

Sygnatura akt I C 818/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16-04-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 16-04-2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko G. W.

o ustalenie i o nakazanie

I. ustala, iż między powodem M. S.a stroną pozwaną G. W.istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi.

**Sygn. akt I C 818/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 sierpnia 2012 r., sprecyzowanym pismem z dnia 8 października 2012 r., powód M. S.wniósł o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)we W.pomiędzy powodem a G. W., a także o nakazanie stronie pozwanej zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

W uzasadnieniu powyższych żądań powód wskazał, iż strona pozwana pismem z dnia 27 października 2000 r., kierowanym do (...) sp. z o.o. we W. wskazała, że prawo najmu lokalu przy ul. (...) posiadają bracia B. i M. S.. Pomimo takich wskazań strony pozwanej zarządca zawarł umowę najmu spornego lokalu jedynie z bratem powoda, pomijając M. S.. W lokalu przy ul. (...) zostali zameldowani zarówno B. jak i M. S.. Powód wskazał, że pomimo zamieszkiwania w omawianym lokalu, na skutek zachowania brata będącego nałogowym alkoholikiem, okresowo przebywał on u swojej matki. Okoliczność ta w jego ocenie nie mogła jednak przemawiać za uznaniem, że powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu, a do którego posiada prawo najmu przyznane w 1995 roku.

W piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2012 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższych żądań G. W.wskazała, iż powód nie posiada uprawnień do żądania ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego we W.przy ul. (...)we W.po zmarłym w dniu 26 kwietnia 2012 r. bracie B. S. (1), albowiem zgodnie z brzmieniem art. 691 k.c. nie należy do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu

po dotychczasowym najemcy. Nie spełnia także powód wymogów niezbędnych dla zawarcia z nim umowy najmu w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej W.nr (...), a dotyczącej stałego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

G. W. działająca przez jednostkę organizacyjną Zarząd Gospodarki Komunalnej W. w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z powodem M. S. oraz jego bratem B. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Mieszkanie to składało się z dwóch pokoi, przedpokoju, łazienki, ubikacji i obejmowało łączną powierzchnię użytkową 65,93 m<sup>2</sup>.

Dowód: umowa najmu z dnia 1.04.1995 r. lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. – k. 102.

W dniu 27 października 2000 r. B. S. (1) oraz R. S., będący najemcą lokalu przy ul. (...) we W., uzyskali zgodę strony pozwanej na dokonanie zamiany wynajmowanych przez siebie lokali. Jako osoba uprawniona do zajmowania mieszkania przy ul. (...) został wskazany B. S. (1) („najemca”) oraz M. S. („brat”). Lokal zajmowany przez R. S. składał się z jednego pokoju, kuchni, ubikacji, a jego powierzchnia wynosiła łącznie 33,66m<sup>2</sup>. Powodem zamiany lokalu było zadłużenie mieszkania przy ul. (...), a z inicjatywą jej dokonania wyszedł B. S. (1). Pomimo wcześniejszych zastrzeżeń, powód wyraził także swoją zgodę na zamianę lokalu. Jednocześnie godził się by wszystkich formalności związanych z zamianą lokali dokonywał jego brat. Powód znając treść pisma pozwanej z 27.10.2000r. pozostawał w przekonaniu, iż przysługuje mu skuteczne względem pozwanej prawo do zajmowania lokalu uzyskanego w drodze zamiany lokali.

Dowód: pismo strony pozwanej do (...) sp. z o.o. we W. z dnia 17.10.2000 r. – k. 5; przesłuchanie powoda – k. 104 – 106.

W dniu 14 listopada 2000 r. pomiędzy stroną pozwaną a B. S. (1) podpisany został dokument określony jako umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

Dowody: umowa najmu z dnia 14.11.2000 r. dotycząca najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. – k. 6-9;

Zmarły w dniu 26 kwietnia 2012 r. B. S. (1) był osobą uzależnioną od alkoholu. Do mieszkania przy ul. (...) sprowadzał osoby nie posiadające stałego miejsca zamieszkania, a które razem z nim spożywały alkohol. W chwili jego śmierci mieszkanie było silnie zabrudzone, zaniedbane. W chwili śmierci B. S. (1) miał we krwi 0,2 promila alkoholu, jego płuca, trzustka, nerki oraz wątroba uległy autolizie, a wątroba ponadto była skrajnie masywnie stłuszczone (95%-98%).

Dowód: akt zgonu B. S. (1) – k.87, oraz znajdujące się w załączonych do akt sprawy aktach postępowania przygotowawczego 3 Ds. 122/12 Prokuratury Rejonowej dla (...):

- zeznania świadków: A. S., Z. F., J. M.;
- protokół oględzin miejsca ujawnienia zwłok B. S. (1);
- dokumentacja fotograficzna z mieszkania przy ul. (...) we W.;
- sprawozdanie z sądowno – lekarskich oględzin i sekcji zwłok ludzkich.

W okresie zamieszkiwania przez zmarłego w lokalu przy ul. (...), z uwagi na tryb życia i zachowanie brata jak i znaczne zdewastowanie lokalu, w mieszkaniu tym na stałe nie zamieszkiwał powód M. S.. Powód nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, od końca 2000 roku do śmierci B. S. (1) mieszkał on u swojej matki albo u swoich znajomych. Po śmierci brata powód uzyskał klucze do spornego lokalu od policji i usunął znajdujące się w nim osoby trzecie.

Dowody: protokół przesłuchania powoda z dnia 7.05.2012 r. – k.88; oświadczenie powoda z dnia 28.05.2012 r. oraz z dnia 7.05.2012 r. – k.89-90; pismo zarządcy budynku przy ul. (...) z dnia 14.06.2012 r.– k.31; przesłuchanie powoda – k. 104 – 106.

Wnioskiem z dnia 7 maja 2005 r. powód M. S. zwrócił się do strony pozwanej o zawarcie z nim umowy najmu na lokalu przy ul. (...) we W. w związku ze śmiercią najemcy – B. S. (1). We wniosku wskazano, iż powód w okresie pomiędzy 27 października 1966 r. a 16 lutego 2009 r. miał swoje ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały we W. przy ul. (...). Jako podstawę istnienia stosunku najmu pomiędzy stroną pozwaną a dotychczasowym najemcą lokalu przy ul. (...) powód wskazał umowę najmu z dnia 14 listopada 2000 r., natomiast stan lokalu określono jako nie nadający się do użytku i wymagający wykonania kapitalnego remontu. Informacje te potwierdził swoim podpisem zarządca (administrator) budynku. Lokal był zadłużony na kwotę obejmującą należność główną w wysokości 1.809,40 zł.

Dowód: Wniosek powoda o zawarcie z nim umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W. – k. 32-34.

Początkowo powód we wniosku o zawarcie umowy najmu wskazał jako podstawę swego żądania nie śmierć dotychczasowego najemcy, ale „błąd urzędniczy” mając na uwadze pominięcie go na umowie najmu z listopada 2000r. Osoba zatrudniona w gminie nie chciała jednak przyjąć tak sformułowanego wniosku twierdząc, iż żadnego błędu nie widzi.

Dowód: przesłuchanie powoda k. 105;

Pismem z dnia 21 czerwca 2012 r. G. W. odmówiła powodowi przyznania uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu mieszkania przy ul. (...)we W. po zmarłym bracie. Strona pozwana wskazała w tymże piśmie, że powód nie należy do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po dotychczasowym najemcy, nie spełniając także wymogów niezbędnych dla zawarcia z nim umowy najmu w oparciu o Uchwałę Rady Miejskiej W.nr (...), gdyż w okresie co najmniej 5 ostatnich lat nie zamieszkiwał lokalu wspólnie z dotychczasowym najemcą, ponadto nie pozostawał w nim zameldowany.

Dowody: odpowiedź strony pozwanej na wniosek powoda – k. 4; protokół przesłuchania wnioskodawcy (powoda) z dnia 6 sierpnia 2012 r. – 85.

### ***Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powód M. S. w niniejszej sprawie dochodził ustalenia przez Sąd istnienia pomiędzy nim a G. W. stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)we W., a także o nakazanie stronie pozwanej zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

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

Interes prawny zachodzi przy tym, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc definitywnie zakończy spór istniejący lub też prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Równocześnie powód musi udowodnić istnienie po jego stronie interesu prawnego w skierowaniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, tj. osobie, która niekoniecznie będąc stroną stosunku prawnego lub prawa objętego petitum pozwu, pozostaje w takim związku z tym stosunkiem prawnym, że stwarza przynajmniej potencjalne zagrożenie prawnie chronionym interesom powoda (por. m.in. uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74; wyrok SN z dnia 16 listopada 2000 r., I CKN 853/98, LEX nr 50868).

W niniejszym postępowaniu powód M. S. posiadał interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko G. W. o ustalenie istnienia stosunku najmu, gdyż jedynie taką drogą mógł uzyskać potwierdzenie istnienia negowanego przez stronę pozwaną uprawnienia do zgodnego z prawem zajmowania spornej nieruchomości lokalowej.

I tak też na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w szczególności zważając na treść umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r., Sąd ustalił, iż G.W. we wskazanej dacie zawarła z powodem M. S. oraz jego bratem B. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 65,93 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju, łazienki oraz ubikacji. Mieszkanie to, jak wynikało z przesłuchania powoda, było zadłużone, w wyniku czego bracia B. i M. S. zdecydowali się dokonać jego zamiany na mniejsze, położone przy ul. (...). Bezspornym dla stron pozostawała okoliczność wyrażenia przez stronę pozwaną G. W. zgody na dokonanie takiej zamiany.

Zważając na spójne i wyczerpujące twierdzenia powoda, przedstawione w toku przesłuchania i korespondujące z pozostałym materiałem zebrany w sprawie, należało uznać, iż jakkolwiek zamiana mieszkań miała miejsce z inicjatywy B. S. (1) i to on zajmował się formalnościami związanymi z jej finalizacją, to jednak nie oznaczało to, iżby tylko B. S. (1) mógł się stać najemcą zamienianego lokalu przy ul. (...). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala jednak na przyjęcie, iżby powód kiedykolwiek zrezygnował z uprawnień do spornego lokalu. Przeciwnie – godził się on także na taką zamianę i miał wolę traktowania lokalu przy ul. (...) jako swojego centrum życiowego w miejsce lokalu przy ul. (...). Dokument sporządzony w listopadzie 2000 r. nazwany umową najmu lokalu przy ul. (...) należało w ocenie Sądu zakwalifikować w istocie jako aneks do poprzednio zwartej umowy z 1995 r. zmieniający jedynie jej przedmiot, a nie strony. Żaden z zebranych w sprawie dowodów nie wskazywał jednak, ażeby powód, ale także i gmina, zmierzali do rozwiązania łączącego ich stosunku najmu z 1995 r. W istocie zatem w listopadzie 2000 r. nastąpiła jedynie zmiana przedmiotu umowy zawartej w 1995 r. także przez powoda przecież. Stosunek najmu zawiązany w 1995 r. trwa zatem nadal tyle, że jego przedmiotem na skutek aneksu z listopada 2000 r. jest lokal przy ul. (...), a najemcą wyłącznie powód z uwagi na śmierć jego brata. Stosunek ten trwa zaś nadal, bowiem ani powód ani pozwana skutecznie go nie rozwiązały, w szczególności zaś żadna ze stron tegoż stosunku nie dokonała jego wypowiedzenia. Okoliczność, iż powód nie mieszkał za życia brata w spornym lokalu, nie może mieć znaczenia decydującego dla ustalenia przysługującego mu prawa najmu skoro stosunek ten nie został rozwiązany w trybie właściwym dla prawa najmu właśnie, niezależnie od faktu, iż powody niezamieszkiwania podyktowane były przyczynami niezależnymi od powoda, a to postawą jego brata.

Brak zatem na dokumencie z listopada 2000 r. wskazania, iż powód jest także najemcą lokalu oraz brak jego podpisu, nie mógł mieć decydującego znaczenia. W istocie było to pominięcie, błąd ze strony pozwanej, a nie wyraz rzeczywistej woli stron stosunku najmu mający przemawiać za jego rozwiązaniem.

Bez znaczenia natomiast pozostawały podnoszone przez pozwaną w piśmie procesowym z dnia 11.12.2012 r. zarzuty, iż powód nie mógł wstąpić w stosunek najmu spornego lokalu po zmarłym bracie (co zresztą było oczywiste), skoro powód nie dochodził swoich uprawnień w oparciu o treść art. 691 § 1 k.c.

W ocenie Sądu żądanie pozwu, w zakresie w jakim dotyczyło ustalenia istnienia stosunku najmu, zasługiwało zatem na uwzględnienie. Treść umowy z 1995 r. jak i pisma (odpowiedzi) G.W. na wniosek o wyrażenie zgody na zamianę lokali wskazuje, że pozwana wyrażała zgodę na rozporządzenie prawami najmu przez obu braci S. i akceptowała przekształcenie dotychczasowego prawa najmu mieszkania przy ul. (...) na lokal przy ul. (...) zarówno odnośnie B. S. (1) jak i powoda M. S.. Tym samym należy wskazać, iż G. W., zawierając z B. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym, obejmującą lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. bezpodstawnie pominęła na egzemplarzu umowy wskazanie, iż przedmiotowa umowa zawierana jest także z powodem. Stosowne porozumienie z 14 listopada 2000 r. stanowiło jedynie aneks do pierwotnej umowy najmu, zmieniający przedmiot najmu, a nie jego strony. W ocenie Sądu jedynie omyłkowo nie wskazano, że prawo najmu lokalu obejmuje także powoda. Stosunek umowny powstały pomiędzy stronami niniejszego postępowania (a także po stronie B. S. (2)) w dniu 1 kwietnia 1995 r. dalej istniał i nie został w żaden sposób zakończony (wypowiedziany).

Biorąc pod uwagę charakter sprawy i konieczność poczynienia ustaleń w oparciu o przedłożone do pisma z dnia 11 grudnia 2012 r. dowody, jak i okoliczność, iż przyjęcie pisma nie przyczyniło się do powstania zwłoki w rozpoznaniu sprawy, a przeprowadzenie załączonych dowodów przyspieszyło merytoryczne rozstrzygnięcie sporu, postanowieniem zapadłym na rozprawie w dniu 20 lutego 2013 r. Sąd w oparciu o treść art. 207 § 6 k.p.c. zezwolił stronie pozwanej na złożenie przedmiotowego pisma, stanowiącego de facto ustosunkowanie się do treści pozwu i przedstawienie wniosków dowodowych.

Mając na uwadze poczynione wyżej rozważania orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zważając na okoliczność ustalenia przez Sąd istnienia stosunku najmu mieszkania przy ul. (...)we W.pomiędzy powodem a pozwaną (...) bezzasadne pozostawało żądanie nakazania pozwanemu zawarcia z powodem umowy najmu przedmiotowego lokalu i wobec czego podlegało ono oddaleniu (punkt II wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie III wyroku, zostało oparte na przepisie art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie kwotę 400 zł, na którą złożyła się opłata sądowa od pozwu. Powód wygrał sprawę odnośnie jednego z dwóch swoich żądań, zatem strona pozwana powinna zwrócić mu koszty w wysokości 200 zł (1/2 z 400 zł). Jednakże, ulegając stronie pozwanej w zakresie drugiego z żądań, powód powinien zwrócić G. W.poniesione przez nią koszty zastępstwa prawnego w kwocie 180 zł, ustalonej w oparciu o treść § 6 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z z dnia 28 września 2002 (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 134). W związku z tym, że strony równym stopniu przegrały sprawę, a ponadto każda z nich poniosła koszty mniej więcej w tej samej, zbliżonej wysokości, uzasadnione było rozstrzygnięcie o kosztach zgodnie z art. 100 k.p.c., według zasady ich wzajemnego zniesienia.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji.