

1.Sygn. akt I C 1213/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Cichocka

Protokolant sekr. sąd. Małgorzata Krysztofiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 stycznia 2016r. w G.

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

orzeka:

1. Ustala, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) z dnia 22 lipca 2014r. dokonane ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015r. przez pozwaną Gminę M. G. jest bezskuteczne.
2. zasądza od pozwanej Gminy M. G. na rzecz powódki K. K. kwotę 1.387,00 złotych (słownie: jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 1.200,00 złotych (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 6 sierpnia 2014 r. (data stempla pocztowego) powódka K. K. wystąpiła o ustalenie bezskuteczności dokonanego przez pozwaną Gminę M. G. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...). położonego przy ul. (...) w G.. W uzasadnieniu wskazała, że Gmina M. G. z dniem 31 lipca 2014 r. wypowiedziała jej umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015 r., ze względu na niezamieszkiwanie w nim przez powódkę przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Powódka stwierdziła, iż powołana podstawa faktyczna wypowiedzenia w jej przypadku nie wystąpiła, ponieważ powódka cały czas mieszka w przedmiotowym lokalu, wprawdzie zdarzały się jej dłuższe nieobecności związane z jej stanem zdrowia i koniecznością leczenia, jednak były to jedynie nieobecności czasowe, powódka w zawsze miała zamiar stałego zamieszkiwania w ww. lokalu, tam mieści się jej centrum życiowe.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. G. domagała się oddalenia powództwa w całości, stwierdzając, iż wypowiedzenia dokonała prawidłowo. Pozwana powołała się na przeprowadzone wywiady środowiskowe, z których miało wynikać, iż powódka nie zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w roku 2013 i do 31 lipca 2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11 stycznia 1997 r. powódka K. K. uzyskała prawo do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w G..

/ **bezsporne**, nadto: umowa najmu lokalu mieszkalnego znajdująca się w aktach lokalowych/

Pismem z dnia 22 lipca 2014 r. Gmina M. G. wypowiedziała K. K. przedmiotową umowę, wskazując jako podstawę faktyczną wypowiedzenia fakt, że powódka nie zamieszkiwała w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

/ **bezsporne**, nadto: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego –k. 48/

Powódka w lokalu przy ul. (...) mieszka nieprzerwanie od 1983 r. do chwili obecnej. Przez ten czas nigdy nie mieszkała w innej lokalizacji. Powódka jest osobą starszą, schorowaną i wymagającą opieki. Choruje na nadciśnienie, cukrzycę, tarczycę. Z tego powodu często opuszczała lokal przy ul. (...) w celu leczenia szpitalnego, wyjeżdżała też do swoich dzieci, jednakże były to krótkie, maksymalnie kilkutygodniowe nieobecności.

/ **dowód** : zeznania świadków J. J., J. F., J. K., E. K. i T. O. – k. 124 (protokół elektroniczny), zeznania świadków M. K. (1) i M. K. (2) – k. 174, zeznania świadków K. G. i N. J. – k. 175, zeznania powódki – k. 194 (protokół elektroniczny), faktury na zakup leków – k. 25-41/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd uznał, iż powódka 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., II CKN 919/99). Interes prawny powódki polega zatem na potrzebie usunięcia niepewności co do przysługiwania jej statusu najemcy lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...) w związku z wypowiedzeniem umowy najmu dokonany przez pozwaną.

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.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że wypowiedzenie powódce K. K. umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. pismem pozwanej Gminy M. G. z dnia 22 lipca 2014 r., dokonane z powołaniem się na przytoczoną powyżej podstawę prawną, 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, wymienionych w części uzasadnienia opisującej stan faktyczny, jak też 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.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków – tych, którzy potwierdzili fakt stałego zamieszkiwania przez K. K. w lokalu przy ul. (...) w G., albowiem z jednej strony, wzajemnie się uzupełniając, tworzą one pozbawioną sprzeczności całość oraz korespondują z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, z drugiej zaś brak było podstaw pozwalających na ich skuteczne podważenie.

Sąd nie wziął pod uwagę zeznań świadków R. N. i B. S., jako że były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Świadek R. N. swoje przekonanie o fakcie niezamieszkiwania powódki oparł

jedynie na tym, że od 2-3 laty jej nie widuje. Jednakże fakt, że świadek powódki nie widział nie jest równoznaczny z faktem, że nie przebywa ona w przedmiotowym lokalu. Podobnej argumentacji użył świadek B. S., który jednak równocześnie stwierdził, że nie wie, czy powódka tam mieszka oraz że około miesiąc wcześniej z nią rozmawiał – co jego tezie o niezamieszkiwaniu powódki przeczy. Nic do sprawy nie wniosły także zeznania świadka D. S., która stwierdziła, iż informacje na temat rzekomego niezamieszkiwania powódki miała wyłącznie od osób trzecich, być może skonfliktowanych z powódką (świadek słyszała o „jakichś konfliktach”), w dodatku część tych osób zmieniała swoje oświadczenia. Jak świadek stwierdziła, na podstawie przeprowadzonych przez nią wywiadów nie udało się jedynie na 100% potwierdzić, że powódka w lokalu mieszka, co nie jest wszakże równoznaczne ze stwierdzeniem, że tam nie zamieszkuje.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powódka wykazała – zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. – iż w dacie złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, a także w okresie przeszło 12 miesięcy poprzedzających to zdarzenie, zamieszkiwała ona w lokalu nr (...), położonym przy ul. (...) w G.. 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. Powódka opuszczała wprawdzie przedmiotowy lokal na krótkie okresy czasu, jednakże żaden z nich nie trwał powyżej 12 miesięcy, a ponadto podyktowane były one sytuacją życiową i zdrowotną powódki, koniecznością leczenia i zapewnienia jej właściwej opieki. Lokal ten stanowi jej 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. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 r., I CKN 1179/98), albowiem nie bez znaczenia dla ustalenia okoliczności w postaci opuszczeniu lokalu i zmiany miejsca zamieszkania jest przejaw woli najemcy (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 1 lutego 2007 r., VI Aca 771/06 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek (...) w K. z dnia 1 czerwca 1989 r., SA/Ka 226/89). Powódka udowodniła, że w spornym okresie, jak i obecnie – jakkolwiek zdarza jej się mieszkanie opuszczać w celu leczenia, bądź dłuższych wizyt u rodziny – zamieszkuje na stałe w lokalu przy ul. (...) w G., do lokalu tego wraca, traktując go jako swoje stałe miejsce zamieszkania.

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 1 wyroku.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając stronę pozwaną kosztami procesu w kwocie łącznej 1.387 zł, na którą składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 187 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)

K. K.

(...)

Gmina M. G. (...)

O.(...)