

Sygn. akt: I C 108/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	Stażysta Alina Stefaniuk

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2013 r. w Legnicy

sprawy z powództwa powódki J. K.

przeciwko pozwanym: Gminie L. - Zarządowi (...) w L. i J. S.

o ustalenie

I. ustala nieistnienie stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr 1a położonego w L. przy ul. (...) pomiędzy pozwanymi: Gminą L.- Zarządem (...) w L. a J. S.;

II. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądza na rzecz powódki:

- od strony pozwanej Gminy L.- Zarządu (...) w L. kwotę 105,00 złotych;

- od pozwanego J. S. kwotę 195,00 złotych.

Sygn. akt: I C 108/13

UZASADNIENIE

Powódka J. K., w pozwie skierowanym przeciwko Gminie L. – Zarządowi (...) w L. oraz J. S., wniosła o ustalenie nieistnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr 1a, położonego w L. przy ul. (...), pomiędzy pozwanymi Gminą L. – Zarządem (...) w L. a J. S.. Domagała się także zasądzenia zwrotu poniesionych kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podała, że pozwany J. S. jest jej byłym mężem. Nigdy nie mieszkał w spornym lokalu, ani nie płacił żadnych należności za to mieszkanie, nie realizował więc umowy najmu zawartej przez powódkę w dniu 14 czerwca 2010 r. Interes prawny w wytoczeniu powództwa powódka uzasadniła zamiarem uregulowania stanu prawnego lokalu, w szczególności tym, że Gmina L. pouczyła ją o konieczności wystąpienia z żądaniem ustalenia wygaśnięcia stosunku prawnego na drogę postępowania sądowego. Powódka wskazała też, że nie zna aktualnego miejsca pobytu J. S., dlatego wniosła o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Gmina L. – Zarząd (...) w L. uznała powództwo. Jednocześnie wniosła o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, jako że nie dała podstaw do wytoczenia powództwa i przy pierwszej czynności procesowej uznała powództwo.

Kurator dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego J. S. wniósł o oddalenie powództwa i nie obciążanie pozwanego kosztami procesu. Podniósł, że nie zna okoliczności, które zmusiły pozwanego do opuszczenia jego miejsca zamieszkania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Właścicielem lokalu nr (...) a, położonego w L. przy ul. (...), jest Gmina L..

W okresie od 8 sierpnia 1998 r. do 4 lutego 2006 r. powódka J. K. i pozwany J. S. pozostawali w związku małżeńskim.

W dniu 12 marca 2004 r. J. K. i J. S. zawarli z Gminą L. – ZGM w L. umowę o adaptację lokalu użytkowego przy ul. (...) na cele mieszkalne. W związku z niewykonaniem adaptacji mieszkania zgodnie z umową w dniu 3 października 2006 r. powódka zawarła z Gminą ponowną umowę o adaptację tego lokalu.

bezsporne

Powódka nie ma kontaktu z J. S. od ok. połowy 2004 r., nie wie gdzie pozwany mieszka ani gdzie przebywa. J. S. nigdy nie mieszkał w lokalu przy ul. (...), nie partycypował w kosztach utrzymania tego lokalu, ani w kosztach jego remontu.

Dowód: - zeznania świadka E. S., k. 71,

- zeznania powódki J. K., k. 79-80.

W dniu 14 czerwca 2010 r. powódka podpisała z Gminą L. – ZGM w L. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w której jako najemcy figurują J. K. i J. S..

Dowód: - umowa najmu nr (...) z dnia 14.06.2010 r. w aktach lokalowych.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 r. Gmina L. – ZGM w L. poinformowała powódkę, że brak jest podstaw do aktualizowania umowy najmu, którą powódka zawarła z byłym mężem. Jeśli powódka uważa, że współnajemca nie wypełnia obowiązków na nim ciążyących, może wystąpić do Sądu z pozwem o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Dowód: - pismo z dnia 29.02.2012 r., k. 17.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z 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 powódki w rozpoznawanej sprawie wynika z tego, że Gmina L. jako właściciel mieszkania przy ul. (...) w L., traktuje J. K. i J. S. jak współnajemców mieszkania i tym samym odmawia powódce możliwości samodzielnego wykupu mieszkania.

W rozpoznawanej sprawie powódka wykazała, że J. S. nigdy nie mieszkał w lokalu przy ul. (...) w L., a nadto, że nie zajmował się remontem tego mieszkania, nie partycypował w związanych z tym kosztach, niełożył na utrzymanie mieszkania. Do tego J. S. zniknął z życia powódki tuż po zawarciu z Gminą umowy o adaptację tego lokalu, i od tego momentu nie utrzymuje z powódką żadnego kontaktu.

W ocenie Sądu, w sprawie istotne jest, że w 2006 r. powódka uzyskała rozwód wyrokiem zaocznym z dnia 9 stycznia 2006 r., zaś umowę najmu spornego mieszkania podpisała dopiero w dniu 2010 r. Oznacza to, że nie będąc już wówczas żoną J. S. nie mogła w jego imieniu składać żadnych oświadczeń woli. W okolicznościach sprawy nie mógł też znaleźć zastosowania art. 680¹ § 1 k.c., traktujący o wspólności prawa najmu lokalu mającego służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez małżonków rodziny bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe. Warunkiem zastosowania tego przepisu jest bowiem by nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w trakcie trwania małżeństwa.

W tych okolicznościach brak jest podstaw do traktowania J. K. i J. S. jako współnajemców spornego lokalu. Wobec niekwestionowanego faktu, iż do podpisania umowy najmu doszło faktycznie wyłącznie między J. K. a Gminą, oznacza, że J. S., który nie był obecny i nie podpisał umowy najmu z 2010 r., w ogóle nie jest najemcą tego mieszkania. Natomiast odmienne stanowisko Gminy w tym zakresie, wymagało zdaniem Sądu, orzeczenia stwierdzającego nieistnienie tego stosunku najmu w celu właściwej regulacji stanu prawnego lokalu.

O czym orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 189 k.p.c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z tych przepisów strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powódka, która jest stroną wygrywającą proces, żądała zwrotu poniesionych przez siebie kosztów, na które składają się: 30 zł – opłata od pozwu, 90 zł – zaliczka na kuratora, 180 zł – koszty zastępstwa procesowego – łącznie 300 zł. Stosownie do art. 105 k.p.c. współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych, co uzasadniało podział tych kosztów pomiędzy obu pozwanych, z wyjątkiem kosztów wynagrodzenia kuratora, którym na zasadzie art. 105 § 1 zd. 2 k.p.c., Sąd obciążył wyłącznie pozwanego J. S..

Nie zachodziły natomiast podstawy do zastosowania w okolicznościach rozpoznawanej sprawy art. 101 k.p.c., o co wносиła strona pozwana Gmina L. – ZGM w L.. Pomimo uznania powództwa przy pierwszej czynności, nie został spełniony drugi warunek, mianowicie nie dania powodu przez pozwanego do wytoczenia powództwa. Sąd nie podzielił twierdzenia strony w omawianym zakresie, albowiem to właśnie stanowisko Gminy, która utrzymywała, że sporne mieszkanie objęte jest współnajmem, spowodowało konieczność wystąpienia przez powódkę do Sądu w celu uregulowania stanu prawnego mieszkania.