

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 22 maja 2015r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SO Antoni Czeszkiewicz SO Mirosław Kowalewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Wioletta Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w G.

przeciwko W. K. (1) , E. Ł., R. K. , Ż. K., J. B., D. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oraz z powództwa wzajemnego W. K. (1) i E. Ł.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w G.

na skutek apelacji powódki - pozwanej wzajemnej Spółdzielni Mieszkaniowej

w G.

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 16 grudnia 2014r. sygn.akt I C 915/14

I. Zmienia zaskarżony wyrok w pkt. I ppkt 1 i 3 w ten sposób że:

- nakazuje pozwanym W. K. (1), R. K., Ż. K., J. B., E. Ł., D. Ł. aby opróżnili i wydali powódce Spółdzielni Mieszkaniowej w G. lokal mieszkalny o powierzchni 72,40 m<sup>2</sup> położony w G. przy ulicy (...).

- zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 427 zł (czteryście dwadzieścia siedem złotych), w tym kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zmienia w pkt.II ppkt. 1 i 2 w ten sposób, że skreśla punkt II ppkt. 1 i 2 i oddala powództwo wzajemne.

II. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych, w tym 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II-jej instancji.

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. wystąpił z pozwem, w którym domagała się nakazania pozwanym W. K. (1), R. K., Ż. K., J. B., E. Ł., D. Ł. aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny o łącznej powierzchni 72,40 m<sup>2</sup> położony w G. przy ul. (...), a nadto, aby pozwani solidarnie zapłacili powódce kwotę 255,11 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Domagała się również zasądzenia od pozwanych kosztów procesu.

Pozwani W. K. (2) oraz E. Ł. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie w ww. piśmie złożyli powództwo wzajemne o ustalenie istnienia stosunku najmu opisanego w pozwie. Wnieśli również o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu.

Pozwani R. K., Ż. K., J. B. i D. Ł. nie zajęli stanowiska w sprawie.

W odpowiedzi na powództwo wzajemne powódka – pozwana wzajemna podtrzymała stanowisko odnośnie powództwa głównego i wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego łącznie z obciążeniem pozwanych w w/w zakresie kosztami procesu.

Wyrokiem (zaocznym w stosunku do pozwanych R. K., Ż. K., J. B. i D. Ł.) z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 915/14 Sąd Rejonowy w Olecku: I - z powództwa z powództwa głównego o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego i zapłatę: 1) oddalił powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, 2) zasądził od pozwanych W. K. (1), R. K., Ż. K., J. B., E. Ł. i D. Ł. solidarnie na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej w G. kwotę 255,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia 4 lipca 2014 roku do dnia zapłaty, 3) zasądził od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej w G. solidarnie na rzecz pozwanych W. K. (1) i E. Ł. kwotę 137,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; II - z powództwa wzajemnego o ustalenie: 1) ustalił, iż pomiędzy pozwanym – powodem wzajemnym W. K. (1) a powódką – pozwaną wzajemną Spółdzielnią Mieszkaniową w G. istnieje stosunek najmu wynikający z zawartej w dniu 26 października 1997 roku umową najmu lokalu mieszkalnego, 2) zasądził od powódki – pozwanej wzajemnej Spółdzielni Mieszkaniowej w G. na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego W. K. (1) kwotę 690,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Dnia 28 października 1997 roku powódka wraz z pozwanym W. K. (1) zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 72,40 m<sup>2</sup>. Lokal zgodnie z § 2 umowy miał być wykorzystywany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemcy oraz jego bliskich osób. W lokalu tym oprócz pozwanego W. K. (1) zameldowane były i zamieszkiwali również pozostali pozwani, tj. R. K., Ż. K., J. B., E. Ł. i D. Ł..

Pozwany dokonywał opłacania czynszu w sposób nieregularny, powodując do powstania zadłużenia przekraczającego wysokość trzymiesięcznego czynszu. Już na dzień 31 stycznia 2008 roku zaległość ta wynosiła 1.824,05 zł. W dniu 24 czerwca 2008 roku Sąd Rejonowy w Olecku wydał przeciwko pozwanemu W. K. (1) i E. Ł. nakaz zapłaty w sprawie V. Nc. 528/08, zgodnie z którym winni oni byli zapłacić powódce z tego tytułu kwotę 2.137,85 zł. Pismem z dnia 4 grudnia 2008 roku powódka wezwała pozwanego W. K. (1) i E. Ł. do zapłaty – najpóźniej do 18 grudnia 2008 roku, kwoty wynikającej z w/w nakazu zapłaty oraz dalszych 226,30 zł. Po dniu 1 czerwca 2008 roku uiszczono na rzecz powódki z tytułu opłat należnych za zajmowany przez pozwanych lokal kwotę 3.250,00 zł, co też zostało zaliczone przez Spółdzielnię na poczet bieżących opłat (przypadających po dniu 1 czerwca 2008 roku). Pismem z dnia 6 stycznia 2009 roku pozwana E. Ł. zwróciła się do powódki o przedłużenie do końca stycznia 2009 roku terminu spłaty pozostałej kwoty zaległości, wyliczonej przez nią na 1.773 zł.

Kolejnym pismem z dnia 13 marca 2009 roku powódka wezwała pozwaną E. Ł. do uiszczenia brakującej kwoty 1.923,35 zł wynikającej z treści nakazu zapłaty V Nc. 528/08 do dnia 20 marca 2009 roku.

Pismem nadanym na adres pozwanego W. K. (1) dnia 21 kwietnia 2009 roku powódka poinformowała pozwanego, iż dnia 28 kwietnia 2009 roku na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni będzie rozpatrywana sprawa jego zadłużenia, które na dzień 31 marca 2009 roku wynosiło 2.526,64 zł. W piśmie tym powódka zobowiązała adresata do stawienia się na posiedzenie w celu złożenia wyjaśnień. W piśmie tym zawarto stwierdzenie, iż „w przeciwnym razie Zarząd wypowie umowę najmu lokalu mieszkalnego”.

Na wniosek powódki Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olecku I. S. wszczęła przeciwko pozwanemu W. K. (1) i E. Ł. postępowanie egzekucyjne na podstawie w/w tytułu wykonawczego.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2009 roku powódka przesłała pozwanemu W. K. (1) pismo z wypowiedzeniem umowy najmu wskazując, iż przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka w opłatach za lokal przez okres ponad 4 miesiące.

Żadna z pozwanych osób nie jest aktualnie zarejestrowana jako osoby bezrobotne, ani też nie korzystają z pomocy opieki społecznej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył - odnosząc się do powództwa głównego – że pozwanego, jak i osoby wywodzące od niego tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu należy traktować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż najemcą obciążały opłaty związane z korzystaniem z lokalu, co w istocie sprowadzało się do obowiązku uiszczania przez niego czynszu w rozumieniu art. 659 § 1 i 2 k.c. Jednocześnie czynsz ten nie był płacony regularnie, a w związku z czym powstawały po stronie pozwanej zaległości z tego tytułu. W oparciu o treść art. 688<sup>1</sup> k.c. za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemca pełnoletnie osoby z nim zamieszkujące.

Już z samej treści umowy (§ 10 pkt 3) wynikało uprawnienie dla Spółdzielni jako wynajmującego do wypowiedzenia w określonych sytuacjach umowy najmu. Zgodnie z treścią w/w przepisu, do wypowiedzenia umowy powódka jest uprawniona w sytuacji zalegania z czynem za co najmniej jeden okres płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Spółdzielnia była więc uprawniona do wypowiedzenia umowy, o ile najemca zalegał z czynszem za jeden pełny okres płatności, pomimo tego, że uprzedzono go o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległości.

Treść powyższego zapisu w ocenie Sądu Rejonowego nie jest do końca klarowna, jej interpretacja może nastroczać problemów, a do tego wyznacza surowsze wymogi dla najemcy (a drugiej strony mniejsze wymagania dla wynajmującego) niż czyni to przepis art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy uznał, że skuteczność w/w wypowiedzenia winna być rozpatrywana w kontekście treści i wymogów wynikających z przywołanego przepisu ustawy.

Zgodnie z treścią art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel 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.

W świetle powyższego przepisu Sąd Rejonowy wskazał, że sposób zaliczenia przez powódkę wpłat dokonanych przez stronę pozwaną po dniu 1 czerwca 2008 roku budzi wątpliwości, co do ich zgodności z wymogami wskazanymi w art. 451 k.c. Jednakże pozwani w toku postępowania w powyższym zakresie nie podnosili zarzutów, stąd też Sąd przyjął, iż nie oponowali oni takiemu zaliczeniu ich wpłat. Nie ulega jednak wątpliwości, iż zarówno na dzień sporządzania pisma z dnia 4 grudnia 2008 roku, na 13 marca 2009 roku, na 21 kwietnia 2009 roku jak i na dzień 29 kwietnia 2009 roku zaległość w wysokości przekraczające trzy okresy płatności istniała. W żadnym jednak przypadku powodowa Spółdzielnia nie wyznaczyła stronie pozwanej miesięcznego okresu, o którym mowa w art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy do

uiszczenia tej należności. W piśmie z dnia 4 grudnia 2008 roku (nadanym dnia 5 grudnia 2008 roku) termin ten określono do dnia 18 grudnia 2008 roku, a w piśmie z dnia 13 marca 2009 roku - do dnia 20 marca 2009 roku. Sąd zważył także, że ostatnie pismo nie było adresowane do najemcy, a w żadnym z w/w pism nie wskazano na zamiar wypowiedzenia umowy najmu, o ile zaległość nie zostanie spłacona. W ocenie Sądu Rejonowego możliwość wypowiedzenia stosunku prawnego dotyczącego używania lokalu mieszkalnego w okolicznościach wskazanych w art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy możliwe jest jedynie w sytuacji, gdy wynajmujący uprzedzi najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy określając mu jednocześnie co najmniej miesięczny termin do uiszczenia należności. O ile nawet można dopuścić możliwość, iż w/w czynności nie muszą znajdować się w jednym dokumencie (piśmie), o tyle winny być ze sobą zsynchronizowane tak, aby najemca zalegający z płatnościami został uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wezwany (jednocześnie bądź później) do zapłaty w terminie określonym - nie krótszym niż 1 miesiąc.

Tymczasem w niniejszej sprawie powódka wzywała do zapłaty, każdorazowo określając termin krótszy niż 1 miesiąc, a dodatkowo uprzedzenie o ewentualnym wypowiedzeniu umowy nie było połączone z wezwaniem do zapłaty. O ile nawet przyjąć, iż dokument ten stanowił wezwanie do zapłaty wskazanej w nim kwoty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy w razie jej nie spłacenia, to i tak nie sposób przyjmować, aby wynikające z art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy wymogi były w tym zakresie dochowane. O powyższym świadczy data wypowiedzenia umowy (29 kwietnia 2009 roku). Dodatkowo z uwagi na datę wysłania wezwania do stawienia się na posiedzenie Rady Nadzorczej i termin samego posiedzenia trudno przyjmować, aby pozwany miał faktyczną możliwość uczestnictwa w w/w posiedzeniu. W tych warunkach Sąd Rejonowy przyjął, że pozwany W. K. (1) i pozostali pozwani wywodzący od niego tytuł do lokalu ten utracili tego tytułu. Z tych przyczyn Sąd oddalił powództwo o opróżnienie lokalu.

Odnosząc się do żądania zapłaty, Sąd Rejonowy uznał, iż w tym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Pozwanych w kontekście w/w przepisów dotyczących obowiązków najemcy w oparciu o treść art. 659 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 688<sup>1</sup> k.c. obciążał obowiązek uiszczenia czynszu. Nie kwestionowali oni przy tym, iż zadłużenie w takiej wysokości na chwilę zamknięcia rozprawy istniało.

O kosztach procesu w zakresie powództwa głównego Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o treść art. 99 § 1 - 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. - Dz. U. z 2013 roku poz. 461). Z uwagi, że pozwani ulegli w tym zakresie jedynie co do niewielkiej części żądania - w zakresie zapłaty, kosztami procesu co do powództwa głównego (wynagrodzenie pełnomocnika 120 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17,00 zł) Sąd Rejonowy w całości obciążył powodową Spółdzielnię.

Sąd Rejonowy uznał także, że przedmiotowy wyrok odnośnie pozwanych R. K., Ż. K., J. B. i D. Ł. z uwagi na ich bierność w sprawie w związku z treścią art. 339 § 1 k.p.c. jest zaoczny.

Odnosząc się zaś do powództwa wzajemnego Sąd Rejonowy uznał, że zasługuje ono na uwzględnienie. Od strony formalnej samo żądanie dotyczy jedynie pozwanego - powoda wzajemnego W. K. (1). To on został wskazany w umowie z dnia 28 października 1997 roku jako najemca, a takiej też treści roszczenie sformułował pełnomocnik w pkt 3 odpowiedzi na pozew - powództwie wzajemnym.

Co do samych podstaw faktycznych aktualne pozostają wywody dotyczące niezgodności samego procesu wypowiedzenia umowy z art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany-powód wzajemny W. K. (1) posiada interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia stosunku prawnego co przekłada się w istocie na żądanie ustalenia obowiązywania stosunku najmu nawiązanego na podstawie umowy z dnia 28 października 1997 roku.

Podstawową przesłanką warunkującą uwzględnienie powództwa, o którym mowa w art. 189 k.p.c. jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego w uzyskaniu odpowiedniej treści rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom powódki- pozwanej wzajemnej dopuszczalności roszczenia pozwanego-powoda wzajemnego W. K. (1) nie można sprowadzać tylko do rozstrzygnięcia o powództwie eksmisyjnym, jako środka obrony najemcy. O ile nic nie stoi na przeszkodzie podnoszenia nieprawidłowości procesu wypowiedzenia umowy najmu w charakterze zarzutów

procesowych w sprawie o opróżnienie lokalu, to tyle w ocenie Sądu Rejonowego brak jest podstaw do przyjmowania, iż interes ten wyczerpuje się w treści rozstrzygnięcia odnośnie żądania eksmisji. W ocenie Sądu Rejonowego interes prawny pozwanego-powoda wzajemnego wykracza poza samo rozstrzygnięcie odnośnie nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego Sąd orzekł w oparciu o treść art. 99 § 1 - 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. - Dz. U. z 2013 roku poz. 461). Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika - 600 zł i koszty opłaty sądowej - 90,00 zł), którymi Sąd Rejonowy w całości obciążył powódkę-pozwaną wzajemną na rzecz pozwanego-powoda wzajemnego W. K. (1).

Apelację od powyższego wyroku w zakresie pkt I ppkt 1 i 3 i pkt II wywiodła powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w G., zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy:

a) art. 189 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w sprawie o eksmisję i zapłatę pozwanym przysługuje powództwo o ustalenie istnienia stosunku prawnego, w tym przypadku najmu, w sytuacji, gdy tego typu powództwo o ustalenie można wytoczyć jedynie w sytuacji, w której brak jest alternatywnych środków dochodzenia takich roszczeń co w spornej sprawie nie wystąpiło albowiem w postępowaniu o wydanie można było bronić się zarzutem np. posiadania ważnego tytułu prawnego,

b) art. 98 § 1-3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. poprzez obciążenie w całości kosztami postępowania strony powodowej, w sytuacji, gdy powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, w związku z czym koszty procesu powinna w całości ponieść strona pozwana,

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz nieprzedstawienie w uzasadnieniu wyroku przekonującej argumentacji w zakresie motywów, którymi kierował się Sąd I instancji przy wydawaniu orzeczenia, w szczególności poprzez przyjęcie, że skierowane przez powoda pisma z 20.04.2009 r. wzywające pozwanego W. K. (1) do stawiennictwa na posiedzenie rady nadzorczej Spółdzielni nie zostało skutecznie doręczone, a w konsekwencji ustalenie, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu,

d) art. 207 § 1, § 3 i § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z pisma dołączonego przez pełnomocnika pozwanych-powodów wzajemnych na zakończenie rozprawy w dniu 16.12.2014 r., poprzedzającej bezpośrednio wydanie wyroku, pomimo, że pozwani dysponowali tym pismem jeszcze przed wdaniem się w spór w niniejszej sprawie, a tym samym mieli możliwość zgłoszenia go w odpowiedzi na pozew, względnie w piśmie przygotowawczym, ale tego nie uczynili, co winno skutkować pominięciem tego dowodu jako spóźnionego,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 27 ust. 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) poprzez przyjęcie, że do spornego stosunku najmu znajdują zastosowanie przepisy ustawy, pomimo wyłączenia stosowania w przepisach przejściowych art. 5 ustawy do stosunków prawnych powstałych przed jej wejściem w życie,

b) art. 11 ust. 2 pkt 2 i art. 11 ust. 10 u.o.p.l. poprzez nieuwzględnienie faktu, że powód może z ważnych powodów, innych niż wskazane w art. 11 ust. 2 u.o.p.l. wytoczyć powództwo o nakazanie opróżnienia i wydania lokalu,

c) art. 687 k.c. w zw. z art. 672 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez nieuwzględnienie swobody umów stron w zakresie określenia terminów wypowiedzenia umowy, zwłaszcza w odniesieniu do mającego istotne znaczenie przy ocenie sprawy postanowienia § 10 ust. 3 lit. c) umowy najmu.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie zaskarżonym i uwzględnienie powództwa w całości oraz oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje, ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Olecku do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania za obie instancje i kosztach zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki i podniesione w niej zarzuty zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że interes prawny w świetle art. 189 k.p.c. rozumieć należy jako obiektywną potrzebę uzyskania wyroku określonej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem, albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu występującego z powództwem ustalającym. Jak wskazuje się w orzecznictwie wydanie wyroku ustalającego ma sens wówczas, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem prawa (stosunku prawnego) lub powstała wątpliwość co do jego istnienia. Interes prawny oznacza interes odnoszący się do stosunków prawnych, w jakich znajduje się powód, a nawet obie strony (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 179/94, OSNCP 1995r., z. 5, poz. 76). Brak jest natomiast interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, gdy interes ten może być zaspokojony w innym postępowaniu (por. uchwała Sądu Najwyższego- zasada prawna - z dnia 30 grudnia 1968 r., III CZP 03/6, OSNC 1969/5/85, LEX nr 831).

Istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa lub stosunku prawnego kwestionowane jest w tych sytuacjach, w których występuje (możliwa jest) obok powództwa o ustalenie równocześnie inna forma ochrony praw podmiotowych stanowiących przedmiot ustalenia. Zasada ta odnosi się również do sytuacji, gdy w innej sprawie powstał już spór, co do naruszenia prawa, którego ochrony w formie ustalenia dochodzi powód. Tak więc powództwo o ustalenie, gdy toczy się już sprawa między tymi samymi stronami o świadczenie, podlega oddaleniu ze względu na brak interesu prawnego. Strona ma interes prawny w ustaleniu swego prawa dopóty dopóki nie została pozwana przez swojego przeciwnika o świadczenie z tym prawem związane. Gdy taka sytuacja nastąpiła stronie przysługuje jedynie obrona we wszczętym procesie o świadczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 r., II KKN 750/99, LEX nr 51801; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 29 listopada 2012 r., I ACa 566/12, LEX nr 12409014; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., I ACa 19/13, LEX nr 1327626). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 lutego 1972 r. (I CR 388/71, LEX nr 7066) dopuszczenie w takiej sytuacji odrębnego powództwa o ustalenie skutkowałoby dopuszczeniem dwóch procesów o ten sam przedmiot.

Odnosząc się do przedmiotowej sprawy wskazać należy, że co do zasady w sprawie o eksmisję pozwanym przysługuje prawo obrony przez np. wykazywanie, że wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Tym niemniej, zwalczanie argumentacji powodowej Spółdzielni polegającej na przyjęciu, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu i tym samym przysługuje jej roszczenie o eksmisję, winno nastąpić w ramach tego powództwa, a nie poprzez wytoczenie powództwa wzajemnego o ustalenie stosunku najmu. W tej konkretnej sprawie pozwani nie posiadają bowiem interesu prawnego w ustaleniu tego stosunku, gdy toczy się już sprawa o eksmisję przeciwko nim. We wcześniej wszczętej sprawie o eksmisję strona pozwana może w drodze zarzutu obronnego wykazywać, że przysługuje jej skuteczne względem uprawnionego prawo do rzeczy wynikające ze stosunku najmu. Brak interesu prawnego jest przesłanką materialnoprawną, a nie formalną i winno prowadzić do oddalenia powództwa (tak: wyrok SN z dnia 4 grudnia 1998 r., III KKN 56/98; wyrok SN z dnia 13 października 2005 r., I CK 217/05; postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 277/05).

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji, należy podzielić argumentację powódki, iż w przedmiotowej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu Okręgowego, należy zgodzić się ze skarżącą, że wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy odpisu

pozwu o opróżnienie lokalu, powołującego się na okoliczności, o których mowa w przepisach o ochronie najemców lokali mieszkalnych (por. uchwała SN z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97). W konsekwencji należy stwierdzić, że upływ terminów po wytoczeniu powództwa o opróżnienie lokalu jest podstawą do ustalenia, że najem ustał, nawet jeżeli wcześniej nie zostały spełnione przesłanki wynikające z umowy, a określające wymogi, które należało spełnić żądając ustalenia, że skutecznie doszło do wypowiedzenia wcześniej zawartej umowy.

Należy również podzielić zarzuty apelacji, że art. 27 ust. 2 ustawy z dnia wyłącza zastosowanie art. 5 tej ustawy do stosunków prawnych powstałych przed jej wejściem w życie, tj. przed 10 lipca 2001 r. W konsekwencji należy uznać, że zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umowy o odpłatne używanie lokalu (np. umowy najmu, itp.) pozostają w mocy i w treści ustalonej w dniu ich zawarcia; stosunki prawne kreowane na ich podstawie podlegają ocenie według postanowień tych umów, nie zaś według postanowień art. 5 tej ustawy (por. A. Doliwa, Komentarz do art. 27 ustawy o ochronie lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). W tych warunkach uznać należy, że w zakresie stosunków pomiędzy powódką a pozwanymi powinny znaleźć zastosowanie postanowienia umowy najmu z dnia 28 października 1997 r., regulujące warunki wypowiedzenia umowy najmu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skarżąca wykazała, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zawartej dnia 28 października 1997 r. pomiędzy powodową Spółdzielnią a pozwanym W. K. (1). Zgodnie z § 10 ust. 3 pkt c) tej umowy, wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemcy pomimo pisemnego upomnienia jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej jeden okres płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W toku postępowania dowodowego powodowa Spółdzielnia wykazała, że strona pozwana popadła w zwłokę z płatnością za okres ponad 4 miesiące, upominała o zwłocę i wzywała do zapłaty (k. 13, 15, 102, 103).

W świetle powyższych okoliczności uznać należy, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a roszczenie o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego wobec pozwanych zasługiwało na uwzględnienie.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt I wyroku.

Uwzględniając zaś wynik postępowania odwoławczego, o kosztach procesu, za instancję odwoławczą, na które złożyło się opłata sądowa od apelacji w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 60 zł, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 490), jak w pkt II sentencji wyroku.