

Sygn. akt I C 206/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Gawłowska-Sobusiak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agata Bober

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko A. W. (1)

o dopuszczenie do współposiadania

I. oddała powództwo;

II. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;

III. przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Brzesku na rzecz r. pr.

D. K. Radcy Prawnego w T. kwotę 221,40 zł /dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy/ tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powodowi z urzędu.

Sędzia

SR Agata Gawłowska-Sobusiak

Sygn. akt I C 206/15

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 23 maja 2017 r.

Powód T. P. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu (k. 105) wniesionym przeciwko A. W. (1) domagał się dopuszczenia go do współposiadania lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) poprzez zobowiązanie pozwanego do wydania mu kluczy do drzwi wejściowych tego lokalu, a to na podstawie art. 19 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 222 kc. Nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powód podniósł, że jest jednym z najemców opisanego lokalu, obok pozwanego oraz swojej matki A. D.. W maju 2006 r, kiedy był jeszcze małoletni, wraz z matką musiał opuścić wymieniony lokal, do którego chce

obecnie powrócić. Powód podkreślił, że zamieszkuje w lokalu należącym do syna ojczyma, nie ma tam odpowiednich warunków.

Pozwany A. W. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że uwzględnieniu wniesionego powództwa sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego. Pozwany podał, że powód już od 2006 r nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...), z którego wyprowadził się dobrowolnie, zabierając swoje rzeczy osobiste. Zdaniem pozwanego, powód chce uzyskać wyrok umożliwiający mu zamieszkanie w opisanym lokalu, ale łącznie z matką A. D., co do której powództwo o dopuszczenie do współposiadania tego lokalu zostało oddalone, z uwagi na ostry konflikt z pozwanym.

Nadto pozwany podkreślił, że powód otrzymywał oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu komunalnego, z których nie skorzystał.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcami lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) – mającego status lokalu komunalnego – byli dziadkowie powoda: S. W. zm. w 1986 r oraz M. W. zm. w 1996 r. Dziadkowie powoda posiadali dwoje dzieci, wraz z nim zamieszkałymi, a to: córkę A. D. – matkę powoda oraz syna A. W. (1) – pozwanego.

W chwili śmierci M. W. w opisanym lokalu zamieszkiwali: A. D. z powodem, który urodził się dnia (...), oraz pozwany. A. D., w tym czasie nosiła nazwisko P., i pozostała w związku małżeńskim z E. P. – ojcem powoda. Jednak E. P. nigdy nie zamieszkiwał w opisanym lokalu.

Gdy powód był małoletnim dzieckiem, jeszcze w 1989 r A. D. – wtedy P. – rozwiodła się z E. P.. Następnie w 1999r A. D. zawarła związek małżeński z W. D. i w rzeczywistości zamieszkała w lokalu należącym do W. D., mieszczącym się w kamienicy w D. przy ul. (...).

Małoletni powód pozostał w dotychczasowym lokalu na os. (...), a faktyczną opiekę sprawował nad nim pozwany.

Ten stan rzeczy spotykał się ze sprzeciwem pozwanego, który podjął kroki zmierzające do pozbawienia A. D. władzy rodzicielskiej nad małoletnim powodem.

W konsekwencji po zakończeniu roku szkolnego 2005/2006, w czerwcu 2006 r powód wyjechał na wakacje do swojego ojca W. P., a stamtąd przeniósł się do swojej matki A. D.. Następnie A. D. i powód sukcesywnie zabierali rzeczy powoda z lokalu na os. (...).

Kiedy w 2007 r uszkodzeniu uległ się zamek w drzwiach wejściowych do tego lokalu, nowy zamek wprawił pozwany i nie przekazał kluczy A. D..

Dowód:

- ***zeznania świadka A. D. – k. 48,***
- ***zeznania świadka W. D. – k. 48,***
- ***zeznania świadka R. K. – k. 166-167,***
- ***przesłuchanie powoda – k. 167-168,***
- ***przesłuchanie pozwanego - k. 168-169.***

Dopiero w dniu 20 kwietnia 2004 r Gmina D. zawarła z A. D. i pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) – na czas nieoznaczony.

W tym czasie A. D. nie zamieszkiwała już w tym lokalu, ale od kwietnia 2007 r od września 2013 r uiszczała należności czynszowe, chociaż nie w całości.

Dowód:

- akta tut. Sądu sygn. (...), a w szczególności zalegająca w nich umowa najmu z dnia 20 kwietnia 2004 r,

- akta Sądu Rejonowego w Tarnowie XII Zamiejscowy Wydział Cywilny w D. sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: umowa najmu z dnia 20 kwietnia 2004 r, potwierdzenia opłat za czynsz za lata 2007-2013 (k.54-122, k. 189-193),

- akta Sądu Rejonowego w Dąbrowie Tarnowskiej sygn. (...), a w szczególności zalegająca w nich umowa najmu z dnia 20 kwietnia 2004 r,

- akta Sądu Rejonowego w Dąbrowie Tarnowskiej I Wydział Cywilny sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: umowa najmu z dnia 20 kwietnia 2004 r, wykaz zaległości w opłatach czynszowych (k. 37).

W 2006 r pozwany złożył wniosek o dział spadku po rodzicach: S. W. i M. W. – sygn. akt(...). Zarówno A. D., jak i pozwany, chcieli otrzymać na wyłączną własność nieruchomości w Ć., składającą się z dz. ew. (...) o pow. 2, 5288 ha, objętą Kw nr(...), zabudowaną parterowym domem mieszkalnym stajnią i stodołą, bez spłat, a w rozliczeniu wydać lokal mieszkalny położony w D. na os. (...).

W toku postępowania działowego przeprowadzono dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości prawa najmu tego lokalu. W 2007 r biegły ustalił, że wartość tego prawa wynosi ostatecznie 324, 11 zł /mies.

Sąd nie objął postanowieniem końcowym prawa najmu opisanego lokalu, albowiem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawo to nie wchodziło w skład spadku. Sąd postanowieniem z dnia 31 grudnia 2012 r przyznał nieruchomości w Ć. na wyłączną własność pozwanego ze spłatą na rzecz A. D. w kwocie 55 800, 00 zł, co pogłębiły konflikt rodzinny.

Pozwany do chwili obecnej nie uiszczył zaszędzonej spłaty.

Dowód:

- akta Sądu Rejonowego w D. sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: protokół rozprawy z dnia 14 marca 2007 r (k. 227), postanowienie z dnia 21 czerwca 2007 r (k. 268), opinia (k. 276-280, k. 322-323), postanowienie z dnia 31 grudnia 2012 r (k. 907i nast.), postanowienia Sądu Okręgowego w T. z dnia 9 maja 2014 r (k. 1094 i nast.).

Na wniosek pozwanego, decyzją Burmistrza D. z dnia 26 stycznia 2015 r powód został wymeldowany z lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...). Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Wojewody (...) z dnia 23 marca 2015 r.

Dowód:

- akta tut. Sądu sygn. (...), a w szczególności zalegająca w nich decyzja z dnia 26 stycznia 2015 r (k. 48-56) oraz z dnia 23 marca 2015 r (k. 57-60).

- decyzja z dnia 26 stycznia 2015 r – k. 136-145,

- decyzja z dnia 23 marca 2015 r – k. 146-153.

W marcu 2014 r powód złożył pozew o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) – sygn. akt (...).

Ostatecznie Sąd wyrokiem z dnia 13 października 2015 r ustalił, że powód wstąpił w stosunek najmu opisanego lokalu – w miejsce babki M. W. – z dniem 22 lutego 1996 r. Apelacja interwenta ubocznego w osobie pozwanego została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 31 maja 2016 r.

Dowód:

- akta tut. Sądu sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: pozew, wyrok z dnia 13 października 2015 r (k. 88), wyrok Sądu Okręgowego w T. z dnia 31 maja 2016 r (k. 140).

Z kolei w lipcu 2016 r powód złożył pozew przeciwko Gminie D. o nakazanie wydania mu lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) – sygn. akt (...).

Sąd wyrokiem z dnia 30 stycznia 2017 r nakazał Gminie D., aby wydała powodowi opisany lokal mieszkalny.

Dowód:

- akta Sądu Rejonowego w D. sygn.(...), a w szczególności zalegające w nich: pozew, wyrok z dnia 30 stycznia 2017 r (k. 92).

Konsekwencją powyższego było to, że w dniu 4 stycznia 2017 r Gmina D. zawarła z powodem aneks do umowy najmu z dnia 20 kwietnia 2006 r, stwierdzając, że powód jest współnajemcą lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...).

Dowód:

- aneks nr(...) r z dnia 4 stycznia 2017r – k. 134.

Jeszcze w maju 2013 r A. D. złożyła pozew przeciwko pozwanemu o dopuszczenie do współposiadania lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...).

Sąd I instancji nakazał pozwanemu, aby dopuścił A. D. do współposiadania tego lokalu przez wydanie jej kluczy do zamków zamontowanych w drzwiach wejściowych. Natomiast Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 25 września 2014 r sygn. akt (...) zmienił wyrok I instancji i **oddalił powództwo**. Sąd II instancji powoła się na silny konflikt między stronami oraz brak określonego zakresu współposiadania.

Dowód:

- akta Sądu Rejonowego w T. XII Zamiejscowy Wydział Cywilny w D. sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: wyrok z dnia 6 grudnia 2013 r (k. 234), wyrok z dnia 25 września 2014 r (k. 300).

Gmina D. pismem z dnia 4 marca 2016 r wypowiedziała A. D. i pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) z uwagi na zaległości czynszowe.

Dowód:

- akta Sądu Rejonowego w D. sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich wypowiedzenie z dnia 4 marca 2016 r (k. 23),

- akta Sądu Rejonowego w D. I Wydział Cywilny sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich wypowiedzenie z dnia 4 marca 2016 r (k. 10),

- wypowiedzenie z dnia 4 marca 2016 r – k. 60, 118, 154.

Pozwany w czerwcu 2016 r złożył pozew przeciwko Gminie D. o uznanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) wobec niego za bezskuteczne – sygn. akt(...)

Sąd wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2016 r ustalił, że oświadczenie Gminy o wypowiedzeniu umowy najmu jest bezskuteczne w stosunku do pozwanego. Apelacja Gminy została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w T. z dnia 8 grudnia 2016 r z uwagi na niezachowanie procedury wypowiedzenia.

Dowód:

- akta Sądu Rejonowego w D.I Wydział Cywilny sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: pozew, wyrok z dnia 22 sierpnia 2016 r (k. 41), wyrok z dnia 8 grudnia 2016 r (k. 70).

Lokal mieszkalny położony w D. na os. (...) ma pow. 43, 99 m2, składa się z 2-ch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i przynależnej piwnicy.

Fakt bezsporny.

Obecnie lokal ten zajmuje wyłącznie pozwany.

Pozwany zwrócił się do Gminy D. o rozłożenie zaległości czynszowych w kwocie 3 865, 19 zł na raty. Pozwany reguluje zaległe oraz bieżące opłaty czynszowe.

Dowód:

- akta Sądu Rejonowego w D. I Wydział Cywilny sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich zarządzenie Burmistrza z dnia 31 marca 2016 r (k. 38),

- zarządzenie Burmistrza z dnia 31 marca 2016 r – k. 123,

- przesłuchanie pozwanego - k. 168-169.

Powód do wakacji 2006 r zamieszkuje wraz z matką A. D. w mieszkaniu w kamienicy w D. przy ul. (...), gdzie zajmuje jeden pokój łącznie z matką i przyrodnim bratem.

Powód od marca 2010 r do lutego 2014 r korzystał z pomocy psychologicznej z uwagi na utrzymujące się objawy depresji, lęk przed ludźmi, wycofanie. W tym okresie powód nie mógł samodzielnie prowadzić gospodarstwa domowego.

W 2013 r orzeczono wobec powoda umiarkowany stopień niepełnosprawności do 31 lipca 2016 r, nadto stwierdzono, że wymaga wsparcia w samodzielnej egzystencji i leczenia specjalistycznego.

Powód ma obecnie 27 lat, nie pozostaje w żadnym związku, nie ma dzieci. Powód ukończył liceum ogólnokształcące, nigdy nie pracował. Powód w okresie listopad 2009 r - luty 2010 r oraz wrzesień 2011 r – sierpień 2016 r był zarejestrowany jako bezrobotny. Obecnie zajmuje się wolontariatem w Caritas, jest na całkowitym utrzymaniu matki A. D..

Dowód:

- akta tut. Sądu sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: zaświadczenie Ośrodka Pomocy Psychologicznej z dnia 17 lutego 2014 r (k. 8), orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 25 lipca 2013 r (k. 9),

- akta Sądu Rejonowego w T. XII Zamiejskowy Wydział Cywilny w D. sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 25 lipca 2013 r (k.186), zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 9 października 2012 r (k. 194),

- akta Sądu Rejonowego w D.sygn. (...), a w szczególności zalegające w nich zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 21 lipca 2016 r (k. 27), orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 25 lipca 2013 r (k. 28),

- zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 19 sierpnia 2016 r- k. 75,

- przesłuchanie powoda – k. 167-168.

Gmina D. dwukrotnie doręczała powodowi wniosek o najmem lokalu komunalnego, z prośbą o wypełnienie i złożenia. Powód z tej propozycji nie skorzystał.

Dowód:

- pismo Gminy D. z dnia 5 kwietnia 2017 r – k. 163,

- przesłuchanie powoda – k. 167-168.

Powód i pozwany od wakacji 2006 r nie utrzymują nie sobą żadnych kontaktów, nie rozmawiają ze sobą, poza spotkaniami na czynnościach sądowych.

Dowód:

- przesłuchanie powoda – k. 167-168,

- przesłuchanie pozwanego - k. 168-169.

Powyższy **stan faktyczny** Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dokumenty, zeznania świadków oraz przesłuchanie stron.

Moc dowodowa dokumentów przedłożonych w sprawie nie była kwestionowana, tym bardziej, że większość tych dokumentów miała charakter urzędowy. Na podstawie tych dokumentów Sąd ustalił przede wszystkim, jakie osoby wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) i jakie osoby są współnajemcami tego lokalu obecnie. Nadto Sąd ustalił, co było podłożem konfliktu w rodzinie powoda, oraz jakie osoby uiszczały należności czynszowe. Sąd ustalił także, że Gmina D. proponowała powodowi, aby złożył wniosek o przydzielenie lokalu komunalnego – i to dwukrotnie – z czego nie skorzystał.

Odnośnie przesłuchania stron i zeznań świadków, to osoby słuchane w sprawie w sposób zbieżny przedstawiały fakty mające znaczenie dla przedmiotowej sprawy.

Zarówno powód, jak i pozwany zeznali, że powód dobrowolnie opuścił lokal mieszkalny położony w D. na os. (...) w czerwcu 2006 r. Po zakończeniu roku szkolnego 2005/006, w czerwcu 2006 r, powód wyjechał do swojego ojca, a od ojca przyjechał do mieszkania matki A. D. w D. przy ul. (...), następnie zabrał swoje rzeczy z lokalu na os. (...). W tym czasie powód był małoletni, zatem decyzja o tym, gdzie jest jego miejsce zamieszkania należała do matki, tym bardziej, że po rozwodzie sprawowała nad nim opiekę. Powód zeznał: „po wakacjach moja matka powiedziała, że nie chce już bywać w tym mieszkaniu na os. (...), że już tam nie wróci”.

Fakt dobrowolnego opuszczenia tego lokalu mieszkalnego potwierdzili słuchani w sprawie świadkowie. Świadek A. D. zeznała, że pozwany „nie wyrzucił” powoda z lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...). Świadek W. D. zeznał, że powód „przeprowadził się” do lokalu przy ul. (...), „z powodów emocjonalnych”, „chciał być przy matce”. Świadek R. K. zeznała, że powód wyjechał do swojego ojca, i do lokalu przy ul. (...) już nie wrócił.

Istotne jest, że powód zeznał, iż „było mu dobrze w mieszkaniu na os. (...)”. Faktycznie nie mieszkała z nim matka A. D., ale „czasami tam przychodziła”, opiekę nad nim sprawowała matka i pozwany. Taki stan rzeczy trwał do czasu konfliktu między A. D. a pozwanym. Przyczyną konfliktu była sprawa o dział spadku po ich rodzicach, a konkretnie nieruchomości w C.. Nadto A. D. nie akceptowała związku pozwanego z R. K., a pozwany związku (...) z W. D..

Powód zeznał, że nie przychodził do lokalu na os. (...), o wymianie zamków dowiedział się od matki A. D..

Powód zeznał także, że nie może być w konflikcie z pozwanym, gdyż od czerwca 2006 nie rozmawiali ze sobą, spotykają się tylko na kolejnych rozprawach sądowych. Potwierdził to pozwany, a także świadkowie.

Świadek A. D. zeznała, że od czerwca 2006 r strony ze sobą nie rozmawiają, choć zdaniem świadka „nie są ze sobą w konflikcie”. Świadek W. D. zeznał, że jego zdaniem strony są skonfliktowane, ale zeznał także, że „praktycznie się nie widywały”. Świadek R. K. zeznała, że konflikt między stronami polega na tym, iż „powód stanął po stronie matki skonfliktowanej z pozwanym”.

Wobec powyższego, Sąd dał wiarę osobom słuchanym w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powód T. P. domagał się od pozwanego A. W. (2), aby dopuścił go do współposiadania lokalu mieszkalnego położonego w D. na os. (...) poprzez wydanie mu kluczy do drzwi wejściowych tego lokalu, a to na podstawie art. 19 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 222 kc.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów (..) (tj. Dz. U. z 2016 r N 1610), do ochrony praw lokatorów do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Cyt. przepis ma identyczne brzmienia jak art. 690 kc. Wymienione przepisy wprowadzają skuteczniejszą ochronę praw najemcy lokali niż najemców innych rzeczy, zrównując tą ochronę z ochroną prawa własności.

Zatem z zgodnie z art. 19 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 222 kc lokatorowi lokalu mieszkalnego przysługuje skarga windykacyjna. Najemca może żądać wydania przedmiotu najmu, czyli lokalu mieszkalnego, od osoby trzeciej.

Pytanie, czy najemca może żądać wydania lokalu, a raczej dopuszczenia do współposiadania tego lokalu, od innego współnajemcy ?

Prawo polskie nie reguluje wspólności innych praw poza współwłasnością rzeczy, zatem do wspólności praw najemców należy stosować odpowiednio art. 206 kc.

Zgodnie z art. 206 kc każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy, a w razie pozbawienia go posiadania przez pozostałych współwłaścicieli przysługuje mu ochrona petytoryjna z art. 222 kc. Taki współwłaściciel uprawniony jest więc do wytoczenia powództwa o dopuszczenie do współposiadania. Należy jednak podkreślić, że współposiadanie można podzielić na takie, które wymaga zgodnego współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli, i takie, które takiego współdziałania nie wymaga. Jedynie w tym drugim przypadku dopuszczalne jest domaganie się przez współwłaściciela dopuszczenia do współposiadania np. drogi, klatki schodowej, strychu. Wyrok uwzględniający takie powództwo nakazuje pozostałym współwłaścicielom nieczynienie przeszkód w korzystaniu przez powoda z rzeczy wspólnej. Wyrok o takiej treści może być przedmiotem egzekucji. Jeżeli współposiadanie wymaga zgodnego współdziałania współwłaścicieli, np. przedsiębiorstwa, gospodarstwa rolnego, małego mieszkania, nie jest

możliwe przymuszenie pozostałych współwłaścicieli do takiej współdziałania, a w konsekwencji wyrok nakazujący dopuszczenie do współposiadania nie nadawałby się do egzekucji.

Odnosząc powyższe do prawa najmu przynależnego kilku osobom, to w szczególności, gdy przedmiotem najmu jest małe mieszkanie, nie podzielone do użytkowania, to współposiadanie takiego lokalu wymaga zgodnego współdziałania współnajemców. Tym samym współnajemca wyzuty z współposiadania takiego przedmiotu najmu, nie może dochodzić dopuszczenia go do współposiadania, albowiem wyrok uwzględniający powództwo nie nadawałby się do egzekucji.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się dopuszczenia go do współposiadania lokalu mieszkalnego położonego w D. T. na os. (...) – będącego w zasobie komunalnym Gminy D.. Powód jest współnajmcą tego lokalu na podstawie wyroku ustalającego, że wstąpił w stosunek najmu po zmarłej babce M. W., potwierdzonego aneksem do umowy najmu z dnia 4 stycznia 2017 r zawartym z Gminą D.. Nadto współnajmcą tego lokalu jest pozwany, który wstąpił w stosunek najmu po zmarłej matce M. W., co zostało potwierdzone umową najmu z dnia 20 kwietnia 2004 r zawartą także z Gminą D., a wypowiedzenie zostało uznane za bezskuteczne.

Jednak powód od czerwca 2006 r nie mieszka w opisanym lokalu, opuścił go jako osoba niepełnoletnia, zamieszkując z matką A. D. w innym lokalu. Przez cały okres od 2006 r do chwili obecnej lokal powód nie interesował się tym lokalem, nie uiszczał opłat czynszowych, dopiero w zeszłym roku 2-krotnie uiszczył czynsz, a właściwie uczyniła to jego matka, gdyż powód nigdy nie pracował i jest na utrzymaniu matki.

Od czerwca 2006 r powód nie utrzymuje stosunków z pozwanym, nawet nie rozmawiali, mimo że wcześniej mieli dobry kontakt. Powodem takiej sytuacji, jest ostry konflikt między pozwanym a matką powoda, na tle majątkowym.

Lokal mieszkalny, będący przedmiotem najmu, ma pow. 43, 99 m², składa się 2-ch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki. Kiedy pozwany i matka powoda nie pozostawali w konflikcie, wspólnie zajmowali ten lokal, a to powód z matką duży pokój, a pozwany – mniejszy, wspólnie używali łazienki i kuchni. Obecnie brak jakichkolwiek relacji między stronami, tj. powodem a pozwanym, nie rozmawiają ze sobą, nie ustalili nowego podziału lokalu do użytkowania. Powód nie umie wskazać, w jaki sposób może bezkonfliktowo korzystać z lokalu mieszkalnego łącznie z pozwanym, ani w jaki sposób będzie regulować opłaty czynszowe.

Skoro współposiadanie lokalu mieszkalnego położonego w D. T. na os. (...) wymaga zgodnego współdziałania zainteresowanych współnajemców, a takiego współdziałania brak, powód - jako współnajemca – nie może domagać się, aby pozwany – drugi współnajemca – dopuścił go do współposiadania poprzez wydanie kluczy do drzwi wejściowych. Jak była mowa powyżej, taki wyrok nie nadawałby się do egzekucji.

Wobec powyższego powództwo wniesione w przedmiotowej sprawie zostało oddalone.

Powyższe nie oznacza, że interes powoda jest pozbawiony ochrony. Obok roszczenia o dopuszczenie do współposiadania przedmiotu najmu, powodowi przysługuje roszczenie o wydzielenie części przedmiotu najmu do wyłącznego użytku (w oparciu o art. 201 kc) i wtedy ewentualnie domaganie się dopuszczenia do współposiadania tego lokalu. Nadto powodowi przysługuje roszczenie skierowane wobec współnajemcy wyłącznie korzystającego z rzeczy o wynagrodzenie za pozbawienie go posiadania (w oparciu o art. 224 § 2 lub art. 225 kc). Powodowi przysługuje także roszczenie o zniesienie współnajmu lokalu komunalnego (por.: uchwała SN z dnia 24 maja 2002 r III CZP 28/02 Legalis nr 53537).

Nie można pominąć także tego, że prawomocnym jest wyrok z dnia 30 stycznia 2017 r nakazujący Gminie D. wydanie powodowi opisanego lokalu.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 102 kpc. Powód przegrał proces, ale z uwagi na jego trudną sytuację osobistą i majątkową – przedstawioną powyżej – Sąd odstąpił od obciążania go zwrotem kosztów stronie pozwanej.

Ponieważ powód był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1985 r Prawo o Adwokaturze (tj. Dz. U. z 20016 r Nr 1999) Sąd przyznał pełnomocnikowi powoda wynagrodzenie od Skarbu Państwa – tut. Sądu w wysokości wynikającej ze stawek określonych jeszcze w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) tj. 180, 00 zł + 23% = 221, 40 zł.

SSR Agata Gawłowska-Sobusiak