

Sygn. akt. I C 174/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko G. W.

o ustalenie i zobowiązanie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 174/13

## UZASADNIENIE

Powód S. S.wniósł przeciwko stronie pozwanej G.W.pozew o ustalenie, iż zamieszkuje od dnia 7.01.1999r. do chwili obecnej w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym we W.przy ul. (...), a nadto o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli, na mocy którego G. W.zobowiąże się oddać powodowi do używania na czas nieznaczonej powyższy lokal mieszkalny, a najemca zobowiąże się płacić wynajmującemu czynsz najmu i opłaty za media. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że strona pozwana odmówiła zawarcia z nim umowy najmu spornego lokalu, w którym powód zamieszkuje nieprzerwanie od dnia 7.01.1999r. Wskazał, iż zamieszkał w tym lokalu z najemczynią A. K., która była jego ciotką, najemczynie zmarła w dniu 30.12.2010r. Powód podniósł, iż spełnia wszystkie przesłanki do zawarcia z nim umowy najmu lokalu na czas nieznaczonej, określone w §16 uchwały Rady Miejskiej W.z dnia 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W.. Stwierdził, iż mieszkał z A. K.do chwili jej śmierci, regularnie uiszcza czynsz i wszystkie opłaty obciążające najemcę. Zarzucił nadto, iż odmawiając zawarcia z nim umowy najmu strona pozwana nadużywa przysługującego jej prawa podmiotowego (art. 5 kc).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania. Podniosła, iż wbrew twierdzeniom powoda, nie może on z powołanej uchwały wywodzić roszczenia o zawarcie umowy najmu. Powołała się przy tym na uchwałę S. N.z dnia 25.06.2008r. (...).

**Sąd ustalił, co następuje:**

Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W.przy ul. (...), wynajmowanego przez G. W., była A. K..

Dowód: aneks - umowa nr (...) - k. 9-10,

aneks nr (...) - k. 11.

A. K. zmarła dnia 30.12.2010r.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu A. K. - k. 12.

Najemczyni była ciotką powoda S. S.. - okoliczność niesporna między stronami.

W dniu 20.06.2012r. powód zwrócił się do strony pozwanej o potwierdzenie jego praw do lokalu po zgonie najemcy. Wskazał, iż jest rencistą, uzyskuje dochód w kwocie 691zł 25gr miesięcznie.

Dowód: wniosek powoda z dnia 19.06.2012r. - k. 13.

Pismem z dnia 17.07.2012r. strona pozwana G. W.poinformowała powoda, iż brak jest podstaw prawnych do pozytywnego rozpatrzenia powyższego wniosku, powód nie spełnia bowiem przesłanek określonych w art. 691kc. Wskazała, iż rozpatrzyła sprawę także w oparciu o przepisy prawa miejscowego. Podniosła, że z postępowania przeprowadzonego przez zarządcę budynku wynika jednak, iż najemczyni zamieszkiwała sama, a zatem powód nie spełnia także przesłanek do zawarcia z nim umowy najmu, określonych prawem miejscowym.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 17.07.2012r. - k. 62.

Pismem z dnia 13.08.2012r. pełnomocnik powoda wezwała G. W.do podpisania z powodem umowy najmu spornego lokalu. Strona pozwana w odpowiedzi na powyższe pismo pismem z dnia 10.09.2012r. odmówiła zawarcia ww umowy, podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko.

Dowód: pismo powoda z dnia 13.08.2012r. - k. 59,

pismo strony pozwanej z dnia 10.09.2012r. - k. 58.

***Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w pozwie wnosił tak o ustalenie określonego faktu, jak i o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści.

Jak wynika z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny. W punkcie I petitum pozwu powód w istocie żądał ustalenia faktu, który w okolicznościach sprawy nie ma nawet charakteru prawotwórczego. Nawet bowiem gdyby powód zamieszkiwał z najemczynią A. K. od 7.01.1999r. z faktu tego nie mógłby wywodzić roszczenia, z którym łączyłoby się uzyskanie tytułu prawnego do spornego lokalu. Skoro najemczyni była ciotką powoda, to nie mógł on na podstawie art. 691 § 1 kc wstąpić w stosunek najmu po niej. Jeśliby nawet powód spełniał przesłanki wskazane w tym przepisie, to i tak nie miałby interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie faktu zamieszkiwania. O ile strona pozwana kwestionowałaby jego uprawnienie do władania lokalem, jego interes prawny podlegałby ochronie poprzez wytoczenie powództwa o ustalenie, iż wstąpił w stosunek najmu ww lokalu, a zatem żądanie pozwu dotyczyłoby ustalenia prawa, a nie faktu zamieszkiwania.

Skoro powód nie wnosił o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku lub prawa, a ponadto nie wykazał, iż ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie w zakresie wskazanym w pozwie, na podstawie art. 189 kpc powództwo co do tego żądania podlegało oddaleniu.

W pozwie powód wskazał, iż żądanie sformułowane w punkcie II petitum pozwu wywodzi z uchwały Rady Miejskiej W.z dnia 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W., powołał się przy tym na §16 tej uchwały. W ocenie Sądu z uchwały nr (...)powód nie może wywodzić roszczenia o zawarcie z nim przez G.W.umowy najmu spornego lokalu. Wspomniana uchwała reguluje jedynie tryb postępowania przy zawieraniu umów najmu przez stronę pozwaną, dotyczy zatem odmiennej materii aniżeli przepis art. 691kc. Uchwała ta została podjęta na podstawie art. 21 ust.1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z uchwały tej nie wynika dla powoda żadne prawo podmiotowe, które nakładałoby na stronę pozwaną obowiązek zawarcia z nim umowy najmu nawet w sytuacji, gdyby powód odpowiadał wymienionym w uchwale warunkom. Wskazano w niej bowiem jedynie osoby, z którymi G.W.może zawrzeć umowę najmu. Wyznacza ona zasady prowadzenia gospodarki mieszkaniowej, których celem jest określenie czytelnych kryteriów korzystania z komunalnego zasobu mieszkaniowego. Przyjęcie odmiennej koncepcji oznaczałoby, iż rada gminy wykroczyła poza granice delegacji ustawowej (por. uchwałę S. N.z dnia 25.06.2008r, (...), (...))

Wobec powyższego zbędne było przeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność, czy powód zamieszkiwał w ww lokalu z najemczynią oraz czy spełnia inne przesłanki określone w powołanej uchwale, warunkujące zawarcie umowy najmu. Nie były to bowiem okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia (art. 227 kpc). Z tej też przyczyny Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków wskazanych w pozwie, z oświadczenia A. S. oraz z rachunków i dokumentów dotyczących sytuacji majątkowej powoda. Sąd pominął także dowód z przesłuchania stron.

Powód, uzasadniając żądanie pozwu powołał się także na nadużycie przez stronę pozwaną przysługującego jej prawa podmiotowego (art. 5 kc). Zauważyć należy przy tym, iż strona pozwana poprzez odmowę zawarcia umowy najmu nie wykonuje żadnego prawa podmiotowego, a zatem nie można uznać, by go nadużywała. Sąd uznał przy tym, iż zasady współżycia społecznego nie mogą przemawiać za uwzględnieniem powództwa w niniejszej sprawie. Jak wskazano przepis art. 5 kc dotyczy bowiem nadużycia prawa podmiotowego, nie może zaś stanowić podstawy jego nabycia.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 64kc Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98§1 kpc. Zasądzona od powoda na rzecz strony pozwanej kwota 180zł stanowi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego.