

II C 2442/16

Dnia 6 grudnia 2017

UZASADNIENIE

Sygn. akt II C 2442/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6.10.2016r. (data nadania k. 95) przeciwko (...) W., powodowie Z. K. i B. K. żądali ustalenia między nimi a pozwanym istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W. (pozew k. 1-4).

Pozwany przyznał, że strony łączył i nadal łączy stosunek najmu ww. lokalu (protokół rozprawy z dnia 15.11.2017r.).

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

W połowie lat 80tych XX wieku powodowie Z. i B. małżonkowie K. po uzyskaniu stosownych zgód administracyjnych, dokonali adaptacji strychu w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w W., i po zgłoszeniu tak powstałego lokalu mieszkalnego do użytkowania, dnia 16.07.1987r. zawarli z pozwanym umowę jego najmu (lokal miał wówczas łączną powierzchnię 49,20 mkw). Po kilku latach za zgodą pozwanego powodowie dokonali kolejnej adaptacji powierzchni strychu i w rezultacie powiększyli powierzchnię lokalu mieszkalnego o 18 mkw, a dnia 21.04.1995r. zawarli z pozwanym nową umowę o najem lokalu już o powierzchni 70,96 mkw. Lokal ten oznaczony został numerem 13 (decyzje k. 5-6, 44-46, 53, skierowanie k. 54, umowy najmu k. 7-8, 15-16).

W dniu 02.02.2006r. pozwany protokolarnie przekazał nieruchomości wspólną przy ul. (...) Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w zarząd i administrowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) (protokół przekazania k. 17-20).

W budynku posadowionym przy ul. (...) w W. jest wyodrębnionych 6 lokali (o numerach 1, 4, 5, 9, 10 i 11), stanowiących odrębne nieruchomości (wydruk księgi wieczystej nr (...)).

Lokal mieszkalny numer (...) nie jest częścią nieruchomości wspólnej i mimo, że nie został wyodrębniony, to jest samodzielnym lokalem w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24.6.1994tr. o własności lokali, a jego właścicielem i zarazem wynajmującym jest obecnie (...) W. (bezsporne).

Mimo, że pozwany zwracał się do Wspólnoty Mieszkaniowej o protokolarne przekazanie tego lokalu (pisma k. 26), to nie nastąpiło to do dnia dzisiejszego (bezsporne).

Powództwo podlega oddaleniu.

Powodowie domagali się ustalenia, że istnieje między stronami stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W.. Z tego powodu zobowiązani byli wykazać istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc. Interes ten, jako przesłanka powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje bowiem o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń strony powodowej, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Zdaniem sądu powodowie nie wykazali występowania po ich stronie interesu prawnego w uzyskaniu takiego orzeczenia.

Nie zaistniała bowiem taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje im przymiot najemcy danego lokalu, a tym samym konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku. Wskazać trzeba, iż między stronami nigdy nie było i nie jest sporne, że łączy je umowa najmu zawarta dnia 21.04.1995r., zaś Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) nie jest właścicielem lokalu nr (...) ani jego wynajmującym. Nawiązany przez

strony stosunek (o charakterze obligacyjnym) nadal istnieje i nie doszło do zmian podmiotowych po którejkolwiek z jego stron.

Skoro nie istnieje sytuacja prawna, w której zachodzi wątpliwość, czy przysługuje powodowi przymiot najemcy spornego lokalu, dlatego nie ma potrzeby potwierdzenia istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku. Dlatego sąd oddalił powództwo. Z uwagi na wynik postępowania, na podstawie art. 98 kpc, zasądzone solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (obejmującą wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika wyliczone od przedmiotu sporu). Nadto nakazano zwrócić ze Skarbu Państwa solidarnie na rzecz powodów kwotę 170 zł (różnica między opłatą od pozwu należną a faktycznie uiszczoną przez powodów).

Z.

1) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego

2) wykonać pkt 1 postanowienie na k. 140 (załączyć wydruki) .