

Sygn. akt III Ca 93/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk (spr.)

Sędzia SO Andrzej Dyrda

SR del. Ewa Buczek - Fidyka

Protokolant Paulina Koziół

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i J. S.

przeciwko Gminie Miejskiej Z. i Zarządowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 1704/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej Z. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

3. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego Zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Ewa Buczek – Fidyka SSO Tomasz Tatarczyk SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 93/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo, którym powodowie dochodzili ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych po 180 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu. Sąd ustalił, że powód M. S. wraz z żoną G. S. byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu zawartej 2 stycznia 1995 roku. Pismem z 26 września 2011 roku pozwany Zarząd (...) sp. z o.o. w Z. wypowiedział najem na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W dniu 26 września 2011 roku powód M. S. i jego żona G. byli użytkownikami wieczystymi działki gruntu i

współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej budynku mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...). Umową majątkową małżeńską z dnia 23 grudnia 2011 roku prawo to małżonkowie przyznali na wyłączność G. S.. W chwili wypowiedzenia umowy najmu czynsz w lokalu położonym w Z. przy ulicy (...) nie przekraczał 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Powód M. S. pozostaje z żoną G. S. w wieloletniej separacji faktycznej i nigdy nie zamieszkiwał w domu przy ulicy (...) w Z.. Sąd stwierdził, że wypowiedzenie najmu dokonane zostało w sposób skuteczny. Przywołał regulację art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, według której, jeżeli czynsz lokalu jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku wypowiedzenie najmu może być dokonane osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Jako bezsporny wskazał Sąd fakt, że w dniu wypowiedzenia najmu powodowi M. S. i jego małżonce G. S. przysługiwało prawo do innego lokalu w tej samej miejscowości, to jest do domu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w Z.. Bez znaczenia, w ocenie Sądu, pozostawała okoliczność, że na podstawie porozumienia małżonków powód M. S. nie korzystał z domu, którego był współwłaścicielem. Porozumienie małżonków nie mogło mieć wpływu na pozycję podmiotu wynajmującego im lokal mieszkalny. Uznanie wypowiedzenia najmu za skuteczne czyniło bezzasadnym powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu. Wskazał Sąd, że nie posiadał legitymacji biernej w sprawie pozwany Zarząd (...) sp. z o.o. w Z.. O kosztach procesu orzekł Sąd po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W apelacji powodowie zarzucili naruszenie prawa materialnego - art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu polegające na przyjęciu, że przesłanka możliwości używania lokalu przez lokatora powinna być oceniona wyłącznie według kryteriów obiektywnych. W oparciu o ten zarzut skarżący domagali się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa, zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje :***

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 189 k.p.c.

Według tego przepisu, powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powodowie, co jest bezsporne, zostali pozwani przez Gminę Miejską Z. o eksmisję z lokalu mieszkalnego, którego dotyczy pozew o ustalenie istnienia stosunku najmu. Na uzasadnienie żądania eksmisji przywołała gmina fakt wypowiedzenia najmu dokonanego pismem z 26 września 2011r. na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Postępowanie w sprawie o eksmisję, jak wskazał pełnomocnik powodów podczas rozprawy apelacyjnej, zostało zawieszono do czasu wydania rozstrzygnięcia w sprawie o ustalenie.

Powodowie mieli interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. w ustaleniu istnienia stosunku najmu lokalu dopóki nie zostali przez wynajmującego pozwani o eksmisję z tego lokalu. Skoro zostali pozwani o opróżnienie lokalu w następstwie wypowiedzenia najmu, przysługuje im ochrona w procesie wytoczonym przez wynajmującego, gdzie zgłaszać mogą zarzuty przeciwko skuteczności wypowiedzenia najmu dokonanego pismem z 26 września 2011r., na którym gmina oparła żądanie eksmisji.

Nie zachodzi interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdy można w drodze zarzutu podniesionego w sprawie o świadczenie osiągnąć w pełni ochronę swoich praw.

Brak interesu prawnego w sprawie o ustalenie skutkuje oddaleniem powództwa bez badania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje lub nie istnieje.

Wadliwa jest argumentacja powodów, że w przywołanych w pozwie orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazał na istnienie interesu prawnego najemcy w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu, gdy wytoczona już została przeciwko niemu sprawa o eksmisję z tego lokalu.

Trafnie stwierdził Sąd Rejonowy, że legitymacji biernej w sprawie nie ma pozwany Zarząd (...) sp. z o.o. w Z., skoro podmiot ten nie był stroną stosunku najmu lokalu, którego dotyczy żądanie ustalenia.

Z przytoczonych względów orzec należało jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania apelacyjnego – po myśli art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c.; powodowie jako strona przegrywająca obowiązani są zwrócić pozwanym, na ich żądanie, koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.