

Sygn. akt: I. C. 323/10

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2011 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSR Izabela Sadłowska</b> |
| <b>Protokolant:</b>    | <b>Edyta Marcejonis</b>      |

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2011 r. w Suwałkach na rozprawie

sprawy z powództwa **I. O. (1)**

**przeciwko K. R. oraz P. J.**

### **o ustalenie stosunku najmu**

I. Ustala, że stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) o numerze 3 wynikający z umowy zawartej w dniu 02.11.2004r pomiędzy powódką I. O. (1) a wynajmującą A. W., w miejsce której wstąpili pozwani K. R. oraz P. J. z uwagi na zbycie lokalu przez A. W. (art. 678 kpc) w dalszym ciągu trwa.

II. Nakazuje pobrać od pozwanych K. R. oraz P. J. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Suwałkach kwotę 499,00 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych w sprawie.

SSR Izabela Sadłowska

Sygn. akt I.C. 323/10

### **o.a.UZASADNIENIE**

Powódka I. O. (1) wystąpiła przeciwko K. R. i P. J. z pozwem o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), oraz o zwolnienie jej z kosztów procesu, z uwagi na trudną sytuację finansową.

W uzasadnieniu żądania powódka podała, iż na mocy umowy najmu z dnia 02.11.2004 roku zawartej między nią jako wynajmującą a ówczesną właścicielką lokalu A. W. zajmowała ona lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...). W dniu 01 marca 2007 roku została ona poinformowana o wypowiedzeniu powyższej umowy przez Panią W., z uwagi na to, iż sprzedała ona nieruchomość pozwany. Pomimo to w dalszym ciągu zamieszkiwała i zamieszkuje ona w przedmiotowym lokalu. Nowi właściciele z uwagi na przeprowadzane remonty w kamienicy położonej przy ul. (...) w S. zwolnili ją z konieczności ponoszenia opłat czynszowych, a mimo to w dniu 30 kwietnia 2010 roku wypowiedzieli jej stosunek najmu i wezwali do uiszczenia zaległości czynszowych. Dlatego też wniesione powództwo jest zasadne i zasługuje w całości na uwzględnienie.

Pozwani nie uznali powództwa i domagali się jego oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swe stanowisko w sprawie podali, iż okoliczności podane przez powódkę odnośnie zwolnienia jej z konieczności ponoszenia opłat za czynsz są nieprawdziwe. Zalega ona im z tymi opłatami za okres około 3 lat. Pomimo

wezwania do zapłaty, nie uregulowała ona zaległości, stąd też wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego było jak najbardziej zasadne.

Na skutek wniosku powódki o udzielenie zabezpieczenia powództwa Sąd Rejonowy w Suwałkach postanowieniem z dnia 08.12.2010 roku zobowiązał pozwanych do odkręcenia zaworu i włączenia centralnego ogrzewania w lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w S..

### **Sąd ustalił, co następuje:**

I. O. (1) od 53 lat zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) (okoliczność bezsporna). Budynek, w którym znajduje się ten lokal stanowił własność Skarbu Państwa, a następnie osób prywatnych. Dlatego też od 02.11.2004r. I. O. (1) miała zwartą umowę najmu przedmiotowego lokalu z A. W. (dowód: zeznania powódki k.171-173, umowa k. 11-12). A. W. z dniem 28.02.2007r. rozwiązała z I. O. (1) umowę najmu, informując w/w, iż z dniem 01.03.2007 zmienili się właściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. (dowód: wypowiedzenie umowy najmu k.10).

W dniu 30 sierpnia 2006 roku A. W. sprzedała swój udział wynoszący 1/2 w przedmiotowej nieruchomości – Z. i L. małżonkom W.. Ci ostatni byli również współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w pozostałym udziale wynoszącym 1/2 części. Następnie w dniu 09.02.2007 roku małżonkowie W. sprzedali tę nieruchomość P. J. i K. R. (dowód: akty notarialne w KW nr (...)).

Od marca 2007 roku nowi właściciele rozpoczęli kapitalny remont kamienicy. W związku z tym, iż wykonywane prace remontowe były bardzo uciążliwe dla lokatorów (oprócz I. O. (1), w tej kamienicy zamieszkuje Pani H. K. oraz zamieszkiwała H. P.), K. R. zwolnił lokatorów z obowiązku ponoszenia opłat czynszowych do czasu zakończenia prac remontowych. Pomimo próśb w/w lokatorów nowi właściciele nie zawarli z nimi nowych umów. Nie podali również do dnia 29.03.2010r. danych niezbędnych do przekazywania ewentualnych opłat (dowód: zeznania powódki I. O. (2) k.121-123, zeznania świadków: D. G. k. 74-74v, B. R. k. 74v-75, I. W. k.75v-76, H. K. k. 97-100, H. P. k. 155-156, dokumentacja fotograficzna k. 114-136, pismo k.5). Pomimo to w piśmie procesowym z dnia 03.03.2010 roku K. R. i P. J. wezwali I. O. (1) do zapłaty kwoty 9.972,00 złotych stanowiącej zaległości czynszowe za 36 miesięcy, a następnie w dniu 30 kwietnia 2010 roku wypowiedzieli w/w umowę najmu (dowód: wezwanie do zapłaty k. 7, wypowiedzenie umowy najmu k.4).

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgłoszone przez powódkę żądanie ze swej istoty należy do kategorii powództw o ustalenie, do którego nawiązuje art. 189 kpc. Zgodnie z powoływanym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W wypadku wystąpienia z żądaniem znajdującym oparcie w przywołanym przepisie podstawową kwestią podlegającą rozstrzygnięciu Sądu jest zatem istnienie interesu prawnego po stronie zgłaszającego żądanie. Dopiero ustalenie, iż interes taki zachodzi uzasadnia dokonanie dalszej merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia.

Zauważyć w tym miejscu należy, że przez "interes prawny" w znaczeniu art. 189 k.p.c. rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze prawnej czy też, inaczej rzecz ujmując, potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej. Udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony tej żądającego, interes prawny w jej uzyskaniu rzeczywiście zachodzi (w tym zakresie por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie sygn. akt I ACa 1046/98 opubl. w OSA z roku 1999 Nr 11-12, poz. 49, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 maja 2000 r. sygn. akt V CKN 29/00 opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX nr 52427).

W okolicznościach sprawy niniejszej istnienie po stronie powódki interesu prawnego w dochodzeniu zgłoszonego żądania uznał Sąd za niewątpliwie. Pozwani kwestionują bowiem prawo I. O. (1) do zajmowania szczegółowo opisanego

w pozwie lokalu – co wynika jednoznacznie z treści pisma z dnia 30.04.2010 r. załączonego do pozwu (k. 4) i stanowiska prezentowanego w toku niniejszego procesu.

Rozstrzygając na korzyść powódki kwestię istnienia po jej stronie interesu prawnego, ocenić jeszcze należało zasadność zgłoszonego przez nią żądania - w kontekście obowiązujących przepisów.

W pierwszej kolejności jednak należało zaznaczyć, iż wypowiedzenie powódce umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) przez A. W. z dniem 28.02.2007 roku było bezskuteczne. Po pierwsze na datę rozwiązania tej umowy w/w nie była już właścicielem przedmiotowej nieruchomości o czym świadczą zapisy w KW nr (...). Po drugie stosownie do treści art. 678 kc w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywa wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Zatem skutki wypowiedzenia dokonanego przez zbywcę przypadają wstępującemu w stosunek najmu, a nie poprzedniemu właścicielowi. Prowadzi to Sąd do przekonania, iż w momencie nabycia przez K. R. i P. J. nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w dalszym ciągu obowiązywała umowa najmu zawarta przez I. O. (1) z A. W.. Brak jest bowiem dowodów na potwierdzenie faktu, iż umowa ta została rozwiązana z powódką przez Z. i L. małżonków W..

Zatem stosownie do treści art. 11 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późniejszymi zmianami) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie zaś z ust. 2 pkt. 2 wskazanego wyżej artykułu właściciel lokalu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Bezspornym w sprawie niniejszej było, iż powódka od marca 2007 roku nie uiszczała pozwanym należnego czynszu. Sporną okolicznością natomiast było to, czy pozwani pomimo tego zasadnie wypowiedzieli powódce umowę najmu tego lokalu.

W ocenie Sądu powyższe wypowiedzenie powódce stosunku najmu było niezasadne. Zebrany w sprawie niniejszej materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż pozwani jako nowi właściciele nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zwolnili I. O. (1) od konieczności ponoszenia opłat czynszowych, albowiem zamieszkiwała ona w budynku mieszkalnym, w którym praktycznie przez okres 3 lat trwał remont, i który ukończył się latem 2010 roku. Takie same uzgodnienia dotyczyły pozostałych lokatorów tj. H. K., czy H. P.. Wykonywane prace były niewątpliwie uciążliwe dla mieszkających tam lokatorów. Powyższe okoliczności potwierdzili w swych zeznaniach świadkowie przesłuchani przez Sąd: D. G.. 74-74v, B. R. k. 74v-75, I. W. k.75v-76, H. K. k. 97-100, H. P. k. 155-156 k. 34-35. Z zeznań powyższych osób dodatkowo wynika, iż powódka pomimo tego, wielokrotnie zwracała się do pozwanych z prośbą o zawarcie nowej umowy najmu, o podanie danych niezbędnych do dokonania przelewu tytułem opłat za najem lokalu mieszkalnego, ale bezskutecznie. Sąd obdarzył wiarą zeznania powyższych świadków, pomimo iż są to osoby w większości utrzymujące z powodem dość bliskie kontakty towarzyskie lub będące jej najbliższą rodziną. Jednakże Sąd uznał, iż są to również osoby najlepiej zorientowane w kwestii zamieszkiwana powódki w przedmiotowym lokalu oraz w kwestii ponoszenia opłat za zajmowany lokal. Ich zeznania były spójne, korespondowały ze sobą i wzajemnie się uzupełniały również z zeznaniami powódki (k.171-173) co do faktu zwolnienia przez pozwanych powódki z obowiązku ponoszenia opłat czynszowych. Dlatego też Sąd nie znalazł podstaw by je zakwestionować.

Sąd nie podzielił natomiast zeznań pozwanego K. R. (k.173-174) jakoby okoliczności podawane przez powódkę i świadków co do nieregulowania czynszu nie miały miejsca. Tym bardziej, iż ostatecznie przyznał on w swych zeznaniach, iż mógł powiedzieć lokatorom, aby nie płacili czynszu z uwagi na przeprowadzany remont mieszkań w kamienicy ale za okres nie dłuższy niż 4 miesiące. W trakcie składania zeznań pozwany nie potrafił jednak racjonalnie

wytłumaczyć Sądowi przy założeniu, że prowadzi on działalność gospodarczą, zajmuje się bowiem wynajmem 14 mieszkań, dlaczego pomimo oddania lokalu powódce na początku 2008 roku już po remoncie (czemu zresztą ta ostanta kategorycznie zaprzeczyła, twierdząc, iż było to w 2009 roku, protokół przekazania k.82, zeznania powódki k. 171-173) dopiero pierwszy raz w marcu 2010 roku wezwał I. O. (1) do uregulowania zaległości czynszowych. W ocenie Sądu za prawdziwe należy uznać twierdzenia powódki, iż praktycznie dopiero od tej daty powzięła ona informacje komu ma przekazywać opłaty za czynsz i po otrzymaniu tego wezwania do zapłaty, systematycznie uiszcza należne opłaty czynszowe pozwanym (dowód: dowody wpłat k. 53,54). Pomimo to P. J. nie odbierał kierowanych do niego przekazów pocztowych. W ocenie Sądu mając na uwadze fakt, iż powódka w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od 53 lat, nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej, nie zalegała wcześniej z opłatami na rzecz poprzednich właścicieli (okoliczność niekwestionowana przez pozwanych) skłania Sąd ku przekonaniu, iż faktycznie pozwani zwolnili ją z obowiązku ponoszenia opłat czynszowych na czas przeprowadzania remontu kamienicy. Trudno bowiem zgodzić się z twierdzeniami pozwanych, iż celowo nie ponosiła ona opłat za mieszkanie i tym samym po tylu latach zamieszkiwania w tym lokalu doprowadziłyby do tego aby wypowiedziano jej stosunek najmu.

Reasumując – w ocenie Sądu w sprawie niniejszej brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanych powódce, skoro została ona przez nich zwolniona z obowiązku ponoszenia opłat czynszowych na czas trwania remontu kamienicy położonej przy ul. W. 2 w S.. W konsekwencji Sąd uznał, iż stosunek najmu spornego lokalu wynikający z umowy z dnia 02.11.2004r. zawartej pomiędzy powódką a wynajmującą A. W., w miejsce, której wstąpili pozwani z uwagi na zbycie lokalu przez A. W. w dalszym ciągu trwa. Dlatego też orzeczono jak w pkt. I wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach sądowych stanowił natomiast art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) w zw. z art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na orzeczoną kwotę (pkt II wyroku) złożyła się opłata sądowa od pozwu, od uiszczania której powódka była zwolniona.

. SSR Izabela Sadłowska