

Sygnatura akt I C 2922/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 16-04-2018 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Porada-Łaska

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Marek

po rozpoznaniu w dniu 16-04-2018 r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko Gmina M. K.

o ustalenie

utrzymuje w całości w mocy wyrok zaoczny z dnia 11.10.2017 r.

SSR Katarzyna Porada - Łaska

Sygn. akt I C 2922/17

UZASADNIENIE

Powód R. M. wniósł o ustalenie, że oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) z dnia 28 lutego 2003r., dokonane przez pozwaną Gminę M. K. działającą poprzez samorządowy zakład budżetowy Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w K. dokonane w dniu 13 marca 2017r. było bezskuteczne względem powoda. Nadto domagał się zasądzenia od strony przeciwnej kosztów procesu.

Pozwany Gmina M. K. nie wniosła odpowiedzi na pozew.

Sąd Rejonowy w Kaliszu wyrokiem zaocznym z dnia 11 października 2017 r. uznał za bezskuteczne wobec powoda R. M. wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) z dnia 28 lutego 2003 r., dokonane przez pozwaną Gminę M. K. w dniu 13 marca 2017 r. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.155 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany wniósł o oddalenie powództwa, argumentując, że powód nie zamieszkuje w spornym lokalu.

Pozwany w uzasadnieniu sprzeciwu podnosił, że powód nie zamieszkuje w spornym lokalu oraz że powód posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego we wsi K..

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 lutego 2003r. doszło do zawarcia pomiędzy powodem i pozwanym umowy najmu, której przedmiotem jest położony w K. lokal mieszkalny o nr (...) przy ulicy (...) o pow. użytkowej 47,01 m², składający się z trzech izb. Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą były uprawnione następujące osoby: A. M.- żona powoda oraz W. M. (1)- córka powoda.

(dowód: umowa najmu k. 11-14)

Powód regularnie uiszcza wszelkie należności związane z zamieszkiwaniem, w tym czynsz.

(okoliczność niesporna)

We wrześniu 2016 roku doszło do zalania spornego lokalu.

(okoliczność niesporna)

Wówczas ani powód ani członkowie jego rodziny nie przebywali w lokalu.

(pismo z 17.11.2016 r. k. 32)

Powód, który z zawodu jest lekarzem, dyżurował wtedy w szpitalu, zaś jego żona z dziećmi nocowała u koleżanki.

(dowód: zeznania świadka A. M. k. 146-148)

Powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości K..

(okoliczność niesporna)

Nieruchomość ta została kupiona z przeznaczeniem na gabinety lekarskie. Dom nie jest jeszcze wyremontowany. Powód wraz z rodziną spędzał tam czasem letnie weekendy oraz część wakacji (przy czym rzadko pozostawali na noc), bowiem na nieruchomości znajduje się duży ogród.

(dowód: zeznania powoda k. 148 w zw. z k. 110-111, zeznania świadka A. M. k. 146-148)

Syn powoda W. M. (2) cierpi na autyzm. Otrzymuje on zasiłek pielęgnacyjny oraz świadczenie wychowawcze.

Od 1.09.2017 r. uczęszcza do Niepublicznej Szkoły Podstawowej Akademia (...) z oddziałem specjalnym w K.. Umowa została zawarta na czas do 31.08.2018 r. Wcześniej uczęszczał do Niepublicznego Przedszkola z Oddziałami Specjalnymi (...) przy ulicy (...) w K..

(dowód: zeznania świadka A. M. k. 146-148, decyzje k. 51-56, zaświadczenie lekarskie k. 57-58, umowa z 30.08.2016 r. k. 61-64)

Córka powoda W. M. (1) od urodzenia cierpi na wrodzoną wadę serca oraz –od wielu lat- na depresję. W latach 2016 – 2017 uczęszczała do szkoły w miejscowości K.. Mieszkali tam bowiem wówczas rodzice małżonki powoda. W. przebyła u nich przez cały tydzień, za wyjątkiem weekendów, które spędzała z rodzicami w K. w spornym lokalu. Wybór szkoły poza miejscem zamieszkania wynikał z faktu problemów zdrowotnych dziewczynki. Celem rodziców było to, aby uczyła się w szkole, w której jest mało uczniów; chodziło im o to, aby dziecko w szkole nie było „anonimowe”. Nadto W. zaznajomiła się z dziećmi z okolicy K. podczas pobytów wakacyjnych i weekendowych.

Z podobnych względów W. wcześniej uczyła się w szkole w O. W., jednakże z uwagi na liczne pobyty w sanatoriach i szpitalach, jej relacje z rówieśnikami uległy zakłóceniu, stąd decyzja rodziców w nauce w szkole w K..

Obecnie W. korzysta z indywidualnego trybu nauczania w miejscu zamieszkania – w spornym lokalu. Zamierza kontynuować naukę w liceum w K..

(dowód: zaświadczenie lekarskie k. 59-60, zeznania świadka A. M. k. 146-148)

Powód wraz z rodziną zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu z zamiarem stałego pobytu od dnia zawarcia umowy najmu aż do dziś. W mieszkaniu znajdowały się i znajdują się również rzeczy osobiste należące do powoda, jak również do jego rodziny. Powód, a także jego żona i dzieci w spornym lokalu mieli i mają centrum swoich spraw życiowych.

Powód zawsze bardzo dużo pracował. Jego małżonka z uwagi na choroby dzieci nie wykonuje pracy zarobkowej. Powód pracował i nadal pracuje w 2 poradniach zdrowia psychicznego – w O. W. i w K., w prywatnych gabinetach w O. W. i w T. oraz w szpitalu w O. W.. Powód bardzo często miał i wciąż ma dyżury w szpitalu – średnio co 2-3 dzień.

Żona powoda od wielu lat wraz z dziećmi, z uwagi na ich problemy zdrowotne, bardzo często wyjeżdżała i nadal wyjeżdża do placówek sanatoryjnych, na specjalne turnusy rehabilitacyjne. Te wyjazdy miały miejsce średnio 3 razy w roku. Natomiast z córka W. wielokrotnie przebywała wraz z matką w szpitalach.

Żona powoda A. M. często odwiedzała swoich rodziców z uwagi na ich choroby, pomagając im w codziennych czynnościach.

Powód korzystał z dostaw energii elektrycznej do spornego lokalu. Występowało zużycie energii elektrycznej min. w okresach rozliczeniowych: 1.02.2016 r. – 31.03.2016 r., 1.08.2016 r. – 30.09.2016 r., 1.10.2016 r. – 30.11.2016 r.

Powód wraz z rodziną w spornym lokalu poczynając od 1.07.2013 r. korzysta z telewizji nc+. Korzystali także z Internetu.

(dowód: zeznania powoda k. 148 w zw. z k. 110-111, zeznania świadka A. M. k. , rachunki k. 117-123, faktury Vat energia k. 135-141, Umowa oświadczenie usług k. 129, załączniki do faktur k. 130-134)

W spornym lokalu występowało także zużycie wody, tak w 2015, jak i w 2016 r.

(dowód: rozliczenia k. 125-128)

Pismem z dnia 13 marca 2017 r. pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w K. przy ulicy (...) z dnia 18.02.2003r. powołując się na przesłankę zawartą w art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu z powodu niezamieszkania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

(dowód: wypowiedzenie k.8)

Powód reprezentowany przez procesjonalnego pełnomocnika pismem z dnia 28 kwietnia 2017r. wezwał pozwanego do cofnięcia złożonego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu. Pismo pozostało bez odpowiedzi.

(dowód: pismo k. 9)

W piśmie z 25.07.2017 r. powód zwracał się do pozwanego o wykonanie przeglądu i naprawy pionu wodno-kanalizacyjnego w spornym lokalu.

(dowód: pismo z 25.07.2017 r. k. 50)

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie oraz zeznaniom świadka A. M.. Jest oczywistym, że świadek ten jako małżonka powoda jest zainteresowany wynikiem tego postępowania, jednakże w kontekście dokumentów złożonych przez powoda, w szczególności rachunków/faktur za media (energia elektryczna oraz sygnał telewizyjny), nie można mieć wątpliwości co do tego, że zeznania tego świadka polegają na prawdzie.

Sąd uznał także za prawdziwe zeznania powoda. Korespondują one z zeznaniami świadka oraz z dokumentami złożonymi w sprawie.

Zeznania świadka M. J. były dla Sądu niewiarygodne.

Świadek ten zeznawał na okoliczności, co do których informacje uzyskał od innych osób, tj. od poprzedniego i obecnego administratora budynku.

Fakt ten oczywiście nie dyskwalifikuje automatycznie jego zeznań. Zeznania „świadka ze słyszenia” są również środkiem dowodowym i podlegają ocenie sądu. Wskazać również należy, iż ocena zeznań świadków ze słyszenia jest weryfikowana w całości, tj. bierze się pod uwagę ich zgodność logiczną oraz szczerść wypowiedzi i jeśli w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym sprawy nie zawierają sprzeczności, brak jest podstaw do odmowy uznania ich za wiarygodne.

Jednakże w przedmiotowej sprawie takie sprzeczności zachodzą. Zeznania tego świadka są niezgodne przede wszystkim z dokumentami (faktury, rachunki, umowa), z których wynika, że do spornego lokalu były dostarczane określone media. Nadto zeznania tego świadka są sprzeczne ze spójnymi logicznymi zeznaniami świadka A. M. i powoda.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest w całości zasadne.

Powód niewątpliwie ma interes prawny (art. 189 k.p.c.) w ustaleniu bezskuteczności rozwiązania umowy najmu lokalu, gdyż czynność prawna rozwiązania umowy najmu dokonana przez pozwanego nie jest podejmowana na podstawie decyzji administracyjnej, od której służy odwołanie, a powodowi nie przysługują inne środki ochrony jego praw. Ustalenie bezskuteczności rozwiązania umowy najmu bez wątplenia ma również wpływ na sytuację prawną strony powodowej.

Zgodnie z regulacją art. 11 ust. 1 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 ze zm.) wypowiedzenie umowy najmu powinno być dokonane na piśmie i winno wskazywać przyczynę wypowiedzenia.

W myśl art. 11 ust. 3 pkt 1 tej ustawy wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić w razie niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Odnosząc powyższą regulację do niniejszej sprawy, wobec stwierdzenia, że powołane przez stronę pozwaną w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu przyczyny w świetle uregulowania ustawowego mogły stanowić przyczynę wypowiedzenia, należało rozważyć czy okoliczności te w realiach niniejszej sprawy rzeczywiście zaistniały, a zatem czy wypowiedzenie było uzasadnione.

Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi negatywnej.

Powód wykazał, iż wraz z rodziną, poczynając od zawarcia umowy najmu do czasu zamknięcia rozprawy, zamieszkiwał w spornym lokalu; stanowił on centrum spraw życiowych jego i jego rodziny. Najpierw zamieszkiwał tam ze swoją żoną i córką W., a później także z synem W., który urodził się po zawarciu umowy najmu tj. w 2011 r.

Życie powoda i jego rodziny jest dość szczególne, bo rzeczywiście stosunkowo często przebywają oni poza miejscem swojego stałego zamieszkania. Powód bowiem sam utrzymuje swoją rodzinę, wobec czego bardzo dużo pracuje, w tym dyżuruje w szpitalu. Wiąże się to z jego częstą nieobecnością w ciągu dnia, a także kilka razy w tygodniu również w nocy. Z uwagi na choroby dzieci powoda, jego żona często wyjeżdża z nimi na rehabilitację, bądź na leczenie szpitalne. Nadto żona powoda często bywa u rodziców świadcząc im wsparcie w chorobie. Córka powoda w roku szkolnym 2016/2017 uczęszczała do szkoły poza K.. Co więcej, powód wraz z rodziną często przebywa w swojej nieruchomości w K.. Jednakże te wszystkie okoliczności nie świadczą o tym, że powód z rodziną nie zamieszkiwał w lokalu przez okres dłużej niż 12 miesięcy.

Te okoliczności mogły natomiast doprowadzić do tego, że były problemy z odczytem liczników ciepła i wodomierza.

Czasowe przebywanie poza stałym miejscem zamieszkania nie jest równoznaczne z zaprzestaniem zamieszkiwania w lokalu (por. SN z 20.06.2001 r, CKN 1179/98) albowiem nie bez znaczenia dla okoliczności w postaci opuszczenia lokalu i zmiany miejsca zamieszkania jest **przejaw woli** najemcy (por. SA (...) z 1.06.1989 r. SA/KA 226/89).

Zatem wypowiedzenie z 13.03.2017 r. umowy najmu z 28.02.2003 r., zawartej między stronami, z powołaniem na art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy powołanej powyżej, jako dokonane pomimo niewystąpienia przewidzianej w tej regulacji prawnej okoliczności faktycznych, należało uznać za bezskuteczne.

W tym miejscu zaznaczyć należy, iż przyczyną wypowiedzenia umowy najmu była przesłanka niezamieszkiwania w lokalu, a nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu. Przedmiotem badania Sąd uczynił zatem jedynie pierwszą z wskazanych powyżej podstaw wypowiedzenia umowy.

Zatem, na podstawie art. Utrzymano w całości w mocy wyrok zaoczny z 11.10.2017 r.

SSR Katarzyna Porada- Łaska