

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 2 sierpnia 2019 r. M. M. (1) wniosła przeciwko Gminie G. i S. M. pozew o ustalenie, że S. M. nie jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej G.. Nadto zażądała zasądzenia od S. M. oraz Gminy G. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 21 czerwca 2007 r. rozwiązano przez rozwód małżeństwo powódki i S. M.. Pozwany wraz z powódką w czasie trwania małżeństwa stali się najemcami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Umowa najmu została zawarta 1 lutego 1995 r. i stanowiła kontynuację decyzji o przydziale mieszkania z dnia 2 kwietnia 1981 r. Pozwany wymeldował się w styczniu 2007 r. i od tego czasu nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, opuszczając go na stałe. S. M. od lutego 2007 r. nie korzysta z praw i nie wykonuje obowiązków wynikających z prawa najmu. Po opuszczeniu lokalu zamieszkał w G. przy ul. (...). Umowa najmu łącząca S. M. z Gminą Miejską G. została rozwiązana per facta concludentia. Pozwany nie wykonuje obowiązków wynikających z umowy najmu, nie korzysta z przysługujących mu praw jako najemcy, nie łoży czynszu przez ponad 12 lat, nie ponosi jakichkolwiek opłat związanych z mieszkaniem, nie interesuje się oraz nie dba o lokal. Pozwany nie jest także uwzględniany w rozliczeniu opłat niezależnych od właściciela. W lokalu położonym w G. przy ul. (...) nie znajdują się żadne rzeczy osobiste S. M.. Powódka podkreśliła także, że posiada interes prawny w uzyskaniu orzeczenia o nieistnieniu stosunku najmu po stronie S. M., gdyż Gmina Miejska G. przeznaczyła lokal położony w G. przy ul. (...) w G. do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy. Gmina ze względu na fakt, że pozwany nie rozwiązał umowy najmu przez złożenie stosownego oświadczenia, uznaje S. M. za współnajemcę lokalu i wskazuje, że lokal może być zbyty wyłącznie na rzecz współnajemców S. M. i M. M. (1).

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podała, że S. M. jest jedynym najemcą lokalu. W § 12 pkt 2 umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. zawartej pomiędzy S. M. i Gminą G. stwierdzono, że stanowi ona kontynuację decyzji z dnia 2 kwietnia 1981 r. Kombinatoru Budownictwa Mieszkaniowego (...). S. M. był najemcą lokalu funkcyjnego/zakładowego. Z przepisów ówczesnie obowiązującego Prawa lokalowego wynikało, że najem takiego mieszkania nie nastąpił na rzecz obojga małżonków.

W piśmie procesowym z 29 października 2019 r. powódka podała, że lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) nie był mieszkaniem funkcyjnym. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i nie wynikało z niej, aby najem był związany ze stosunkiem pracy. W umowie wprost wskazano, że w sprawach nieunormowanych umową zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, która nie wyodrębniła tzw. mieszkań zakładowych i nie przewidywała, aby do mieszkań, które wcześniej stanowiły mieszkania zakładowe, nie miał zastosowania art. 7 ustawy. Umowa regulowała wszystkie kwestie dotyczące najmu. Gdyby mieszkanie miało charakter tzw. mieszkania funkcyjnego, to po ustaniu stosunku pracy umowa najmu wygasłaby. Nigdy nie żądano od rodziny powódki opróżnienia lokalu. W 1995 r. pozwany S. M. nie świadczył pracy na rzecz Kombinatoru Budownictwa Mieszkaniowego (...).

Na rozprawie pozwany S. M. wniosł o oddalenie powództwa, nie zgadzając się z twierdzeniem, że nie jest najemcą lokalu. Podał, że lokal otrzymał jako pracownik zakładowy. W lokalu wymienione zostały zamki, wobec czego nie miał możliwości do niego wejść. Nie opuścił lokalu w celu pozostawienia go powódce na wyłączność. Był w konflikcie z żoną.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

M. M. (1) i S. M. zawarli związek małżeński dnia 24 czerwca 1978 r. W trakcie trwania małżeństwa małżonkowie nie zawierali umów majątkowych.

W 1981 r. M. M. (1) i S. M. wraz z dziećmi zamieszkali w lokalu położonym w G. przy ul. (...). Podstawą objęcia rzeczy w była decyzja z dnia 2 kwietnia 1981 r. wydana w stosunku do S. M. - pracownika Kombinatu Budownictwa Mieszkaniowego (...). W tym czasie powódka również była pracownikiem tego przedsiębiorstwa, przebywała na urlopie wychowawczym.

W piśmie z 13 września 1988 r., wskutek odwołania pozwanego od podwyżki czynszu za mieszkanie, zwrócono się z prośbą o czasowe wstrzymanie egzekwowania podwyższonej stawki czynszu od byłego pracownika S. M.. W piśmie z 10 października 1988 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) anulowało podwyżkę czynszu.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 12 czerwca 1992 r. przekazano na rzecz Gminy G. nieruchomości znajdujące się z G. przy ul. (...) jako mienie komunalne. Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 1 lipca 1992 r. Miejski Zarząd (...) przejął w zarząd nieruchomości.

Dnia 1 lutego 1995 r. pomiędzy Gminą G. a S. M., który nie pracował już w Kombinacie Budownictwa Mieszkaniowego (...), podpisana została umowa najmu nr (...). Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w G., składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, WC, łazienki, a także pomieszczenia przynależnego. Zgodnie z § 10 umowy wypowiedzenie najmu mogło nastąpić najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że umowa lub ustawa stanowiły inaczej. Umowa potwierdziła kontynuację najmu lokalu oddanego na podstawie decyzji z dnia 2 kwietnia 1981 r. W sprawach nieuregulowanych umową należało stosować przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

S. M. dnia 1 lutego 1995 r. nie był związany stosunkiem pracy z przedsiębiorstwem, które wcześniej przydzieliło mu lokal do zamieszkania.

/umowa najmu z dnia 1.02.1995 r. (k. 10-13), pismo ZGM w G. z dnia 16.12.2019 r. (k. 42), pismo (...) Przedsiębiorstwa (...) z dnia 10.10.1988 r. (k. 37), pismo z dnia 13.09.1988 r. (k. 38), odwołanie z dnia 7.06.1988 r. (k. 39), przesłuchanie powódki M. M. (1) (k. 32-32v), przesłuchanie pozwanego S. M. (k. 32v-33)/

Pozwany opuścił lokal położony w G. przy ul. (...), zabierając z niego rzeczy osobiste. W lokalu pozostały meble nabyte przez M. i S. M.. W dniu 30 stycznia 2007 r. dokonał wymeldowania z mieszkania. Decyzją z 31 stycznia 2007 r. Prezydent Miasta G. umorzył postępowanie w sprawie o wymeldowanie S. M. z pobytu stałego, które wszczęte zostało 22.4.2005 r. na wniosek M. M. (1).

Dnia 21 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach w sprawie z powództwa M. M. (1) przeciwko S. M. pod sygn. I RC 1079/06 rozwiązał przez rozwód małżeństwo M. M. (1) ze S. M. z wyłącznej winy pozwanego. Podział majątku wspólnego nie został przeprowadzony. Byli małżonkowie nie utrzymują ze sobą kontaktu. S. M. pytał żonę o możliwość ponownego zameldowania w G. przy ul. (...).

Pozwany wyprowadził się z lokalu z uwagi na konflikt istniejący pomiędzy małżonkami. Wymeldował się, aby nie płacić większych opłat. Wynajął inny lokal na rynku, by zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Pomimo opuszczenia mieszkania S. M. nie składał oświadczeń Gminie G. o wypowiedzeniu umowy najmu z 1 lutego 1995 r.

/wyrok Sadu Okręgowego w Gliwicach z dnia 21.06.2007 r. (k. 9), decyzja z dnia 31.01.2007 r. (k. 14), przesłuchanie powódki M. M. (1) (k. 32-32v), przesłuchanie pozwanego S. M. (k. 32v-33)/

**Sąd zważył, co następuje**

Powództwo nie 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. Do przesłanek powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa należy istnienie interesu prawnego po stronie powoda w wystąpieniu z powództwem oraz istnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy. Przesłanką niezbędną dla uwzględnienia roszczenia jest istnienie niepewności co do tego stosunku prawnego lub prawa. Przepis art. 189 k.p.c. ma charakter materialnoprawny w zakresie przesłanki interesu prawnego warunkującej zasadność powództwa. Powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego jest, co do zasady, dopuszczalne tylko wtedy, gdy nie jest możliwe powództwo o świadczenie. Interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00).

Gmina Miejska G. przeznaczyła lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) w G. do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy lokalu. Gmina ze względu na fakt, że pozwany nie rozwiązał umowy najmu przez złożenie stosownego oświadczenia, uznaje S. M. za najemcę lokalu. Przeciwnie stanowiska reprezentuje powódka, której zdaniem jedynie ona jest najemczynią mieszkania wskutek wypowiedzenia stosunku najmu przez pozwanego per facta concludentia. Rozbieżność zapatrywań na istnienie stosunku prawnego, gdy w tle rysuje się prawo do nabycia prawa własności lokalu, dała M. M. (1) legitymację do wystąpienia z pozwem w sprawie niniejszej.

Interes prawny w sprawie o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa nie decyduje wprost o zasadności powództwa, a jedynie warunkuje możliwość badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że dany stosunek prawny lub prawo istnieje (wyr. SN z 18.6.2009 r., II CSK 33/09, OSNC 2010, Nr B, poz. 47).

M. M. (1) i S. M. byli małżeństwem od 24 czerwca 1978 r. Małżonkowie zajęli wraz z dziećmi lokal położony w G. przy ul. (...) na podstawie decyzji z dnia 2 kwietnia 1981 r. wydanej w stosunku do pracownika Kombinatoru Budownictwa Mieszkaniowego (...) S. M.. Następnie 1 lutego 1995 r. pomiędzy Gminą G. a S. M. została podpisana umowa najmu, przedmiotem której był ten sam lokal mieszkalny.

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych obowiązującej w dacie zawarcia umowy najmu z 1 lutego 1995 r. małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 1 kwietnia 2011 r. sygn. III CZP 11/11 stwierdził, że artykuł 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) nie miał zastosowania do najmu mieszkania zakładowego, nawiązanego na podstawie art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.). Po ustaniu stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) wynajmujący mógł wypowiedzieć najem mieszkania zakładowego, nawiązany pod rządem ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), na podstawie postanowień umowy najmu.

Do chwili zamknięcia przewodu sądowego umowa najmu nie została wypowiedziana przez Gminę G. jako nabywcę przedmiotu najmu. Dodatkowo najem został potwierdzony przez spisanie umowy pomiędzy nowym właścicielem zasobów mieszkaniowych przy ul. (...) w G. a S. M.. W kontrakcie stoi, że w sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz przepisy Kodeksu cywilnego. Zaznaczyć należy, że S. M. dnia 1 lutego 1995 r. nie był związany stosunkiem pracy z przedsiębiorstwem, które wcześniej przydzieliło lokal do zamieszkania. Od chwili ustania wspólności majątkowej małżeńskiej czynsz za mieszkanie opłaca jedynie M. M. (1). Wnioskować więc należy, że najem lokalu położonego w G. przy ul. (...) przysługuje zarówno M. M. (1), jak i S. M..

Pozwany z mieszkania wyprowadził się, zabierając z niego rzeczy osobiste. W dniu 30 stycznia 2007 r. dokonał wymeldowania. Małżeństwo stron zostało rozwiązane dnia 21 czerwca 2007 r. wyrokiem Sądu Okręgowego w

Gliwicach w sprawie o sygn. sygn. I RC 1079/06. W lokalu pozostały rzeczy nabyte przez M. i S. M. w trakcie trwania małżeństwa.

Zgodnie z § 10 umowy wypowiedzenie najmu nastąpić może najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że umowa lub ustawa stanowi inaczej.

Nie sposób uznać, by działania pozwanego prowadziły do wypowiedzenia umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. per facta concludentia. S. M. nie składał oświadczeń w przedmiocie rozwiązania najmu. Pozwany za to expresis verbis stwierdził, że nie miał zamiaru złożyć takowego oświadczenia. Nie opuścił lokalu w celu pozostawienia go powódce na wyłączność. Przeprowadzka podyktowana była konfliktem pomiędzy nim a powódką. Byli małżonkowie nie utrzymują ze sobą kontaktu. S. M. wymeldował się, aby nie płacić większych opłat. Wynajął inny lokal na rynku, by zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Po rozwodzie S. M. wyrażał chęć ponownego zameldowania w G. przy ul. (...).

Każdy z byłych małżonków zachowuje status współnajemcy z racji tego, że w skład ich majątku wspólnego wchodzi prawo najmu lokalu.

Mając na uwadze powyższe powództwo o ustalenie, że S. M. nie jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), jako bezzasadne należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się jego wynagrodzenie. Stąd na rzecz pozwanej Gminy G. zasądzone zostały od powódki koszty zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sędzia Joanna Zachorowska

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w rep. C;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powódki;
3. Kal. 14 dni

G., dnia 21.02.2020 r.

Sędzia Joanna Zachorowska