

Sygnatura akt I C 175/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 23-05-2013 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 23-05-2013 r. we (...)

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko G. W.

o ustalenie

I. ustala, że wypowiedzenie stosunku najmu lokalu położonego przy ul. (...) we W. dokonane przez stronę pozwaną (...) W. wobec powoda M. S. z dniem 31 grudnia 2012 r. jest bezskuteczne, a powód pozostaje najemcą tego lokalu;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 210 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 175/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 13 lutego 2013 r. powód M. S. domagał się ustalenia, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...) dokonane przez stronę pozwaną (...) W. z dniem 31 grudnia 2012 r. jest bezskuteczne.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód od urodzenia zamieszkuje w w/w lokalu, a po śmierci swojej matki w dniu 20 września 2012 r. wstąpił w stosunek najmu tego lokalu. Strona pozwana wskazywała jako podstawę wypowiedzenia fakt posiadania przez żonę powoda K. S. (1) prawa najmu lokalu położonego we W., przy ul. (...). Tym samym powód miał być współnajemcą tego lokalu. Tym czasem w rzeczywistości małżeństwo powoda ma charakter czysto formalny, od 1995 r. nie mieszkają razem i pozostają w faktycznej separacji. Mieszkanie przy ul. (...) ma pow. 40 m². Mieszkają tam cztery osoby, w tym zona powoda, ich dwoje dzieci oraz wnuczka. Powód nigdy w tym mieszkaniu nie mieszkał i nie miał możliwości, ażeby do tego lokalu się wprowadził.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 21 marca 2013 r. strona pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że wypowiedzenie stosunku najmu było prawidłowe, albowiem powodowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu, tj. najem lokalu przy ul. (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód M. S. nieprzerwanie od urodzenia zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) o powierzchni 62,24 m² i był tam zameldowany. Po śmierci swojej matki J. S., wstąpił z dniem 20 września 2012 r. w stosunek najmu tego lokalu.

(dowód: akta lokalu przy ul. (...) w załączeniu do akt głównych, zeznania świadków L. C., Ł. W., B. K., B. S., K. S. i A. S. oraz powoda – rozprawa w dniu 23 maja 2013 r.)

Żona powoda K. S. (1) zamieszkała w 1992 r. w lokalu przy ul. (...). Razem z nią zamieszkały tam jej dzieci, R., A., K., A. oraz K. ur. w (...) r. Powód nigdy w tym lokalu nie zamieszkał.

(dowód: akta lokalu przy ul. (...) w załączeniu do akt głównych, zeznania świadków L. C., Ł. W., B. K., B. S., K. S. i A. S. oraz powoda – rozprawa w dniu 23 maja 2013 r.)

Lokal przy ul. (...) ma powierzchnię 40 m², składa się z dwóch pokoi pow. 10,56 m² i 22,40 m². Mieszkają tam żona powoda K. S. (1), dwoje dzieci powoda – A. i K. oraz wnuczka O.. Jeden z pokoi jest przejściowy.

(dowód: akta lokalu przy ul. (...) w załączeniu do akt głównych, zeznania świadków, K. S. i A. S. oraz powoda – rozprawa w dniu 23 maja 2013 r.)

Pismem z dnia 18 grudnia 2012 r. strona pozwana wypowiedziała powodowi stosunek najmu lokalu przy ul. (...), z dniem 31 grudnia 2012 r., ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r., podając jako przyczynę wypowiedzenia fakt, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...),

(dowód: wypowiedzenie z 18.12.2012 r. – k. 15)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dopuszczalne jest wypowiedzenie stosunku najmu 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. W rozumieniu cytowanej ustawy lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni (por. art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy).

Już analiza akt lokali przy ul. (...) wskazywała, że lokal przy ul. (...) nie spełnia kryterium powierzchniowego dla lokalu zamiennego dla powoda. Zamieszkują tam bowiem cztery osoby, a z powodem dla pięciu osób powierzchnia pokoi wynosiłaby na jedną osobę 32,96 m²/5, tj. 6,59 m². Już z tej przyczyny wypowiedzenie stosunku najmu wobec powoda było niezgodne z prawem.

Niezależnie od powyższego ze zgodnych zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków wynikało, że od ok. dwudziestu lat powód i jego żona nie mieszkają razem, co potwierdza, że ich małżeństwo ma charakter wyłącznie formalny. Niewielka powierzchnia lokalu przy ul. (...) oraz liczba jego dotychczasowych mieszkańców wskazują, że powód miałby z przyczyn faktycznych bardzo utrudnione zamieszkanie tamże. Trudno bowiem wyobrazić sobie, w którym pokoju w tym mieszkaniu miałby zamieszkać – z żoną, z którą nie wiążą go już prawdziwe relacje, czy też z dwójką dorosłych dzieci i wnuczką. Także ta okoliczność przemawia przeciwko uznaniu kwestionowanego wypowiedzenia za uzasadnione.

Wobec powyższego Sąd uznał, że wypowiedzenie stosunku najmu wobec powoda nastąpiło z naruszeniem przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Powód miał niewątpliwie interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc, ażeby potwierdzić swoje prawo do zajmowanego lokalu. Wobec powyższego powództwo uwzględniono w całości, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 180 zł oraz zwrot opłaty sądowej od pozwu w kwocie 30 zł.