

Sygnatura akt I C 1449/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Justyna Ferenc

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 stycznia 2016 r. w K.

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko R. M., D. M., C. B.

o ustalenie istnienia stosunku najmu lokali

I powództwo oddała;

II zasądza od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanego R. M. kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III zasądza od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanego D. M. kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 1449/15**

UZASADNIENIE

Gmina Miejska K. wystąpiła z powództwem przeciwko R. M., D. M. i C. B., żądając ustalenia, że umowa najmu lokalu położonego w K. przy ulicy (...) obejmuje dwa samodzielne lokale mieszkalne:

a) lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 48,97 m²,

b) lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 41,53 m².

Strona powodowa wniosła także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podała, że pierwszym najemcą lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) był J. B., a po jego śmierci w stosunek najmu lokalu wstąpiła córka K. W., matka pozwanych D. M. i R. M.. Strona pozwana podała dalej, że w dniu 10 grudnia 1987r. w wyniku wstąpienia w stosunek najmu po zgonie rodziców, współnajemcą tego lokalu został pozwany C. B.. Z kolei po śmierci K. W. – dodała strona powodowa – w stosunek najmu wstąpili pozwani D. M. i R. M..

Strona powodowa wskazała, że pierwotnie lokal mieszkalny przy ulicy (...) stanowił jedną całość, miał jedne drzwi wejściowe, wspólne instalacje i ogrzewanie oraz jedną łazienkę i kuchnię. Strona powodowa podniosła, że najemcy dokonali faktycznego podziału poprzez wybudowanie trwałej ściany dzielącej lokal na dwa odrębne mieszkania a lokal posiada dwa odrębne wejścia, dwie łazienki i kuchnie oraz odrębne instalacje i każda z tak wydzielonych części, powstała w wyniku jego fizycznego podziału, stanowi samodzielny lokal mieszkalny.

Strona powodowa określiła swój interes prawny w ustaleniu tym, że pozwoli to na sprzedaż jednego lokalu obecnemu najemcy oraz umożliwi uregulowanie umowy najmu drugiego lokalu zgodnie ze stanem faktycznym.

Pozwani R. M. i D. M. wnieśli o oddalenie powództwa, ewentualnie o jego odrzucenie i zasądzenie od strony powodowej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani podnieśli, że strona powodowa nie wykazała interesu prawnego w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. albowiem takim interesem prawnym nie może być chęć sprzedaży wydzielonej części lokalu. Zdaniem pozwanych żądanie strony powodowej zmierza do zalegalizowania czynności prawnej sprzecznej z ustawą i mającą na celu obejście ustawy, gdyż zmierza w sposób sprzeczny z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do rozwiązania umowy najmu z najemcami mieszkania. Pozwani powołali się na argumentację zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 1986r. w sprawie III CZP 15/86, na którą powoływał się Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze w sprawach I C 51/07, VI Cupr 58/05 i VII C 497/13.

Pozwany C. B. uznał powództwo nie przedstawiając bliżej własnej argumentacji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcami mieszkania położonego w K. przy ulicy (...) byli na mocy umowy z 7 marca 1973r. J. B. i jego żona A. B.. Mieszkali oni razem z dziećmi m.in. z C. B. i K. W.. Po śmierci J. B. i A. B. Urząd Miejski w K. potwierdził, że K. W. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

/dowód: umowa najmu z 7.03.1973r. – k – 6-9 i zaświadczenie z 25 listopada 1987r. – k – 10/

10 grudnia 1987 roku właściciel lokalu zawarł z pozwanym C. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu.

/dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego – k – 11-12/

W mieszkaniu dalej mieszkał C. B., który w 2005r. otrzymał zaświadczenie, że wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po zgonie jego matki A. B..

/dowód: zaświadczenie z 25 lipca 2005r. znajdujące się w aktach VII C497/13 – karta 8 tych akt, aneks do umowy z 3.09.2004r. k – 13/

Lokal powyższy był faktycznie podzielony na dwa odrębne mieszkania z odrębnymi wejściami, oddzielnymi licznikami i instalacjami. Pozwany C. B. podjął starania o uzyskanie odrębnego przedmiotu najmu obejmującego faktycznie przez niego zajmowaną część dotychczasowego mieszkania.

/okoliczności bezsporne/

K. W. nie wyraziła zgody na podział mieszkania na dwa mniejsze.

/dowód: pismo K. W. znajdujące się w aktach VI Cupr 58/05 – karta 14 tych akt/

Po zmarłej w 2012 roku K. W. wstąpili w stosunek najmu jej synowie D. M. i R. M..

/dowód: zaświadczenie z 13.07.2012 r. – k – 55 akt/

Sąd zważył co następuje:

Podstawę prawną swojego roszczenia strona powodowa upatrywała w treści przepisu art. 189 k.p.c., który dopuszcza uprawnienie żądania ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. W ocenie sądu – wbrew twierdzeniu pozwanych D. M. i R. M. – strona powodowa wykazała swój interes prawny w ustaleniu istnienia dwóch przedmiotów najmu. Inną sprawą pozostaje kwestia zasadności tego roszczenia.

Ustaień faktycznych sąd dokonał na podstawie złożonych dokumentów, okoliczności bezspornych pomiędzy stronami i tych, które były przedmiotem ustaień w innych postępowaniach sądowych z udziałem tych samych stron. Korzystanie z ustaień w innych postępowaniach było tym bardziej uzasadnione, gdyż strona powodowa zagubiła akta lokalowe.

Przy zgłoszonych przez stronę powodową motywach wystąpienia z powództwem o ustalenie, nie można mówić o istnieniu stanu rzeczy osądzonej w stosunku do rozstrzygnięcia z wcześniej rozpoznanych spraw.

Ocena dopuszczalności podziału lokalu, który stanowił przedmiot jednego stosunku najmu przysługującego kilku współnajemców, przedstawił sąd w sprawie VII C 497/13. Powołał się tam na uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 15/86. Sąd Najwyższy wskazał tam, że „utworzenie odrębnych przedmiotów najmu dla każdego ze współnajemców jest uzależnione zarówno od technicznych możliwości dokonania odpowiedniego podziału lokalu, jak i od zgodnego wniosku współnajemców na taki podział, przy jego akceptacji przez wynajmującego, a w odniesieniu do lokalu podlegającego szczególnemu trybowi najmu – przez organ lokalowy. Brak zgody współnajemców na podział lokalu podlegającego szczególnemu trybowi najmu uniemożliwia organowi dokonanie przydziału poszczególnym współnajemcom ...” (patrz. OSNC 1987/2-3/33). Orzeczenie to zapadło w okresie obowiązywania ustawy – prawo lokalowe (tekst jedn. Dz. U. z 1983 r. nr 11, poz. 55), jednakże tak samo należy ocenić brak zgody uprawnionego współnajemcy na podział mieszkania na bazie ustawy o ochronie praw lokatorów.

Tak więc, przy braku zgody ze strony R. M. i D. M. na prawny podział lokalu, powództwo strony powodowej podlegało oddaleniu, gdyż nie doszło do wyodrębnienia dwóch lokalów mimo technicznych ku temu możliwości. Sposób korzystania z lokalu przez współnajemców może zostać ustalony w ramach podziału do korzystania w trybie przepisu art. 206 k.c.

Podział taki został zresztą już dokonany pomiędzy współnajemcami, czyli pomiędzy C. B. i D. M. oraz R. M..

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. Na koszty należne pozwanym R. M. i D. M. od strony powodowej Gminy Miejskiej K. składały się: 600,00 zł – wynagrodzenie adwokata i 17,00 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa. Znalazło to wyraz w punkcie II i III wyroku.