

Sygn. akt I C 106/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

Protokolant: staż. D. W.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05 listopada 2015 r. w G. sprawy

z powództwa R. K.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że wypowiedzenie przez powódkę Gminę M. G. powodowi R. K. umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) dokonane pismami z dnia 22 lipca 2014 r. i z dnia 18 sierpnia 2014 r. było bezskuteczne;

II. zasądza od pozwanego Gminy M. G. na rzecz powoda R. K. kwotę 197,-(sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 106/15

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 26 stycznia 2015 r. powód R. K. wystąpił o ustalenie bezskuteczności dokonanego przez pozwaną Gminę M. G. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazał, że pismami z dnia 22 lipca 2014 r. i z dnia 18 sierpnia 2014 r. Gmina M. G. wypowiedziała jemu umowę najmu przedmiotowego lokalu ze względu na niezamieszkiwanie w nim przez powoda przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, powołując się jednocześnie na posiadanie przez R. K. tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego – oraz stwierdził, iż żadna z powołanych podstaw faktycznych wypowiedzenia w jego przypadku nie wystąpiła.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. domagała się oddalenia powództwa w całości, powołując się na przeprowadzone wywiady środowiskowe potwierdzające niezamieszkiwanie przez powoda w lokalu przy ul. (...) oraz wskazując, że R. K. najprawdopodobniej zamieszkuje z żoną w lokalu przy ul. (...) w G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11 stycznia 1997 r. powód R. K. uzyskał prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym znajdującym się przy ul. (...) w G..

/bezsporne; potwierdzone umową najmu lokalu mieszkalnego znajdującą się w aktach lokalowych/

Pismem z dnia 22 lipca 2014 r. Gmina M. G. wypowiedziała R. K. przedmiotową umowę – wskazując, iż powodowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu. Kolejno, pismem z dnia 18 sierpnia 2014 r., pozwana oświadczenie to uzupełniła poprzez dodanie podstawy prawnej dokonanego wypowiedzenia dotyczącej niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

/bezsporne; potwierdzone oświadczeniem z dnia 22 lipca 2014 r. o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego – kopia k. 10 akt sprawy, oryginał w aktach lokalowych, oraz datowanym na 18 sierpnia 2014 r. aneksem do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego - kopia k. 11 akt sprawy, oryginał w aktach lokalowych/

Po około półtorarocznym zamieszkiwaniu przez powoda wspólnie z żoną w lokalu przy ul. (...) w G., w 2012 R. K. zamieszkał ponownie na stałe w lokalu przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 30 października 2012 r. wydanym w sprawie(...), prawomocnym z dniem 21 listopada 2012 r.,(...) orzekł separację powoda i jego żony S. K., zaś mocą prawomocnego z dniem 5 grudnia 2013 r. postanowienia (...), sygn. akt(...) postępowanie w sprawie o podział majątku wspólnego powoda i jego żony zostało umorzone z uwagi na zawarcie przez strony ugody sądowej z dnia 27 listopada 2013 r., mocą której S. K. stała się wyłącznym właścicielem nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...).

/dowody: zeznania świadków - S. K., złożone podczas rozprawy w dniu 18 maja 2015 r., Z. K., złożone podczas rozprawy w dniu 5 listopada 2015 r.; prawomocne postanowienie (...) z dnia 30 października 2012 r., sygn. (...) k. 18 akt sprawy; wypis z protokołu rozprawy z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie sygn. akt (...)– k. 19 akt sprawy; prawomocne postanowienie z dnia 27 listopada 2013 r. o umorzeniu postępowania w sprawie sygn. akt(...)– k. 19 akt sprawy /

Powód pracuje poza granicami kraju, dokąd wyjeżdża każdorazowo na miesiąc do półtora miesiąca, by następnie wrócić do lokalu znajdującego się w G. przy ul. (...). W lokalu tym R. K. zamieszkuje wspólnie z synem Z. K.. Przedmiotowy lokal jest stałym miejscem zamieszkania R. K. ponownie od 2012 r., to jest od chwili, kiedy wyprowadził się on od swojej żony, z którą od 2012 r. pozostaje w separacji. Zarówno w okresie 12 miesięcy przed złożeniem przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu i następnie oświadczenia uzupełniającego, jak również wcześniej, przez cały rok 2013 i w roku 2014, aż do chwili obecnej, R. K. zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w G..

/dowody: zeznania świadków - S. K., złożone podczas rozprawy w dniu 18 maja 2015 r., R. L., złożone podczas rozprawy w dniu 27 sierpnia 2015 r., A. P., złożone podczas rozprawy w dniu 27 sierpnia 2015 r., M. D., złożone podczas rozprawy w dniu 27 sierpnia 2015 r., M. K., złożone podczas rozprawy w dniu 31 sierpnia 2015 r., W. L., złożone podczas rozprawy w dniu 5 listopada 2015 r., J. W., złożone podczas rozprawy w dniu 5 listopada 2015 r., B. G., złożone podczas rozprawy w dniu 5 listopada 2015 r., Z. K., złożone podczas rozprawy w dniu 5 listopada 2015 r./

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd uznał, iż powód ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu bezskuteczności wypowiedzenia objętego pozwem. Interes prawny jest to bowiem interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych i można mówić o nim wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Przedmiotowa niepewność może być implikowana w szczególności spodziewanym kwestionowaniem prawa lub stosunku prawnego. Dla ustalenia interesu prawnego niezbędne jest zatem by oczekiwane rozstrzygnięcie skutkowało między stronami jednoznacznym określeniem ich sytuacji prawnej w odniesieniu do danego prawa lub stosunku prawnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r.,(...))Interes prawny powoda R. K. przejawia się zatem usunięciem niepewności co do przysługiwania jemu statusu najemcy lokalu położonego w G. przy ul. (...) w związku z wypowiedzeniem dokonany przez pozwaną pismami z dnia 22 lipca 2014 r. i 18 sierpnia 2014 r. Marginalnie należy wskazać, iż byłoby to równoznaczne – oczywiście jedynie przy braku innych podstaw skutkujących ustaniem stosunku najmu przedmiotowego lokalu – że powód również obecnie pozostaje najemcą tego lokalu.

Stosownie do art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150), właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Z kolei na mocy art. 11 ust. 3 pkt 2 tej ustawy, wypowiedzenie stosunku najmu takiego lokalu może nastąpić z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, jeśli może ona używać tego innego lokalu, o tyle wszakże, o ile spełnia on warunki dla lokalu zamiennego.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że wypowiedzenie powodowi R. K. umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. pismami pozwanej Gminy M. G. z dnia 22 lipca 2014 r. i 18 sierpnia 2014 r., dokonane z powołaniem się na obie przytoczone powyżej podstawy prawne, nastąpiło pomimo niewystąpienia uzasadniających je podstaw faktycznych, co jest równoznaczne z jego bezskutecznością.

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia Sąd ustalił w przeważającej mierze w oparciu o zeznania świadków, jak też – wszakże wyłącznie w zakresie ustalonego stanu faktycznego – na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz znajdujących się w dołączonych do nich aktach lokalowych. Dokumenty, które stanowiły podstawę przedmiotowych ustaleń, nie zostały przez strony skutecznie zakwestionowane, a Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im przymiotu wiarygodności.

Podkreślenia jednocześnie wymaga, iż Sąd nie uznał za miarodajne dla poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie znajdujących się w aktach lokalowych oświadczeń pisemnych, z których wynika, iż w lokalu przy ul. (...) R. K. nie zamieszkuje oraz oświadczenia mającego potwierdzać, że powód zamieszkuje wspólnie z żoną w lokalu przy ul. (...) w G.. Jakkolwiek dokumenty te mają charakter dokumentów prywatnych (art. 245 k.p.c.), to jednak możliwe jest codo zasady poddanie ocenie ich materialnej mocy dowodowej w świetle całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, według zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c. ((...)L.). W tym kontekście Sąd stwierdził przede wszystkim, że w treści żadnego z przedmiotowych oświadczeń nie wskazano okresu, przez jaki powód miałby nie zamieszkiwać w lokalu przy ul. (...) przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Nie mogłyby one w konsekwencji potwierdzać powołanej przez pozwaną podstawy wypowiedzenia w postaci niezamieszkiwania przez R. K.. Po drugie, treść tych oświadczeń pozostaje w sprzeczności z, uznanymi za wiarygodne i stanowiącymi podstawę ustaleń faktycznych, zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków. Podkreślić należy, iż podpisana pod jednym z takich oświadczeń B. G., składając zeznania przed Sądem, po pouczeniu o odpowiedzialności karnej, stwierdziła, iż powód zamieszkuje w lokalu przy ul. (...). Zeznań tych strona pozwana nie zakwestionowała, przy czym korelują one z pozostałymi niepodważonymi przez pozwaną i uznanymi przez Sąd za wiarygodne dowodami.

Co się zaś tyczy powołanego oświadczenia pisemnego, z którego wynika, że w lokalu przy ul. (...) „zamieszkuje małżeństwo pani K. z mężem”, to składający je S. M. podczas przesłuchania przed Sądem nie potwierdził jego treści.

Odnosząc się w dalszym ciągu do zgromadzonych w sprawie dokumentów, konieczne jest podkreślenie, iż w aktach lokalowych znajduje się protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) podpisany z jednej strony przez przedstawiciela G. Zarządu (...) w G., z drugiej zaś przez R. K.. Protokół ten nosi datę 29 listopada 2013 r., podczas gdy wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu w szczególności z powołaniem na niezamieszkiwanie w nim przez powoda przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, dokonane zostało pismami z dnia 22 lipca 2014 r. i z 18 sierpnia 2014 r., a więc wystawionymi przed upływem roku od daty powołanego protokołu, który powód osobiście, jako najemca, podpisał.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków – tych, którzy potwierdzili fakt stałego zamieszkiwania przez R. K. w lokalu przy ul. (...) w G., albowiem z jednej strony, wzajemnie się uzupełniając, tworzą one pozbawioną sprzeczności całość, z drugiej zaś brak było podstaw pozwalających na ich skuteczne podważenie. W szczególności wskazywali oni zgodnie, iż widują powoda rzadko, w pewnych odstępach czasu, zaś świadek R. L. podała, iż nie widuje go czasami przez okres miesiąca, półtora, natomiast świadek B. G. zeznała, że najdłuższy okres czasu, przez jaki go nie widziała, to miesiąc, może dłużej, natomiast J. W. stwierdziła, że nieraz widuje powoda codziennie lub raz na dwa miesiące. Zeznania te korelują nie tylko wzajemnie ze sobą, ale też z zeznaniami Z. K., który stwierdził, że R. K. wyjeżdża zagranicę do pracy właśnie na miesiąc do półtora miesiąca.

Fakt spornego zamieszkiwania powoda potwierdzony został również, to jest poza wskazanymi powyżej, zeznaniami świadków S. K., A. P., M. D., W. L., oraz – w mniejszym zakresie – M. K..

Za w zasadzie nieistotne dla ustalenia stanu faktycznego Sąd uznał zeznania świadka S. M.. Nie pozwoliły one na ustalenie, by powód w spornym okresie czasu zamieszkiwał faktycznie w lokalu przy ul. (...) w G..

Nic do sprawy nie wniosły zeznania świadka D. S..

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powód wykazał – zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. – iż w dacie złożenia przez pozwaną oświadczeń o wypowiedzeniu umowy najmu, a także w okresie przeszło 12 miesięcy poprzedzających to zdarzenie, od 2012 r., zamieszkiwał on w lokalu położonym przy ul. (...) w G.. Co prawda wcześniej przez około półtora roku R. K. zamieszkiwał faktycznie w lokalu przy ul. (...), jednakże stan ten ustał jeszcze w 2012 r., kiedy to powód ponownie zamieszkał w lokalu przy ul. (...) w G. i zamieszkiwał tam również w czasie dokonanego pismami z lipca i sierpnia 2014 r. wypowiedzenia umowy najmu. W tym stanie rzeczy przedmiotowe wypowiedzenie nie mogło być skutecznie usprawiedliwione faktem niezamieszkiwania w tym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, gdyż w okresie bezpośrednio poprzedzającym jego dokonanie okoliczność taka nie wystąpiła. Wykazał on również, iż lokal ten stanowi jego stałe miejsce zamieszkania również obecnie.

W powyższym zakresie Sąd miał też na względzie, iż czasowe przebywanie poza stałym miejscem zamieszkania nie jest równoznaczne z zaprzestaniem zamieszkiwania w lokalu (zob. (...)(...) albowiem nie bez znaczenia dla ustalenia okoliczności w postaci opuszczeniu lokalu i zmiany miejsca zamieszkania jest przejaw woli najemcy (zob. wyrok (...) z dnia 1 lutego 2007 r., (...) (...) oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ósrodek (...) w K. z dnia 1 czerwca 1989 r.,(...) (...). Powód udowodnił, że w spornym okresie, jak i obecnie – jakkolwiek wykonuje on pracę poza granicami kraju – zamieszkuje na stałe w lokalu przy ul. (...) w G., do lokalu tego wraca, traktując go jako swoje stałe miejsce zamieszkania.

Ponadto powód wykazał, że utracił tytuł prawny do lokalu położonego w G. przy ul. (...).

R. K. uczynił tym samym zadość spoczywającemu na nim obowiązкови dowodowemu (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.), w konsekwencji czego ciężar dowiedzenia rzeczywistego wystąpienia podstaw faktycznych dokonanego wypowiedzenia w postaci niezamieszkiwania w lokalu przez okres przeszło 12 miesięcy lub prawa powoda do innego lokalu przeszedł na pozwaną (art. 6 k.c.). Okoliczności tych pozwana jednak nie wykazała.

Wypowiedzenie dokonane przez pozwaną z powołaniem się na przepisy art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należało w konsekwencji uznać za bezskuteczne – jako dokonane pomimo niewystąpienia przewidzianych w tych regulacjach prawnych okoliczności faktycznych.

Mając na względzie powyższe, działając na mocy art. 189 k.p.c. Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach w punkcie II wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając stronę pozwaną kosztami procesu w kwocie łącznej 248,-zł, na które składają się, poza opłatą sądową od pozwu w kwocie 51,-zł, koszty zastępstwa procesowego ustalone na sumę 197,-zł, obejmujące opłatę skarbową od pełnomocnictwa wynoszącą 17,-zł i wynagrodzenie adwokata ustalone na kwotę 180,-zł na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G.,(...)

(...)