na przypadłości somatyczne. Powyższe uprawnia do uznania, że powód nakierowuje swoje zarzuty na wady oświadczenia woli składającego się na przedmiotową umowę.

W ocenie Sądu nie ma podstaw do podważenia złożonego przez powoda oświadczenia woli. Istnieją w tym obszarze dwa zagadnienia. Pierwszym jest kwestia domniemanego przez powoda wyłączenia świadomości przy podpisywaniu umowy. Drugim - cechy samego przedmiotu umowy, czyli zaoferowanego lokalu oraz związek nie wykonania orzeczonej eksmisji z posiadanym dotychczas lokalem spółdzielczym i kwestia wykonania prawomocnego wyroku Sądu w przedmiocie eksmisji.

Oświadczenie powoda nie może zostać uznane za obciążone wadą złożenia w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Fakt badania powoda przez psychologa i psychiatrę na potrzeby procesu sprzed 9 lat lub fakt intensywnego leczenia na dolegliwości układu kostnego nie oznacza, że powód może obecnie przedstawiać okoliczności zawarcia umowy, jako stanowiące o nieważności jego oświadczenia woli – a de facto - przedłużające procedurę wykonania prawomocnego wyroku. Powód nie przedstawia żadnych podmiotowo istotnych okoliczności wpływających na świadomość w chwili podpisywania umowy. Ogranicza się do wskazania, że czuł się nieswojo i był rozkojarzony. Jednak o tym w jakiej czynności uczestniczył, czego dotyczyła i jak przebiegała świadczy drobiazgowa relacja zawarta w pozwie. Obejmuje ona kilkanaście chronologicznie przytoczonych okoliczności i mnóstwo szczegółów podpisania samej umowy, a nawet dnia wcześniejszego i dnia następnego. Powód m.in. podaje, że: poprzedniego dnia nie doszło do umowy, bo prezes wyjechała poza S., nie było jednego z pracowników zarządcy, podaje w minutach czas oczekiwania na pracownika, wskazuje, na pytanie jakie zadał mu prezes (k. 3 pozwu), relacjonuje swoje emocje, sposób kierowania go do kolejnych pomieszczeń w (...), informacje jakie uzyskiwał od pracowników przed czynnością oględzin lokal i szczegółowo opisuje stan i cechy lokalu. Jest zatem oczywiste, że powód bardzo dobrze orientował się w jakiej czynności uczestniczył i na jakiej podstawie oraz z jakim skutkiem czynność będzie zrealizowana – i chodzi tu zarówno o podpisanie umowy, jak i objęcie lokalu w posiadanie.

Drugim aspektem sprawy jest właśnie przedmiot umowy. Powód jest również szczegółowy w opisie przedmiotowego lokalu, starając się wykazać, że nie może być on przedmiotem oferty dla niego. W tym właśnie tkwi istota sporu. Powód zdaje się nie akceptować konieczności realizacji orzeczenia eksmisyjnego, poprzez odrzucenie oferty najmu wskazanego mu lokalu – co na dzień wyrokowania uczynił ponownie

Ocena zdolności powoda do przeprowadzonej czynności musi uwzględniać przytoczone okoliczności. Zgodnie z przyjętym orzecznictwem, powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest swobodne, gdy zarówno proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości psychiki, czy procesu myślowego. Stan ten to brak rozeznania, niemożność rozumienia posunięć własnych i posunięć innych osób lub niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków postępowania (wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 r. – IV CSK 7/05). Na tle takiego rozumienia stanu wyłączenia świadomości postępowanie powoda jest przykładem pełnej orientacji w okolicznościach i skutkach czynności. Przytaczając dziesiątki elementów towarzyszących podpisaniu umowy i objęciu lokalu w posiadanie (zwłaszcza odnoszących się do rzekomych wad lub usterek w lokalu) powód wykazuje

brak zaburzeń w percepcji i ocenie stanu faktycznego. Jednocześnie dyskwalifikuje potrzebę jakiegokolwiek opinii specjalistycznej w sprawie, bowiem nie może ona dotyczyć ustalenia jego samopoczucia, tj. czucia się „nieszwojo” i bycia „rozkojarzonym” i to po 6-ciu latach od dnia kwestionowanej czynności. Do notorii sądowej należy, iż obecnie psychiatria wskazuje na symptomy stanu wyłączenia świadomości, tylko w sytuacji głębokich zaburzeń świadomości polegających na istnieniu omamów, urojeń, czy projekcji towarzyszących danemu momentowi. Powód nie wskazuje na takie okoliczności, a przytoczony szczegółowy opis zdarzeń dzień przed i dzień po podpisaniu umowy wyklucza wręcz możliwość współistnienia takiego stanu.

Uwagi wymaga także głębszy aspekt sprawy. Akceptując zarzut powoda co do umowy, akceptuje się także sytuację, w której to on dokonuje wyboru sytuacji prawnych dla niego wiążących pod względem pozytywnych skutków. Powód uczestniczy w licznych procesach sądowych, realizuje swoje uprawnienie do składania pism, wniosków, zawiadomień o przestępstwie – i w żadnym z tych przypadków jego działanie nie jest podważane. Powód, do czego ma prawo, złożył w sprawie 18 pism procesowych i wniosków. W pełni aprobejuje swoją aktywność, wolę oddziaływania na swoją sytuację jednoznacznie korzystnie i nie wskazuje na przesłanki pomocy w prowadzeniu swoich spraw, np. poprzez częściowe ubezwłasnowolnienie. Na tym tle – pełnej, nieskrępowanej aktywności prawnej - domaga się uznania wyjątku i ustalenia nieważności jednej umowy. Takie postępowanie jest formą lokowania się w obrocie cywilnoprawnym na pozycji podmiotu, który akceptuje tylko wybrane przez siebie skutki swoich czynności. Na takiej zasadzie powód może zakwestionować np. swój udział w każdym postępowaniu cywilnym, czy administracyjnym, powołując się ogólnie na swój stan zdrowia somatycznego, czy – tak, jak w przypadku przedmiotowej umowy – ocenę samopoczucia podczas czynności. W ocenie Sądu nie jest to uprawnione postępowanie, nie kwalifikujące się również do kontynuacji procesu, poprzez pozyskiwanie wiadomości specjalnych. Nie daje ku temu podstaw brak wskazań faktycznych co do hospitalizacji psychiatrycznych powoda lub przyjmowania określonych leków w okresie bezpośrednio towarzyszącym zawarciu kwestionowanej umowy.

Drugi wskazywany aspekt sprawy dotyczy wpływu negacji ważnej zawartej umowy na obowiązek powoda wykonania prawomocnego wyroku. Nie ma wyszczególnionych normatywnych cech lokalu socjalnego, jakie zawiera w swoim żądaniu powód. Lokal ma nadawać się do zamieszkiwania. Nie ma także przesłanek, aby uznawać, że zaoferowany powodowi lokal przy ul. (...) nie miał cech, które pozwalały traktować go jako lokal socjalny. W tym zakresie zatem powód nie posiada skutecznego prawa podmiotowego, aby domagać się złożenia oświadczenia woli o pożądanym przez siebie cechach takiego lokalu. Dość wskazać, że orzeczenia Sądu ustalające takie prawo też nie wymieniają takich cech. Oświadczenie postulowane przez powoda jest ogólnikowe i w żaden sposób nie może przełożyć się na sposób realizacji złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. Roszczenie to jest tym bardziej bezzasadne do administratora zasobu lokali komunalnych, czyli (...), który nie jest nawet zobowiązany z wyroku eksmisyjnego do żadnego działania w obrębie oferowania danego lokalu.

Trzecie roszczenie powoda, a mianowicie o zapłatę nie może zostać uwzględnione. Po pierwsze – powód nie przedstawił żadnego dowodu, że poniósł jakąkolwiek płatność na rzecz Gminy lub (...)u i to w zsumowanej do kwoty 710 złotych wysokości. Po wtóre – uznanie ważności umowy (o czym wyżej) oznacza, że płatność czynszu z niej miała podstawę. Po trzecie zaś, należy wskazać, że powód cały czas posiadał przedmiotowy lokal, bowiem dysponował do niego kluczami. Oznacza to, że choćby z tytułu bezumownego korzystania miał obowiązek uiszczać kwoty stanowiące odpowiednik czynszu.

Ostatnią kwestią jest terminowe zakończenie umowy najmu. Ponieważ powód dysponował kluczami do lokalu można uznać, że umowa w okresie przewidzianym w niej, jako okres obowiązywania, została zrealizowana. Odpada zatem interes prawny w ustaleniu jej nieważności, bowiem de facto powód ją wykonywał od momentu posiadania kluczy, aż do ich oddania co nastąpiło po 13 grudnia 2018 roku. Obecnie przedmiot umowy wrócił do zasobu mieszkaniowego Gminy i brak jego posiadania, jak i sama zrealizowana w latach 2016 – 2018 umowa nie wpływa na żaden interes prawny powoda. Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu w zakresie wszystkich trzech zgłoszonych roszczeń.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 108 par. 1 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Powód korzystał z pomocy prawnej, której koszt został pokryty przez Skarb Państwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu – jak i wysokość składników kosztów procesu – ustalono w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu każdego z roszczeń. Żądanie unieważnienia umowy stanowi co do przedmiotu sporu równowartość 12 czynszów miesięcznych po 38,65 złotych, co w sumie daje jako wynagrodzenie pełnomocnika kwotę 90 złotych. W przypadku roszczenia o zapłatę kwoty 710 złotych wynagrodzenie pełnomocnika to kwota 270 złotych. W zakresie złożenia oświadczenia woli wartość przedmiotu sporu stanowi kwota 83,92 złote, będąca sumą miesięcznych opłat za przedmiotowy lokal (powód domagał się określonych cech lokalu mieszkalnego, stąd najbliższym odniesieniem jest suma opłat za lokal zbliżony powierzchnią i obciążającymi go należnościami). Przekłada się to na wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 90 złotych. Suma tych składowych, tj. 450 złotych została przyznana pełnomocnikowi powoda z urzędu od Skarbu Państwa, z podatkiem VAT.

Na koszty procesu po stronie pozwanych - zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. - składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego którego wysokość ustalono na podstawie § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.) również w odniesieniu do omawianych trzech oddalonych roszczeń. W sumie jest to kwota 450 złotych.

Sąd zasądził przedmiotową należność od powoda na rzecz pozwanego (...), albowiem jego pozwanie w sprawie było całkowicie bezzasadne. Odstąpił natomiast od obciążania powoda kosztami należnymi Gminie M. S. - na zasadzie art. 102 k.p.c. - albowiem w tym przypadku powód miał prawo do rozpatrzenia swoich roszczeń i z uwagi na obecną sytuację materialną można uznać, że obciążenie go tymi kosztami może zostać zniesione.

Wobec powyższego orzeczono jak w formule sentencji przedmiotowego wyroku.

SSR Grzegorz Szacoń

Sygn. akt III C 9/17

ZARZĄDZENIE

1. odnotować sporządzenie uzasadnienia wyroku – z przedłużeniem terminu;
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powoda z urzędu;
3. do wykonania w terminie 7 dni;
4. akta przedłożyć do postępowania międzyinstancyjnego Przewodniczącej Wydziału po wpłynięciu apelacji lub sędziemu-referentowi ze zwrotkami po w/w doręczeniu, po upływie od tego momentu 30 dni.

S., dnia 15 stycznia 2021 roku

SSR Grzegorz Szacoń

Karta kwalifikacyjna orzeczenia

1. Sygnatura akt: III C 9/17
2. Wyrok z dnia 15 grudnia 2020 roku.
3. Hasło tematyczne orzeczenia: ustalenie nieistnienia prawa.

4. Podstawa prawna orzeczenia: art. 189 k.p.c.

5. Nie publikować w Portalu Orzeczeń: z uwagi na zaistnienie przyczyny wyłączającej określonej w:

§ 1 ust. 2

§ 1 ust. 3

§ 1 ust. 6.

Sędzia sprawozdawca