

Sygnatura akt I C 1489/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 10-01-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 10-01-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. F.

przeciwko G. W.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (Art. 189 kpc)

I. ustala, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego we W.przy ul. (...), dokonane przez stronę pozwaną G. W.wobec powódki G. F.w dniu 20 maja 2013 r. jest bezskuteczne;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 683 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1489/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 października 2013 r. powódka G. F.domagała się ustalenia, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...)dokonane przez stronę pozwaną G.W.w dniu 20 maja 2013 r. jest bezskuteczne.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że przyczyna wypowiedzenia, tj. nie zamieszkiwanie przez powódkę w lokalu przez okres dłuższy, niż 12 miesięcy, w rzeczywistości nie zaistniała. Powódka stale zamieszkuje w w/w lokalu.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 5 grudnia 2013 r. strona pozwana G. W.wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że wypowiedzenie stosunku najmu było prawidłowe, albowiem powódka od kilku lat nie zamieszkiwała w w/w lokalu. Jej syn prowadził tam działalność gospodarczą. Sąsiedzi widywali ją sporadycznie. Pracownicy pozwanego wielokrotnie udawali się pod wskazany adres celem przeprowadzenia wywiadu i tylko raz zastali powódkę w mieszkaniu. Wygląd lokalu, w tym jego umeblowanie oraz bardzo małe zużycie energii elektrycznej jednoznacznie wskazywało, że jest on niezamieszkały. Ponadto powódka w rozmowie z dziennikarzem E.Ilustrowanego oświadczyła, że jest mieszkanką K.. Powódka jest też współwłaścicielem nieruchomości położonej w K., na ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka G. F.była najemcą lokalu położonego we W., przy ul. (...), stanowiącego własność strony pozwanej G. W., o powierzchni 100 m², składającego się z pięciu pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju.

(dowód: umowa najmu z 24.04.1995 r. – k. 15)

Małżeństwo G. F. i W. F. zostało rozwiązane przez rozwód z dniem 12 maja 1988 r.

(dowód: wyrok SR dla (...))z 12.04.1988 r. (...) – k. 28)

Powódka jest na podstawie umowy z 17 grudnia 1997 r. współwłaścicielem nieruchomości w K., przy ul. (...), zabudowanej domem mieszkalnym.

(dowód: informacja o treści księgi wieczystej – k. 79 – 84)

W dniu 25 lutego 2008 r. G. F. zwróciła się o wyrażenie zgody na prowadzenie w jej mieszkaniu działalności gospodarczej. W części lokalu miało być prowadzone biuro jej syna.

(dowód: pismo z 25.02.2008 r. z prezentantą – k. 27)

W lipcu 2008 r. powódka udzieliła wypowiedzi do gazety (...), w której wypowiedziała się o stanie pobocza w K.. W publikacji została przedstawiona jako „mieszkanca wsi”.

(dowód: wydruk publikacji – k. 74)

W dniu 17 września 2012 r. strona pozwana oświadczyła, że działalność gospodarcza w lokalu prowadzona jest bez wymaganej zgody i wezwała do zaprzestania używania lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem

(dowód: pismo z 17.09.2012 r. – k. 29)

W dniu 5 kwietnia 2013 r. pracownik zarządcy nieruchomości przeprowadził wizję w lokalu powódki. Termin wizji nie był wcześniej uzgodniony, czynności odbyły się w godzinach pracy zarządcy, pomiędzy 7.30 i 14.30. Pracownik zarządcy oglądnął dwa pokoje, w jednym zauważył stół z papierami, w drugim łóżko i huśtawkę dla dziecka. Na tej podstawie ocenił, że lokal posiada „Ascetyczny wygląd” i „sprawia wrażenie lokalu, który jest jedynie sporadycznie odwiedzany”.

(dowód: notatka z 5.04.2013 r. – k. 61, zeznania E. H. – rozprawa w dniu 10 stycznia 2014 r.)

W jednym pokoju w/w mieszkania syn powódki P. F. (1) prowadził od 2008 r. do 2012 r. biuro, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie nadzorów budowlanych, kierownictwa budów, projektowania. W pokoju tym pracowało jego trzech pracowników. On sam korzystał z drugiego pokoju w tym mieszkaniu. Po zaprzestaniu działalności pokój biurowy został w całości opróżniony z mebli.

(dowód: zdjęcie – k. 69, zeznania P. F. – rozprawa w dniu 10 stycznia 2013 r.)

Pismem z dnia 20 maja 2013 r. strona pozwana wypowiedziała powódce stosunek najmu lokalu w/w lokalu, z dniem 31 maja 2013 r., ze skutkiem na dzień 30 listopada 2013 r., podając jako przyczynę wypowiedzenia fakt, że nie zamieszkuje w nim przez okres dłuższy, niż 12 miesięcy.

(dowód: wypowiedzenie z 20.05.2013 r. – k. 33)

Powódka stale mieszka we W., przy ul. (...). Jest tam stale i regularnie widywana przez sąsiadów, w tym sąsiadów z mieszkania na tym samym piętrze, sąsiadującego z jej lokalem, a także lokalu znajdującego się nad jej lokalem. Sąsiad z lokalu znajdującego pod lokalem powódki widuje ją rzadziej, ale regularnie widuje światło palące się w jej mieszkaniu oraz odgłosy kroków, a także zaparkowany samochód powódki.

(dowód: zeznania R. W., S. T., W. Z., U. Z., P. F. (1), P. F. (2), przesłuchanie powódki, częściowo zeznania E. G. i A. Z. – rozprawa w dniu 10 stycznia 2014 r.)

S. powódki A. Z. (2) dwukrotnie w 2013 r. oddawała jej korespondencję pocztową, w godzinach między 13.00 i 15.00.

(dowód: zeznania A. Z. – rozprawa w dniu 10 stycznia 2014 r.)

Stan zużycia energii elektrycznej w w/w lokalu od 19 marca do 18 września 2013 r. wynosił 95 kWh.

(dowód: pismo z 27.11.2013 r. – k. 72)

Powódka jest zaangażowana w opiekę nad czwórką małoletnich wnuków, z których najmłodsze mają odpowiednio 5,5 i 6 lat. Dziecko sześciolatnie jest niepełnosprawne i wymaga stałej opieki. Powódka udziela pomocy w opiece także poprzez pobyty kilkudniowe u rodzin synów, z których jedna zamieszkuje w K., druga w W., koło O..

(dowód: zeznania U. Z., P. F. (1), P. F. (2), przesłuchanie powódki,)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dopuszczalne jest wypowiedzenie stosunku najmu z powodu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazywała, że po stronie powódka nie zaistniała wskazana podstawa wypowiedzenia.

W szczególności fakt stałego zamieszkiwania powódki w wynajmowanym lokalu potwierdzili najbliżsi sąsiedzi – z lokalu na tym samym piętrze i lokalu nad lokalem powódki – R. W. i S. T.. Sąsiad z lokalu pod lokalem powódki – W. Z. (2) przyznał natomiast, że wprawdzie widuje powódkę rzadziej, ale słyszy odgłosy jej kroków, widzi palące się w jej mieszkaniu światło, a także zaparkowany samochód powódki. Światło w oknie zauważył także inny świadek – E. G.. Wskazane zeznania, potwierdzone dodatkowo zeznaniami synów i przyjaciółki powódki, były spójne i brak było podstaw do odmówienia im wiarygodności. Dodatkowo synowie powódki i sama powódka nie zaprzeczali, że powódka znaczną część czasu spędza z nimi, pomagając w opiece nad wnukami. Jest rzeczą naturalną, że powódka takiej pomocy udzielała. Mogło się to wiązać z rzadszym przebywaniem w swoim mieszkaniu w niektórych okresach czasu, co tłumaczyłoby, dlaczego niektórzy świadkowie nie tak często widywali powódkę.

Zapalone światło w mieszkaniu (sugerujące porę popołudniową lub wieczorną), zaparkowany samochód, przyjęcie niezapowiedzianej wizyty pracownika zarządy w godzinach pomiędzy 7.30 i 14.30, odbieranie poczty pomiędzy 13.00 a 15.00, świadczyły jednak, że powódka przebywa w swoim mieszkaniu często i to różnych porach dnia. Wskazuje to również na stałe jej zamieszkiwanie w lokalu.

Dowody wskazane przez pozwaną nie były wystarczające do wykazania, że powódka w lokalu nie zamieszkiwała od ponad dwunastu miesięcy. W zasadzie tylko jeden świadek – A. Z. (2) jednoznacznie wskazała, że powódka w lokalu nie mieszka, stwierdzając, że inaczej musiałaby słyszeć odgłosy jej zamieszkiwania. Wypada jednak zauważyć, że mąż A. W. zeznał, że takie odgłosy słyszy, sam świadek przyznał, że przez kilka miesięcy w roku przebywa poza domem. Wobec tego zeznania A. Z. (2) nie mogły przesądzić o nieprawdziwości zeznań pozostałych świadków.

Pracownicy zarządy nieruchomości nie posiadali bliższej wiedzy o sposobie korzystania z lokalu przez powódkę. Dwoje z nich – E. L. i M. B. w budynku przy ul. (...) były raz i sporządziły z wizyty lakoniczną notatkę z rozmowy z E. G.. Ten jednak odmówił podpisu, a w trakcie zeznań przed sądem nie potwierdził kategorycznego stwierdzenia, że w lokalu nikt nie mieszka.

Świadek E. H. była w lokalu i budynku raz na nieumówionej wizycie i powódkę zastała. W czasie oględzin lokalu obejrzała jednak jedynie dwa z pięciu pokoi, wobec czego jej wnioski o ascetycznym wyglądzie mieszkania oparte były o wątpliwą przesłankę. Jest oczywistym, że w pięciopokojowym mieszkaniu zajmowanym przez jedną osobę, część pokoi może wyglądać „ascetycznie”. Dla właściwej oceny sposobu korzystania z lokalu wypadałoby jednak obejrzeć wszystkie pokoje.

Nie było uzasadnione wnioskowanie o zamieszkiwaniu powódki na podstawie pojedynczej publikacji prasowej z 2008 r. Powódka nie przedstawiła się w niej jako mieszkanka K., lecz jedynie w ten sposób została opisana przez dziennikarza. Kontekst tego opisu jest taki, że dziennikarz spotkał powódkę na ulicy w K. i zapytał o stan chodników. Najprawdopodobniej milcząco założył, że rozmawia ze stałym mieszkańcem, nie miał zresztą powodów, żeby wyjaśniać tę kwestię dokładniej. Samo przebywanie w K. było u powódki naturalne, skoro jeden z jej synów mieszka tam na stałe.

Przeciwko zamieszkiwaniu powódki nie przemawiał również fakt prowadzenia w jej lokalu działalności gospodarczej przez jej syna. Fakt ten nie był nigdy ukrywany, skoro powódka już w 2008 r. informowała o tym pozwanego, wskazując, że na działalność będzie zajęta część mieszkania. Rodzaj działalności ujawniony na szyldzie wskazywał, że działalność miała charakter biurowy i nie przeszkadzała w korzystaniu z lokalu przez powódkę. Należy pamiętać, że lokal był pięciopokojowy i powódka już w 2008 r. wskazywała, że na potrzeby działalności jej syna będzie używana jedynie część mieszkania.

O niezamieszkiwaniu powódki nie świadczył także sam z siebie fakt posiadania tytułu prawnego do innej nieruchomości. Strona pozwana nie próbowała nawet wykazać, że powódka akurat tam zamieszkuje. Samo posiadanie takiego tytułu może być pod dodatkowymi warunkami przesłanką do wypowiedzenia umowy (por. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego), jednak strona pozwana z niej nie skorzystała.

Wobec powyższego Sąd uznał, że wypowiedzenie stosunku najmu wobec powódki nastąpiło z naruszeniem przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Powódka miał niewątpliwie interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc, ażeby potwierdzić swoje prawo do zajmowanego lokalu. Wobec powyższego powództwo uwzględniono w całości, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 600 zł oraz zwrot opłaty sądowej od pozwu w kwocie 83 zł.