

Sygn. akt I C 3051/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Dorota Walczyk

Protokolant apl. adw. Aurelia Furmańczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko miastu (...)

o ustalenie

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powoda A. G. na rzecz pozwanego miasta (...) kwotę 600 złotych (sześćset) tytułem zwrotu kosztów procesu.

***I C 3051/13***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 listopada 2013 roku (data prezentaty) A. G. - reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika - wniósł o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W., dokonane przez pozwane miasto (...), jest niezasadne, a stosunek najmu przedmiotowego lokalu istnieje nadal. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu A. G. wskazał, że od dnia 1 września 2004 roku z miastem (...) łączy go stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. W dniu 9 października 2013 roku pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu, jako przyczynę wskazując posiadanie przez A. G. tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, to jest stanowiącego własność jego i jego żony lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W.. Powód stwierdził, że nie ma możliwości zamieszkania w przedmiotowym lokalu, bowiem zajmuje go jego żona, z którą pozostaje w faktycznej separacji, oraz wspólna córka małżonków. W ocenie A. G., ponieważ nie ma on rzeczywistej możliwości używania tego lokalu, to nie zaistniały podstawy wypowiedzenia stosunku najmu określone w art. 11 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266) (pozew wraz z załącznikami k. 1-7).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik miasta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik pozwanego wskazał, że umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...)

w W. została wypowiedziana powodowi na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 21 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ponieważ powodowi oraz żonie powoda przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W.. Pełnomocnik pozwanego podniósł, iż w stosunku do powoda i jego żony nie orzeczono separacji ani rozwodu, małżonkowie nie przeprowadzili również podziału majątku. Ponadto pozwany wskazał, że korespondencja wysłana do powoda na adres mieszkania przy ulicy (...) została odebrana przez żonę powoda (odpowiedź na pozew wraz z załącznikami k.12-24).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 września 2004 roku między Zespołem Szkół Nr (...)z siedzibą w W.przy ulicy (...)A. G.została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...)mieszczonego się w budynku Zespołu Szkół Nr (...)w W.przy ulicy (...)w W., o łącznej powierzchni 45 m<sup>2</sup>. Na podstawie uchwały Zarządu Dzielnicy Śródmieście z dnia 18 stycznia 2007 roku nr 62/2007 administrowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, znajdującymi się w budynkach szkół, przejęło miasto (...).

Pismem doręczonym w dniu 14 października 2013 roku miasto (...) wypowiedziało A. G.umowę najmu lokalu przy ul. (...)w W., jako podstawę wypowiedzenia wskazując posiadanie przez niego tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości.

A. G. posiada tytuł prawny do dwupokojowego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W., który to lokal stanowi współwłasność jego i jego żony.

W stosunku do A. G. i jego żony nie zapadło orzeczenie o separacji, ani rozwodzie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny między stronami. Twierdzenia stron w opisanym zakresie znalazły potwierdzenie w znajdujących się w aktach sprawy dowodach z dokumentów i nie budziły wątpliwości Sądu. Spór pomiędzy A. G., a miastem (...) sprowadza się kwestionowania przez powoda możliwości używania przez niego lokalu przy ul. (...), a w konsekwencji podstaw wypowiedzenia stosunku najmu lokalu przy ul. (...).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, który występuje wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego, wywołana jego spodziewanym lub faktycznym kwestionowaniem. Aby zatem powód mógł skutecznie powoływać się na interes prawny winien wykazać, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła między stronami takie skutki, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania jednej ze stron określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości praw drugiej strony. Jednocześnie, w judykaturze dominuje pogląd, zgodnie z którym interes prawny nie zachodzi,

gdy zainteresowany może osiągnąć w pełni ochronę swoich praw na innej drodze (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00).

Jak ustalił Sąd z urzędu, przeciwko A. G.i I. G.miasto (...)wytoczyło powództwo o opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...)w budynku przy ul. (...)w W.(sygn. akt I C 340/14 Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia). W ocenie Sądu właśnie to postępowanie jest właściwe dla podnoszenia przez powoda zarzutów dotyczących bezpodstawności dokonanego wypowiedzenia i obrony jego interesów.

Zważyć należy, iż interes prawny, o którym mowa w art. 189 kpc, nie może być rozumiany subiektywnie, to jest według indywidualnych odczuć powoda, a obiektywnie, na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód się znalazł.

Wskazać w tym miejscu trzeba, iż powód domaga się ustalenia, że wypowiedzenie dokonane przez miasto (...) było nieważne, ponieważ nie ma on rzeczywistej możliwości korzystania z lokalu przy ul. (...).

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Twierdzenia powoda, że zachodzą takie okoliczności, które uniemożliwiają mu zamieszkiwanie w lokalu przy ul. (...) pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wyłącznie ta okoliczność, że powód i jego żona pozostają w faktycznej separacji, nie uzasadnia obciążania gminy koniecznością zapewnienia mu miejsca zamieszkania, skoro jest współwłaścicielem dwupokojowego lokalu. Nie stanowią takiej okoliczności również podnoszone przez powoda trudności w porozumieniu między małżonkami odnośnie podziału majątku dorobkowego. W świetle powołanego przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów osobiste relacje między małżonkami nie mają wpływu na skuteczność wypowiedzenia najmu dokonanego przez miasto (...), a zatem również na wynik niniejszego postępowania. Art. 11 ust. 3 pkt 2 powołanej ustawy uzależnia bowiem możliwość wypowiedzenia stosunku najmu wyłącznie od posiadania przez lokatora tytułu prawnego do innego lokalu na obszarze tej samej miejscowości. Fakt, iż powód jest współwłaścicielem lokalu przy ul. (...) jest bezsporny, natomiast nie zaistniały tego rodzaju okoliczności, które uniemożliwiałyby A. G. korzystanie z tego lokalu, w szczególności okoliczności takiej nie stanowi osobisty konflikt powoda z jego małżonką. Niemożność zamieszkiwania w lokalu może mieć bowiem wyłącznie charakter obiektywny. Lokal przy ul. (...), którego współwłaścicielem jest pozwany, składa się z dwóch pokoi, ma zbliżoną powierzchnię do lokalu przy ul. (...) nie ma wiedzy na temat tego, by znajdował się on w złym stanie technicznym. W konsekwencji uznać należy, że wypowiedzenie dokonane przez miasto (...) jest skuteczne.

Z uwagi na przytoczone okoliczności Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez A. G., jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że żądanie A. G. nie zasługuje na uwzględnienie jako niezasadne oraz bezpodstawne w świetle art. 189 kpc i oddalił powództwo.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 kpc, który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Kwota 600 zł zasądzona od A. G. na rzecz miasta (...) stanowi wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika występującego w imieniu pozwanego (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

### **Zarządzenie:**

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.