

Sygnatura akt I C 716/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 13 stycznia 2015 roku

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

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Marta Dziemiańczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 roku we W.

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko G. W., M. Z.

- o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

I. ustala, iż pozwana M. Z. (uprzednio S.) utraciła status najemcy do lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...) z dniem 4 lutego 2000 roku;

II. zasądza od strony pozwanej G. W. na rzecz powoda M. S. (1) kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nie obciąża M. Z. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu powodowi.

I C 716/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 11 czerwca 2013 r., sprecyzowanym pismem z dnia 29 grudnia 2013 r. powód M. S. (1) domagał się ustalenia, że M. S. (2) (obecnie Z.) utraciła status najemcy lokalu położonego przy ul. (...) we W., z dniem 4 lutego 2000 r.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana nie zamieszkuje w spornym lokalu. Wyprowadziła się z niego bezpośrednio po rozwodzie stron w 2000 r. i od tego czasu powód nie ma z nią kontaktu.

Obecnie powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa, albowiem chciałby wykupić mieszkanie z pominięciem drugiego najemcy.

Pozwana M. Z. przyznała w odpowiedzi na pozew, że bezpośrednio po rozwodzie wyprowadziła się z w/w lokalu, nie wymeldowała się z niego jedynie na skutek niewiedzy i nie rości sobie praw do tego lokalu.

Pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że powód i pozwana stali się najemcami w/w lokalu na podstawie art. 680¹ § 1 kc, a przysługujące im prawo najmu weszło do ich majątku wspólnego. W tej sytuacji powód nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, albowiem powinien złożyć wniosek o dokonanie podziału prawa najmu w ramach podziału majątku wspólnego. Niezależnie od tego G.W.zarzuciła, że nie zamieszkiwanie pozwanej w lokalu nie świadczy jeszcze o wygaśnięciu przysługującego jej prawa najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 17 marca 1995 r. powód M. S. (1) zawarł z pozwaną G. W. umowę najmu lokalu położonego we W., przy ul. (...).

(dowód: umowa najmu z 17.03.1995 r. – k. 6-13)

Małżeństwo M. S. (1) z M. Z. trwało od 17 sierpnia 1990 r. do 28 lutego 2000 r.

(dowód: fakt znany Sądowi z urzędu – por. wyrok (...) we W.z 4.02.2000 r. (...))

Bezpośrednio po ogłoszeniu wyroku pozwana wyprowadziła się trwale z w/w lokalu.

(dowód: fakt przyznany przez pozwaną, por. także zeznania świadków J. G. i E. R. – rozprawa w dniu 13 stycznia 2015 r.)

W dniu 17 czerwca 2008 r. strona pozwana G. W. zawiadomiła powoda o przeznaczeniu wynajmowanej nieruchomości do zbycia, informując go następnie w dniu 9 kwietnia 2013 r., że uprawniony jest do wytoczenia powództwa o ustalenie, że współnajmeca utracił prawo najmu w wyniku stałego opuszczenia lokalu.

(dowód: pismo z 17.06.2008 r. – k. 16-17, pismo z 9.04.2013 r. – k. 20)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie umowę najmu spornego lokalu bezspornie zawarł powód. Pozwanej M. Z. prawo najmu przysługiwało natomiast z mocy prawa, stosownie do art. 7 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Pozwana wprost przyznała przy tym, że lokal trwale opuściła bezpośrednio po ogłoszeniu wyroku rozwodowego, w lutym 2000 r. W tej sytuacji utraciła prawo najmu, albowiem jak to trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z 6 października 1998 r. (sygn. II CKU 46/98) konieczną przesłanką trwania wspólności prawa najmu jest okoliczność wspólnego zamieszkania małżonków, a ustanie stosunku najmu może być także wynikiem czynności konkludentnych (por. art. 60 kc).

Wypada też zauważyć, że skoro pozwana opuściła na stałe lokal jeszcze w 2000 r., nie mógł mieć do niej zastosowanie przepis art. 680¹ § 1 kc, który wszedł w życie 10 lipca 2001 r.

Zdaniem Sadu powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa w rozumieniu art. 189 kpc. Określenie ilości współnajmców zajmowanego lokalu wpływa bowiem wprost na zakres jego uprawnień do tego lokalu, w tym także zakres uprawnienia do jego wykupu. Należy podkreślić, że zniesienie wspólności prawa najmu jest możliwe jedynie wtedy, gdy prawo faktycznie objęte jest wspólnością. W sytuacji, gdy jeden z byłych współmałżonków z prawa tego zrezygnował, podział staje się bezprzedmiotowy. Poza sporem było natomiast ostatecznie, że pozwana ze swojego prawa zrezygnowała jeszcze w 2000 r. Powód miał prawo do ustalenia, że wspólność najmu ustała w inny sposób, niż w drodze podziału majątku wspólnego.

Jest rzeczą zawstydzającą, że oświadczenie przedstawicieli G.W. były w tym zakresie sprzeczne. Dyrektor (...) W. wprost pouczył powoda o możliwości wytoczenia powództwa o ustalenie, zaś pełnomocnik pozwanego uprawnieniu zaprzeczył.

Wobec powyższego Sąd uznał, że pozwana M. Z. utraciła status współnajmcy po trwałym opuszczeniu lokalu w 2000 r., a powód miał interes prawny w ustaleniu tej okoliczności. Mając to na uwadze, orzeczono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając od pozwanej G.W. zwrot opłaty sądowej od pozwu w kwocie 80 zł i kosztów wynagrodzenia kuratora w kwocie 100 zł.

Odstąpiono natomiast od obciążenia kosztami pozwanej M. Z., albowiem przy pierwszej czynności uznała ona w istocie żądanie pozwu, wskazując, że do lokalu powoda nie rości sobie żadnych praw. W związku z tym orzeczono na podstawie art. 101 kpc, jak w pkt III wyroku.