

Sygn. akt XVI C 726/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla W. M., Wydział XVI Cywilny, w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ewa Suhecka - Bartnik

Protokolant: sekr. sądowy Anna Zembrowska- Stańczak

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 r. w W., na rozprawie sprawy

z powództwa E. M.

przeciwko G. M., miastu stołecznemu W.

o ustalenie nieistnienia stosunku najmu

1. Oddała powództwo;
2. Nie obciąża powódki E. M. kosztami procesu na rzecz pozwanego m. st. W., zaś nieuiszczone koszty sądowe przejmuję na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M. w W..

Sygn. akt XVI C 726/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 maja 2016 roku

W pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w W. w dniu 15 września 2014 roku powódka E. M. wniosła o rozwiązanie przez rozwód małżeństwa powódki z pozwanym G. M. zawartego bez orzekania o winie, a także o stwierdzenie nieistnienia stosunku najmu lokalu opatrzonego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. pomiędzy G. M. a wynajmującym Miastem S. W.. Jednocześnie powódka wniosła o zwolnienie jej od kosztów sądowych. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż między nią a G. M. wygasły więzi emocjonalna, ekonomiczna i fizyczna, a ponadto pozwany od ponad czterech lat nie mieszka z powódką. W przedmiotowym lokalu powódka zamieszkuje wraz ze swoimi małoletnimi dziećmi, koszty jego utrzymania ponosi sama (pozew – k. 3-4).

Zarządzeniem z dnia 17 września Sędzia Sądu Okręgowego wyłączył z pozwu powódki roszczenie o stwierdzenie nieistnienia stosunku najmu lokalu do odrębnego postępowania, a następnie postanowieniem z dnia 30 września uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę tutejszemu Sądowi jako właściwemu (zarządzenie – k. 2, postanowienie z dnia 30 września 2014 r. – k. 6).

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla W. M. w W. zwolnił powódkę od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu, oddalając wniosek powódki o zwolnienie od kosztów sądowych w pozostałym zakresie (postanowienie – k. 90)

Tutejszy Sąd postanowił w dniu 13 listopada 2015 roku wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Miasto S. W. z uwagi na fakt, iż to lokal o numerze (...) położony przy ul. (...) w W. należy jego zasobów mieszkaniowych (postanowienie – k. 107).

W odpowiedzi na pozew pozwany m. st. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, argumentując, iż brak jest podstaw dla przypuszczenia, że pozwany G. M. swoim zachowaniem wykazał chęć opuszczenia przedmiotowego lokalu oraz rezygnację ze statusu najemcy (odpowiedź na pozew – k. 113).

W trakcie rozprawy powódka oraz strona pozwana – Miasto S. W. popierały swojego stanowiska, uprzednio wyrażone odpowiednio w pozwie oraz w odpowiedzi na pozew. Pozwany G. M. na rozprawie w dniu 28 stycznia 2016 roku wskazał, że nie chce zamieszkiwać w niniejszym lokalu, nie rości sobie względem niego żadnych praw oraz nie chce być jego najemcą, wyraził gotowość stawienia się w siedzibie pozwanego m. st. W. celem uregulowania stanu prawnego lokalu (protokół rozprawy z dnia 28 stycznia 2016 r. – k. 126).

Podjęta przez strony próba ugodowego zakończenia sporu nie powiodła się. W piśmie procesowym z dnia 22 lutego 2016 roku powódka wskazała, iż nie doszła z pozwanym G. M. do porozumienia, ponieważ pozwany stwierdził, iż zgadzając się dobrowolnie na rezygnację z najmu przez kolejne pięć lat nie będzie mógł się starać o przydział lokalu kwaterunkowego czy socjalnego. Podała, iż G. M. lokal opuścił dobrowolnie prawie siedem lat temu, a karę pozbawienia wolności odbywał za niealimentację dwa lata temu. To że z mieszkania wyprowadził się dobrowolnie jest jednoznaczne z tym, że nie chce być najemcą lokalu i zrezygnował z tytułu najemcy.

W trakcie dalszego procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Pozwany m. st. W. oświadczył, iż nie wypowiedział umowy najmu pozwanemu G. M..

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 5 lutego 2000 roku E. M. i G. M. zawarli związek małżeński. W (...) urodził się A. M., a w 2002 roku urodziła W. M. – dzieci E. i G. M..

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa – k.17, odpis skrócony aktu urodzenia – k. 18, odpis skrócony aktu urodzenia – k.19)

W dniu 21 lutego 2006 roku orzeczona została separacja związku małżeńskiego E. i G. M..

(dowód: wyrok z dnia 21 lutego 2006 roku k. 8)

W dniu 21 czerwca 2007 roku pomiędzy Miastem S. W. a ówczasie małżonkami E. M. i G. M. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). Umowa ta zawarta została na czas nieokreślony. W czasie trwania umowy najmu strony zobowiązały się do informowania siebie nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. Strony ustaliły też, iż zmiana tej umowy może nastąpić pod rygorem nieważności wyłącznie na piśmie. W lokalu tym małżonkowie M. zamieszkiwali z dwójką małoletnich dzieci razem przez około dwa lata, po czym G. M. wyprowadził się z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) i od około 2009 -2010 roku w nim nie przebywa. Decyzją z dnia 25 listopada 2011 roku Prezydenta m. st. W. został on wymeldowany z pobytu stałego w tym lokalu

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego- k. 22-27 z załącznikami k. 28, zeznania powódki od protokół rozprawy z 24 maja 2016 roku 00:04:18 do 00:09:34- zapis obrazu i dźwięku płyta DVD k. 138 , decyzja z dnia 25 listopada 2011 r. – k. 21)

Zawiadomienia o wysokości opłat za lokal, aneksy do umowy najmu kierowane są nadal przez wynajmującego m. st. W. na oboje najemców G. i E. M..

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat i aneksy do umowy najmu k. 30, 31,54,55,56, zeznania powódki od protokół rozprawy z 24 maja 2016 roku 00:04:18 do 00:09:34- zapis obrazu i dźwięku płyta DVD k. 138)

E. M. od wyprowadzki G. M. z lokalu samodzielnie pokrywa wydatki związane z utrzymaniem niniejszego lokalu. Wynajmujący nie wypowiedział G. M. umowy najmu z uwagi na jego niezamieszkiwanie w nim. G. M. już po wyprowadzeniu się z lokalu i wymeldowaniu z niego przebywał w areszcie w związku z odbywaniem wyroku za niealimentację.

(dowód: zeznania powódki od protokołów rozprawy z 24 maja 2016 roku 00:04:18 do 00:09:34- zapis obrazu i dźwięku płyta DVD k. 138, potwierdzenia przelewów k.66, 67 okoliczność bezsporna, ustalona na podstawie art. 230 k.p.c.)

Małżeństwo E. i G. M. zostało rozwiązane wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 9 kwietnia 2015 roku w sprawie sygn. akt III C 1072/14, wyrok ten uprawomocnił się z dnia 1 maja 2015 roku.

(dowód: pozew k. 3, notatka urzędowa k. 96)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci powyżej przywołanych dokumentów załączonych do pozwu. Sąd dał im wiarę w całości, gdyż nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej. Także strony nie kwestionowały ich wiarygodności oraz autentyczności.

Ponadto podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły zeznania powódki uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne, a znajdujące potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym oraz jej niezaprzeczone przez stronę pozwaną twierdzenia- zgodnie z art. 230 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Rozważając okoliczności przedmiotowej sprawy w pierwszej kolejności należy wskazać, iż zgodnie z przepisem art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przy czym za interes prawny w rozumieniu przywołanego przepisu należy uważać obiektywną potrzebę prawną uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występującej wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia określonej strefy prawnej. Interes prawny występuje wtedy, gdy 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, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego (wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 7 lutego 2014 r., I Aca 408/13, LEX nr 1437870).

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu interes prawny powódki w uzyskaniu wyroku ustalającym nieistnienie stosunku najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy G. M. a m.st. W. miał charakter oczywistego. Pozwana jako współnajemca lokalu dążyła bowiem do uregulowania stanu prawnego lokalu, zabezpieczenia swoich praw związanych z lokalem, uczynienia jej jedynym uprawnionym do niego najemcą, wobec definitywnego rozstania i rozvodu stron, w zeznaniach swoich wskazując, iż nie wyobraża sobie by jej były mąż mógł w tym lokalu zamieszkać.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa Sąd uznał, iż brak jest materialnoprawnych podstaw- tak w przepisach kodeksu cywilnego jak i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 – j.t.; zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów) jak i innych aktach prawnych, do uznania, iż ustał stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. między G. M. i m. st. W. nawiązany na podstawie umowy z dnia 21 czerwca 2007 roku.

Od momentu zawarcia umowy między E. i G. M. jako najemcami z m.st. W. jako wynajmującym o najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego treść nawiązanego stosunku prawnego nie uległa przekształceniu. Pozwany –

wynajmujący nadal zawiadomienia i wysokości opłat za lokal, aneksy do umowy najmu kieruje na oboje najemców, nie zostało złożone przez m. st. W. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu pozwanemu G. M. – w tym z uwagi na okres ponad 12-miesięcznego niezamieszkiwania w lokalu.

Sąd nie podzielił argumentacji powódki, że zachowanie pozwanego który z lokalu się wyprowadził i nie partycypuje w kosztach jego utrzymania pozwala na przyjęcie, że nie jest on dłużej najemcą przedmiotowego lokalu. Podkreślić należy bowiem, iż takie zachowanie pozwanego tj. opuszczenie lokalu mieszkalnego około 2009-2010 roku i nieuczestniczenie w kosztach jego utrzymania nie może stanowić złożonego wynajmującemu nawet w sposób dorozumiany oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu. (v. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 1989 r. III CZP 70/89) Są to przesłanki do ewentualnego wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego, lecz nie powodują one automatycznego skutku w postaci rozwiązania takiej umowy i ustania stosunku najmu. Takiego zachowania pozwanego M. nie można przyjąć za złożenie przez niego domniemanego oświadczenia woli o treści zmieniającej stosunek najmu, którego jest stroną. Zauważyć należy także, iż pomimo złożonych na rozprawie w dniu 28 stycznia 2016 roku deklaracji związanych z uregulowaniem sprawy najmu zgodnie z żądaniem powódki, jak wynika z jej pisma z dnia 22 lutego 2015 roku G. M. z wszystkiego się wycofał.

Podkreślić należy zatem, iż pozwany G. M. nigdy woli rozwiązania umowy najmu nie zmanifestował wobec wynajmującego, zaś jak wskazano wyżej pozwany m. st. W.- wynajmujący nadal jako stroną umowy najmu go traktuje kierując również do niego korespondencją dotyczącą lokalu- zawiadomienia o opłatach i aneksy do umowy na adres lokalu, co świadczy, iż pozwany M. nigdy nie powiadomił wynajmującego o wyprowadzce z lokalu i zmianie adresu do korespondencji, do czego był zgodnie z umową zobowiązany.

Zauważyć także należy, iż w treści umowy zawartej przez E. i G. M. a m.st. W. dla wszelkich zmian niniejszej umowy została zastrzeżona forma pisemna pod rygorem nieważności. Jak wynika przy tym z art. 77 1 i 2 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. (§ 1) Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. (§2)

W toku procesu powódka nie wykazała, aby stosunek najmu przedmiotowego lokalu został w jakikolwiek sposób zmodyfikowany w drodze zmiany umowy z zachowaniem formy wskazanej w tej umowie lub by jej strony – pozwany m. st. W. i pozwany G. M. dokonali jej rozwiązania zgodną wolą stron stosunku najmu, czy też by umowa ta została przez wynajmującego pozwanemu michałowskiemu wypowiedziana.

Zauważenia także wymaga, iż ewidencja ludności służąca rejestrowaniu pobytu ma charakter wyłącznie porządkowy, co oznacza, że zameldowanie nie jest związane z rozstrzygnięciem uprawnień do lokalu, ani tym samym prawa do przebywania w nim. Jedynie stwierdzenie faktu przebywania w lokalu winno być kryterium rozstrzygającym o zameldowaniu, a podstawę do wymeldowania stanowi ustalenie przez właściwy organ faktu opuszczenia lokalu. (v. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2013 r. II OSK (...)) Zatem wymeldowanie pozwanego G. M. z lokalu w 2011 roku nie miało znaczenia dla ustaleń związanych z jego prawem do tego lokalu.

Niezależnie od powyższego należy wskazać na treść art. 680¹ k.c. Przepis ten stanowi, iż małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Wówczas owo prawo najmu jest składnikiem majątku wspólnego małżonków. Przy rozpatrywaniu niniejszej sprawy nie zachodzą wątpliwości, iż powódka i pozwany zawarli umowę najmu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych założonej przez siebie rodziny, zatem prawo najmu przedmiotowego lokalu wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, a rozwiązanie małżeństwa E. i G. M. na podstawie wyroku Sądu Okręgowego z dnia 9 kwietnia 2015 r. otworzyło im drogę do uregulowania w stosowny sposób praw do lokalu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał powództwo za niezasadne i orzekł jak w pkt 1. Wyroku.

W zakresie kosztów procesu – punkt 2 wyroku- Sąd orzekł zgodnie z dyspozycją art. 102 k.p.c., zgodnie z którą Sąd w wypadkach szczególnie uzasadnionych zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej kosztami w ogóle. W ocenie Sądu, sytuacja majątkowa powódki usprawiedliwia takie rozstrzygnięcie- ma ona na utrzymaniu dwójkę małoletnich dzieci, które z nią zamieszkują. Dochód pozwanej z pracy oscyluje obecnie w granicach około 1700 zł (v. oświadczenie o stanie rodzinnym k. 75-77v.), zaś pozwany G. M. płaci na dzieci alimenty w wysokości łącznej 500 zł miesięcznie. Obciążenia miesięczne i wydatki powódki- co wynika ze złożonego przez nią oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku i dochodach- pochłaniają w zasadzie całość jej dochodów. Zaznaczyć należy, iż powódka została z uwagi na sytuację majątkową w niniejszej sprawie zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu. W efekcie zdaniem Sądu obciążenie powódki kosztami procesu na rzecz pozwanego m. st. W. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu – a dokładnie kwotą 600 złotych kosztów zastępstwa procesowego stanowiłoby poważny uszczerbek finansowy zarówno dla niej, jak i dla wchodzących w zakres prowadzonego przez powódkę gospodarstwa domowego małoletnich dzieci. Na zasadzie zaś 113 ust. 1-4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd przejął nieuiszczone koszty sądowe od których uiszczenia powódka była zwolniona, to jest opłatę od pozwu na rachunek na rachunek Skarbu Państwa.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)