

Sygn. akt: I. C. 243/10

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2010 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Izabela Sadłowska</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>Edyta Marcejonis</b>

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2010 r. w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko Gminie Miejskiej w S. - Zarządowi (...) w S.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

I. Ustala, że stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) o numerze 2 wynikający z umowy nr (...) zawartej w dniu 22.02.2002 roku pomiędzy powodem Z. S., a pozwaną Gminą M. S. – Zarządem (...) w dalszym ciągu istnieje.

II. Zasądza od pozwanego – Gminy M. S. – Zarządu (...) na rzecz powoda Z. S. kwotę 247,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Izabela Sadłowska

Sygn. akt I.C. 243/10

### ***o.a.UZASADNIENIE***

Powód Z. S. wystąpił przeciwko Gminie Miejskiej S. – Zarządowi (...) z pozwem o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód podał, iż na mocy umowy najmu z dnia 22 lutego 2002 roku zawartej między nim jako najemcą a pozwaną zajmował on lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...). Od chwili zawarcia w/w umowy nieprzerwanie zamieszkuje on w przedmiotowym lokalu. Prawo do zamieszkiwania w w/w mieszkaniu posiada również jego żona i córka. Ponosi on także koszty jego utrzymania, wykonuje niezbędne remonty w celu jego należytego utrzymania. Mieszkanie to jest w pełni wyposażone i umeblowane. Pismem z dnia 02 marca 2010 roku Dyrektor Zarządu (...) wypowiedział mu i jego żonie umowę najmu przedmiotowego lokalu. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano niezamieszkiwanie przez powoda w tym mieszkaniu przez ostatnie 12 miesięcy.

Pozwana Gmina Miejska S. – Zarząd (...) w S. nie uznała powództwa i domagała się jego oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swe stanowisko w sprawie podała zaś, że powód od ponad 12 miesięcy nie zamieszkiwał w lokalu położonym w S. przy ul. (...), dlatego też wypowiedzenie umowy stosunku najmu przedmiotowego lokalu było jak najbardziej zasadne.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina Miejska S. – Zarząd (...) w S. zawarła ze Z. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą uprawniona była jego żona L. S. oraz córka N. S.. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony. W swej treści nie zawiera ona sposobu, terminu oraz przyczyn dających stronom możliwość wypowiedzenia powyższej umowy. W paragrafie 12 powyższej umowy zapisano natomiast, iż w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Dz.U. Nr. 71 poz. 733, oraz przepisy kodeksu cywilnego (dowód: umowa najmu nr (...) k.5-6 akt sprawy, dodatkowo bezsporne).

Od momentu zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu Z. S. stale, nieprzerwanie w nim zamieszkuje do chwili obecnej. Przez okres ostatnich około 8 lat nie było takiej sytuacji aby nie mieszkał on w tym lokalu dłużej niż dwa tygodnie, czy miesiąc kiedy to przebywał na urlopie wypoczynkowym. Ponosi on wszelkie opłaty związane z utrzymaniem mieszkania. Wykonuje remonty. Mieszkanie jest w pełni wyposażone i umeblowane. W tym mieszkaniu urządziła również imprezy okolicznościowe, odwiedzają go w tym lokalu znajomi oraz rodzina. Przez pewien okres czasu w 2009 roku z uwagi na jego problemy rodzinne w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał sam bez swojej rodziny tj. żony i córki. W tym okresie wraz z nim zamieszkiwała jego siostra z dzieckiem. Od momentu jej wyjazdu za granicę co miało miejsce pod koniec lata zeszłego roku tj. 2009, mieszka on w przedmiotowym lokalu wspólnie z rodziną (dowód: zeznania świadków D. M. k.34, P. J. k. 34-35, H. J. k.35, M. K. k. 35-36, J. K. k.36, 64, H. Ś. k.37, L. S. k.55).

Pismem z dnia 02.03.2010 roku Zarząd (...) w S. z powodu niezamieszkiwania najemcy – Z. S. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. przez okres dłuższy niż 12 miesięcy wypowiedział najem lokalu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazano art. 11 ust. 3 pkt. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 31 z 2005 r. Poz. 266 z późniejszymi zmianami. Powyższe pismo przesłane zostało do wiadomości L. i Z. małż. S. (dowód: pismo z dnia 02.03.2010 r k.9). Ustalenia odnośnie nie zamieszkiwania przez Z. S. (...) oparł na podstawie treści notatek służbowych z dnia 05.02.2010 roku oraz z dnia 05.02.2010 roku. Zostały one sporządzone przez pracowników Zarządu (...) w S. na podstawie rozmów z mieszkańcami kamienicy państwem C. oraz J. K.. Wynika z nich, iż najemca nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu (dowód: notatki służbowe k. 28, 29, 50, zeznania świadków J. B. k.51-52, 64, A. L. k.52-53, 64, Z. C. k.53-54, F. C. k.54).

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgłoszone przez powoda żądanie ze swej istoty należy do kategorii powództw o ustalenie, do którego nawiązuje art. 189 kpc. Zgodnie z powoływanym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W wypadku wystąpienia z żądaniem znajdującym oparcie w przywołanym przepisie podstawową kwestią podlegającą rozstrzygnięciu Sądu jest zatem istnienie interesu prawnego po stronie zgłaszającego żądanie. Dopiero ustalenie, iż interes taki zachodzi uzasadnia dokonanie dalszej merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia.

Zauważyć w tym miejscu należy, że przez "interes prawny" w znaczeniu art. 189 k.p.c. rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze prawnej czy też, inaczej rzecz ujmując, potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej. Udzielenie ochrony przez sąd następuje tylko wówczas, gdy po stronie podmiotu ochrony tej żądającego, interes prawny w jej uzyskaniu rzeczywiście zachodzi (w tym zakresie por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie sygn.

akt I ACa 1046/98 opubl. w OSA z roku 1999 Nr 11-12, poz. 49, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 maja 2000 r. sygn. akt V CKN 29/00 opubl. w zbiorze orzecznictwa LEX nr 52427).

W okolicznościach sprawy niniejszej istnienie po stronie powoda interesu prawnego w dochodzeniu zgłoszonego żądania uznał Sąd za niewątpliwe. Pozwana kwestionuje bowiem prawo Z. S. do zajmowania szczegółowo opisanego w pozwie lokalu – co wynika jednoznacznie z treści pisma z dnia 02.03.2010 r. załączonego do pozwu (k. 9) i stanowiska prezentowanego w toku niniejszego procesu.

Rozstrzygając na korzyść powoda kwestię istnienia po jego stronie interesu prawnego, ocenić jeszcze należało zasadność zgłoszonego przez niego żądania - w kontekście obowiązujących przepisów.

Stosownie do treści art. 11 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266 z późniejszymi zmianami) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie zaś z ust. 3 pkt. 1 wskazanego wyżej artykułu właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

Bezspornym w sprawie niniejszej było, iż powód był upoważniony do odpłatnego używania lokalu położonego w S. przy ul. (...), o czym świadczy treść umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Spornym natomiast było to, czy pozwana zasadnie wypowiedziała powodowi umowę najmu tego lokalu powołując się na fakt niezamieszkiwania przez niego w tym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

W ocenie Sądu powyższe wypowiedzenie powodowi stosunku najmu było niezasadne. Zebrany w sprawie niniejszej materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż powód od 2002 roku stale i nieprzerwanie do dnia dzisiejszego zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. W tym lokalu skupione jest jego centrum życiowe. Powyższe okoliczności potwierdzili w swych zeznaniach świadkowie przesłuchani przez Sąd D. M. k.34, P. J. k. 34-35, M. K. k. 35-36, H. Ś. k.37, L. S. k.55. Z zeznań powyższych osób jednoznacznie wynika, iż miejscem zamieszkania powoda jest lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Zamieszkuje on tam co do zasady wspólnie z żoną i córką. Niejednokrotnie w tym mieszkaniu świadkowie odwiedzali Z. S.. Jest ono w pełni urządzone i umeblowane. Z. S. urządza również imprezy okolicznościowe w tym lokalu (typu imieniny święta). Świadczenie ci potwierdzili również fakt zamieszkiwania w tym lokalu siostry pozwanego, co miało miejsce do lata 2009 roku. Wskazywali również, iż w tym czasie powód nadal mieszkał w tym lokalu, jednak bez żony i córki, z uwagi na problemy w małżeństwie powoda. Sąd obdarzył wiarą zeznania powyższych świadków, pomimo iż są to osoby w większości utrzymujące z powodem dość bliskie kontakty towarzyskie. Jednakże Sąd uznał, iż są to również osoby najlepiej zorientowane w kwestii zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu. Ich zeznania były spójne, korespondowały ze sobą i wzajemnie się uzupełniały co do faktu zamieszkiwania przez powoda w spornym lokalu przez ostatnie 12 miesięcy od momentu jego wypowiedzenia, jak i wcześniej. Dlatego też Sąd nie znalazł podstaw by je zakwestionować. Pośrednio powyższe okoliczności potwierdziła w swych zeznaniach świadek H. J. k.35 (prowadząca sklep w kamienicy gdzie zamieszkuje powód) tj. osoba nie związana blisko z powodem. Zeznania powyższego świadka Sąd uznał również w pełni za wiarygodne. Wskazywała ona, iż powód przez okres czterech ostatnich lat praktycznie codziennie dokonywał zakupów w tym sklepie. Nie przypomina sobie aby przez dłuższy okres czasu Z. S. nie robił u niej zakupów. Na zakupy zachodziła do niej również jego żona i córka. Zeznała ona również, iż niejednokrotnie zaobserwowała powoda jak wychodził do pracy a jego córka do szkoły.

Świadek J. K. (k.36, 64) przed Sądem również potwierdziła, iż powód zamieszkuje w tym lokalu przez cały okres od momentu kiedy się tam wprowadził. Tym samym zaprzeczyła ona informacjom podanym pracownikom (...), a które znalazły odzwierciedlenie w treści notatki służbowej z dnia 05.02.2010 roku, jakoby powód nie zamieszkiwał w tym lokalu. W kwestii wyjaśnienia tej rozbieżności świadek podała, iż widywała powoda ale myślała, że on tam nie zamieszkuje, ponieważ mieszkała tam jego siostra z dzieckiem. Po wyjeździe jego siostry co miało miejsce pod koniec

lata 2009 roku widywała go częściej. Od marca 2010 roku zaczęła ona odwiedzać powoda w jego miejscu zamieszkania. Była u niego kilkakrotnie. Świadek przyznała również, iż wcześniej nie utrzymywała kontaktów sąsiedzkich ze Z. S., a z jego siostrą była skonfliktowana. Kontakty te ograniczały się wyłącznie do pożyczania od powoda dwa razy do roku drabiny od samego początku kiedy powód zamieszkał w ich kamienicy. Nie były to umówione spotkania. Sama również przyznała, iż była zazdrosna o to, że mieszkanie powoda „jest tak pięknie urządzone, a ona ma ciężkie warunki (vide: zeznania świadka k. 64). Świadek wskazała nadto, iż z uwagi na fakt, iż jej mieszkanie położone jest w zakamarku klatki schodowej, nie ma ona możliwości obserwacji kto wchodzi czy wychodzi z mieszkania zajmowanego przez Z. S.. Ponadto praktycznie w każdy weekend, święta, ferie czy wakacje wyjeżdżała ona z dziećmi na wieś. Sąd podzielił zeznania powyższego świadka w całości. Korelują one z pozostałymi zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków, które Sąd ocenił jako wiarygodne. Sąd przyjął, iż okoliczności podane przez świadka pracownikom (...) co do faktu niezamieszkiwania przez powoda miały na celu postawienie go w niekorzystnej sytuacji, z uwagi na wcześniejszy konflikt świadka z siostrą powoda, bez zdawania sobie konsekwencji prawnych powyższej wypowiedzi. Na rozprawie w dniu 12.10.2010 roku świadek kategorycznie zaprzeczyła, aby lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) był niezamieszkiwany przez powoda przez ostatnie 12 miesięcy, jak i wcześniej.

Sąd nie podzielił zeznań świadków Z. C. (k.53-54) oraz F. C. (k.54) jakoby powód nigdy nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Twierdzenia świadków w tym zakresie opierały się na tym, iż w/w nie słyszą jakoby ktoś „chodził na górze” tj. w mieszkaniu, które zajmował powód. Świadcowie ci mają ponad 70 lat. Ich mieszkanie jak sami wskazywali położone jest od podwórka i nie posiadają oni wspólnego wejścia na klatkę schodową, gdzie znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez powoda. Świadcowie sami przyznali, iż nie mają możliwości czynienia obserwacji kto wchodzi czy wychodzi z tej klatki schodowej gdzie położony jest lokal mieszkalny nr (...). Dlatego też Sąd uznał, iż świadkowie ci nie posiadają dobrej wiedzy na temat tego czy powód zamieszkuje w tym lokalu, a ich zeznania pozostają w całkowitej sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków, na których Sąd oparł ustalenia w sprawie.

Jeżeli chodzi natomiast o zeznania świadków J. B. i A. L. – pracownic pozwanej, to de facto nie wniosły one nic istotnego do sprawy. Podały one w jakich okolicznościach doszło do sporządzenia notatek służbowych, stanowiących podstawę wypowiedzenia powodowi umowy najmu. Nie mniej jednak z uwagi na niezastanie powoda w miejscu zamieszkania podczas wykonywanych czynności nie skonfrontowały one uzyskanych informacji ze Z. S.. Nie udały się również do niego ponownie celem potwierdzenia, zweryfikowania uzyskanych wiadomości.

Reasumując – w ocenie Sądu w sprawie niniejszej brak było podstaw do uznania, iż powód nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, co by uzasadniało wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną powodowi. Pozwany na ostatniej rozprawie w dniu 14.12.2010 roku podnosił jakoby powód zamieszkiwał w innym miejscu, jednakże twierdzenia te należy uznać za gołosłowne, nie poparte żadnymi dowodami w sprawie. Przeprowadzenia dowodów na powyższą okoliczność pozwany również się nie domagał. W konsekwencji Sąd uznał, iż stosunek najmu spornego lokalu wynikający z umowy nr (...) zawartej w dniu 22.02.2002 roku pomiędzy powodem Z. S. a pozwaną Gminą M. S. – Zarząd (...) w S. w dalszym ciągu istnieje. Dlatego też orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu (pkt 2 wyroku) orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz 1349 z późn. zm.) - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Skoro powód proces niniejszy wygrał, to pozwana winna zwrócić mu poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 50,00 złotych oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 1970,00 zł.

SSR Izabela Sadłowska