Sygn. akt I C 566/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2018r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
Protokolant:	Joanna Ogrodniczak

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018r. w Ostrzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z., Z. Z.

przeciwko Miastu i Gminie O.

o ustalenie

1. oddala powództwo;

2. zasądza solidarnie od powodów J. Z. i Z. Z. na rzecz pozwanego Miasta i Gminy O. kwotę 900,- (dziewięćset) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka

Sygn. akt I C 566/17

UZASADNIENIE

Powodowe Z. Z. i J. Z. wnieśli pozew przeciwko Urzędowi Miasta i Gminy O. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Z.G.M. spółka z o.o. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w O..

Po wezwaniu do sprecyzowania oznaczenia strony pozwanej powodowie jako pozwanego wskazali Miasto i Gminę O., jednocześnie wskazując, iż pozwanym nie jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...)..

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż lokal przy ul. (...) w O. był wynajmowany przez ich matkę K. Z. do dnia jej śmierci w dniu 27 czerwca 2016r.. Powodowie jako synowie zmarłej, którzy stale z nią zamieszkiwali uprawnieni są do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc.

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto i Gmina O. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu wskazał, na brak legitymacji biernej, gdyż umowy najmu lokali komunalnych zawierane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...) Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, iż powodowie nie zamieszkiwali stale z wynajmującą lokal K. Z..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

K. Z. w dniu 31 grudnia 1989r. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w O. z Przedsiębiorstwem Państwowym (...), które było wówczas właścicielem nieruchomości. Następnie na mocy umowy przekazania własności zakładowych budynków mieszkalnych z dnia 21 lutego 1997r. właścicielem nieruchomości zostało Miasto i Gmina O..

Dowód: okoliczności niesporne, umowa k. 26, odpis księgi wieczystej (...).

Powodowie są synami K. Z., która zmarła 27 czerwca 2016r..

Okoliczności niesporne.

Miasto i Gmina O. aktem założycielskim z dnia 8 czerwca 1998r. powołał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „Z.G.M." spółka z o.o. z siedzibą w O.. Przedmiotem działalności spółki jest między innymi gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi.

Dowód: akt notarialny k. 66-70.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów. Sąd pominął zeznania świadków oraz powodów, gdyż nie miałyby one wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z powodu braku legitymacji biernej pozwanego.

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Wyżej wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej przedsiębiorstwa komunalne, w stosunku do których rada gminy do dnia 30 czerwca 1997r. nie postanowiła o wyborze organizacyjno-prawnej formy lub o ich prywatyzacji, ulegają z dniem 1 lipca 1997r. przekształceniu w jednoosobową spółkę gminy, z mocy prawa, a jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej, spółka ta wstępuje we wszystkie stosunki prawne, których podmiotem było przedsiębiorstwo komunalne, bez względu na charakter prawny tych stosunków.

Tutejszy Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 9 marca 1993r. w sprawie III CZP 29/93 [Legalis nr 28010], która zapadła przed wejściem w życie ustawy o gospodarce komunalnej, jednakże nadal zachowuje swą aktualność. W przedmiotowej uchwale Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, iż niezależnie od tego, że właścicielem nieruchomości jest gmina to legitymację bierną w sprawie o wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc posiada spółka zajmująca się gospodarką mieszkaniową w danej gminie.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że K. Z. zawarła umowę najmu z przedsiębiorstwem państwowym, w którego miejsce po nabyciu przedmiotowego mieszkania weszło Miasto i Gmina O.. Następnie po powołaniu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (...) z siedzibą w O. to ten podmiot na podstawie wskazanych wyżej przepisów stał się wynajmującym w niniejszej sprawie i to właśnie on winien być pozwanym w niniejszej sprawie. Niedopuszczalne bowiem jest, aby w sprawie o wstąpienie w stosunek najmu pozwanym był podmiot, niebędący wynajmującym. Ewentualne uwzględnienie roszczenia prowadziłoby bowiem do sytuacji, gdzie orzeczono by, iż powodowie wstąpili w stosunek najmu z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej(...)z siedzibą w O., który nie był strona procesu. Mając powyższe na względzie wobec pozwania podmiotu, niebędącego stronom stosunku

najmu, do którego mieli wstąpić powodowie orzeczono o oddaleniu powództwa. Na marginesie należy wskazać, że Sąd nie czynił ustaleń w zakresie spełnienia przez powodów przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu, gdyż nie miałoby to wpływu na treść rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 kpc mając na względzie wynik procesu i w całości obciążono nimi powodów. Koszty procesu poniesione przez pozwanego to kwota 900,- złotych stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka