

UZASADNIENIE

Powód K. C. pozwem z dnia 21 listopada 2017 roku wniósł przeciwko (...) W. o ustalenie stosunku najmu zajmowanego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wchodzącego w skład zasobu (...) W.. Alternatywnie wniesiono o ustalenie, że powodowi K. C. przysługuje prawo do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu (...) W.

W uzasadnieniu wskazano, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. zajmowany jest przez powoda oraz jego matkę J. C., która wykonuje pracę zarobkową poza granicami RP. Podano, iż J. C. była najemcą przedmiotowego lokalu do dnia 6 lutego 2014 r. W tej dacie bowiem Zakład (...) w D. Ż. wypowiedział jej umowę najmu. Wskazano również, iż pozwany odmówił powodowi przyznania lokalu mieszkaniowego z zasobu (...) W. oraz wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) (pozew k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazano, iż powodem oddalenia wniosku powoda o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu (...) W. z 8 lutego 2016 roku było przekroczenie kryterium dochodowego, mając na względzie treść Uchwały nr 821/16 Zarządu D. Ż. z dnia 5 maja 2016 r. Wniosek powoda rozpatrywany był również w trybie § 31 uchwały mieszkaniowej. Pozwany podniósł, iż pozytywne rozpoznanie wniosku wymaga spełnienia dwóch przesłanek:

- zamieszkiwanie z najemcą w lokalu za zgodą właściciela i prowadzenie z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 7 lat;
- zajmowania powierzchni mieszkalnej lokalu nie przekraczającej 15 m² na każdą uprawnioną osobą;
- nie zaleganie z opłatami za korzystanie z lokalu,
- osiągnięcie dochodu nieprzekraczającego 160 % minimum dochodowego.

Nieuwzględnienie wniosku wynikało z niezamieszkiwania i nieprowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego z najemcą w okresie co najmniej ostatnich 7 lat.

Podano nadto, iż w marcu 2018 roku Zakład (...) złożył pozew o nakazanie eksmisji. (odpowieź na pozew k. 49-52)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W zasobach mieszkaniowych (...) W. - Zakładu (...) w D. Ż. znajduje się lokal nr (...) przy ulicy (...) w W., zarządzany przez jednostkę komunalną.

W dniu 20 listopada 1987 roku J. C. (matka powoda) zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o pow. użytkowej 33,06 m².

Decyzją nr (...) z dnia 6 lutego 2014 r. w związku z niezamieszkiwaniem w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) pozwany wypowiedział J. C. umowę najmu przedmiotowego lokalu, wzywając J. C. do dobrowolnego opróżnienia lokalu, nie później niż do dnia 31 sierpnia 2014 roku.

W dniu 8 lutego 2016 r. K. C. wniósł o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu (...) W. na czas nieoznaczony.

W odpowiedzi z dnia 15 czerwca 2016 roku K. C. został powiadomiony o odmowie zakwalifikowania go do przyznania mu lokalu mieszkalnego z zasobu (...) W.. Jednocześnie został wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu w terminie 30 dni (pismo k. 7).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrzył się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości, co do ich prawdziwości.

Dokumenty przedstawione w postępowaniu nie były kwestionowane przez żadną ze stron, nie budzą też wątpliwości co do swej prawdziwości i wiarygodności.

Część dokumentów została złożona w kserokopiach, żadna ze stron nie żądała jednak przedstawiania ich oryginałów w trybie art. 129 kpc, ani nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności, mogły zatem stać się podstawą ustaleń na podstawie art. 308 i 309 kpc.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadków J. C., B. B. i B. W. oraz wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań stron. Okoliczności na które miałyby zostać przesłuchane nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, o czym szerzej w dalszej części rozważań prawnych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Wytaczając powództwo o ustalenie powód może żądać zarówno pozytywnego ustalenia istnienia, jak i negatywnego ustalenia nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W związku z tym, że powyższa forma ochrony nie wynika z przepisów prawa materialnego, przyjmuje się, że komentowany przepis stanowi samodzielną podstawę roszczeń i z tego względu ma charakter materialnoprawny (M. Jędrzejewska, w: Ereciński, Komentarz KPC, t. 1, 2001, s. 370). W drodze powództwa o ustalenie można dochodzić jedynie ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, a nie faktów (por. wyr. SN z 13.6.1973 r., I PR 156/73, OSNC 1973, Nr 11, poz. 206; wyr. SN z 21.9.1965 r., II CR 265/65, OSPiKA 1966, Nr 11, poz. 243).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. wstępuje przeto tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba jego ochrony prawnej (por. np. uzasadnienie uchwały SN z 25 I 1995 r., III CZP 179/94, OSNC 1995, z. 5, poz. 76).

Jednocześnie interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest istnienie takich okoliczności faktycznych, które w świetle prawa materialnego decydują o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Interes prawny zatem nie jest jedyną, ani też samodzielną przesłanką warunkującą uwzględnienie powództwa wytoczonego w oparciu o art. 189 k.p.c., jakkolwiek jest przesłanką pierwszoplanową i podstawową, po wykazaniu której możliwe jest badanie przez Sąd dalszych przesłanek prowadzących do wydania wyroku.

W doktrynie podkreśla się, że pierwsza z wymienionych przesłanek merytorycznych jest przesłanką skuteczności, druga zaś przesłanką zasadności powództwa. Zwraca się też uwagę na cechy charakterystyczne wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienie stosunku najmu, jak zresztą i wszystkich wyroków ustalających prawa lub stosunki prawne - to jest deklaratywność, nieegzekucyjność, prewencyjność i prejudycjalność, (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, sygn. akt III CZP 115/96).

Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym

samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia jego praw. W przypadku, gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym przysługuje powodowi roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie), wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie, skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego. Wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni bowiem wówczas ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasadzających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej

Interes prawny zachodzi zatem, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Powyższe określenie interesu prawnego znalazło poparcie w licznym orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz Sądów Apelacyjnych oraz piśmiennictwie. Należy się przy tym zgodzić ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, iż wyłącznie interes prawny jest decydujący dla korzystania z formy powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego (orzeczenie SN z 30 grudnia 1968 r., III CZP 103/68, OSNPC 1969, nr 5, poz. 85). Interes prawny musi istnieć obiektywnie, aby uzasadniać żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Jak słusznie wskazał T. E. w swoim komentarzu do kodeksu postępowania cywilnego interes prawny-jako interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych istnieje wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego, z przyczyn faktycznych lub prawnych (Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego pod redakcją T. Erecińskiego, str. 359-360).

Należy wskazać ponadto, że art.189 k.p.c. nie znajdzie zastosowania, jeżeli przepisy szczególne przewidują możliwość wytoczenia powództwa z silniejszym roszczeniem niż roszczenie ustalające. Przesłanka interesu prawnego, jako merytoryczna, może być badana przez sąd dopiero po uprzednim ustaleniu dopuszczalności drogi sądowej w sprawach cywilnych.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że powód może wystąpić z silniejszym roszczeniem o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia o oddaniu mu w najem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Wyrok wydany w tego typu sprawie zastępowałby wówczas oświadczenie pozwanego. Samo ustalenie zaś, iż powód może być stroną umowy najmu, którą pozwany powinien zawrzeć z powodem jest roszczeniem słabszym.

W ocenie Sądu powód nie ma interesu w wytoczeniu powództwa ustalającego. Przysługuje mu bowiem roszczenie silniejsze od powództwa ustalającego, a możliwość wystąpienia z takim żądaniem czyni powództwo o ustalenie bezzasadnym.

Z powyższych względów Sąd nie prowadził postępowania dowodowego w pozostałym zakresie.

Zgodnie z przepisem art. 98 k.p.c. strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pełnomocnik pozwanego złożył wniosek o przyznanie pozwanemu kosztów według norm przepisanych, dlatego też Sąd w punkcie II wyroku zasądził na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu, które stanowiły koszty zastępstwa prawnego w kwocie 900 zł. Powyższa kwota ustalona została w oparciu o przepis § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W punkcie III sentencji wyroku Sąd przejął opłatę od pozwu na rachunek Skarbu Państwa wobec zwolnienia powoda od kosztów sądowych w całości.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak sentencji.

ZARZĄDZENIE

- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.