

Sygnatura akt I C 587/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: ASR Adam Maliszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Wieczyńska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy powództwa Miasta K. działającego przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przeciwko D. B. i G. L.

o eksmisję

1. Umarza postępowanie w stosunku do G. L.;
2. oddala powództwo w stosunku do D. B..

ASR Adam Maliszewski

Sygn. akt I C 587/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 marca 2017 r. powód Miasto K., działające przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., wniósł o nakazanie pozwanym D. B. i G. L., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ulicy (...), o łącznej powierzchni użytkowej 58,45 m<sup>2</sup>, oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że wypowiedział pozwanemu D. B. stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 11 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, z uwagi na fakt, iż pozwany ten nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy (pozew, k. 3#4).

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 roku powód wniósł dodatkowo o zobowiązanie pozwanego D. B. do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, w związku z rozpoczęciem przez niego we wzmiankowanym lokalu remontu (oświadczenie pełn. powoda, k. 124 v.)

W piśmie z dnia 10 lipca 2017 r. pozwany D. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości, powołując się na fakt, iż do wyjazdu zmusiła go sytuacja życiowa i od samego początku miał zamiar wrócić do przedmiotowego lokalu (pismo pozwanego, k. 78-80).

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 r. pozwana G. L. wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do swojej osoby, wskazując, że chociaż w przedmiotowym lokalu nie mieszka od wielu lat, jednak z ostrożności, nie wiedząc jak potoczą się dalej jej losy, chciałaby mieć możliwość powrotu do niego w przyszłości (oświadczenie pozwanej, k. 124).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 16 września 2013 r. Miasto K. zawarło z D. B. na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) o łącznej powierzchni użytkowej 58,45 m<sup>2</sup> (umowa najmu, k. 7-11).

Mieszkanie to rodzina pozwanego wynajmuje od czasów zbudowania bloku. Wcześniej wynajmował je dziadek D. B.. Po podpisaniu umowy D. B. miał problemy z regularnym uiszczaniem czynszu z uwagi na niemożność znalezienia w Polsce stałej pracy. Z uwagi na powyższe wyjechał do L., gdzie do 2016 r. pracował jako kierowca autobusu. Przez ten czas pozwany przyjeżdżał do Polski średnio raz w miesiącu, nocując wtedy w K. w mieszkaniu przy ul. (...). Z uwagi na fakt, iż w mieszkaniu często pękały rury, wyjeżdżając D. B. przekazał klucze do niego swoim znajomym – państwu L. – z prośbą, by w czasie jego nieobecności opiekowali się mieszkaniem. Wiosną 2017 r. pozwany powrócił na stałe do Polski i zamieszkał ponownie w przedmiotowym mieszkaniu, w którym przebywa stale do chwili obecnej. Jego intencją od samego początku było zarobienie pieniędzy koniecznych na remont mieszkania i powrót do niego po zakończeniu pracy w Wielkiej Brytanii. Obecnie D. B. planuje małżeństwo i chciałby zamieszkać w przedmiotowym mieszkaniu na stałe wraz ze swoją partnerką. Pozwany wymienił w mieszkaniu drzwi, wycenił w nim okna do wymiany oraz rozpoczął jego remont (dowód z przesłuchania D. B., k. 72-72 v.; zeznania świadka E. M., k. 71-71 v.; zeznania świadka W. Ł., k. 71 v.-73; dowód z przesłuchania pozwanej G. L., k. 72 v.; dokumentacja fotograficzna, k. 91; pismo pozwanego z dnia 3 lipca 2017 r., k. 110).

Wcześniej, w dniu 30 marca 2015 r., D. B. podpisał z (...) S.A. z siedzibą w G. umowę kompleksową, której przedmiotem jest sprzedaż energii elektrycznej i zapewnienie świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej (umowa, k. 88, faktury VAT, k. 81-87).

Pismem z dnia 22 kwietnia 2016 r., w oparciu o treść notatki służbowej z dnia 30 marca 2016 r. oraz o treść 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, Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w K., działając w imieniu powoda wypowiedziało D. B. z dniem 30 kwietnia 2016 r. najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia – z powodu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy (wypowiedzenie, k. 12; notatka służbowa, k. 13; pismo Prezydenta Miasta K., k. 111).

Pozwana G. L. od 11 lat zamieszkuje ze swoim partnerem w innym mieszkaniu, które on wynajmuje (dowód z przesłuchania G. L.. K. 72 v.; zeznania świadka W. Ł., k. 72). W przedmiotowym mieszkaniu nie ma żadnych rzeczy G. L., nie posiada ona również własnych kluczy do tego mieszkania. W razie potrzeby kluczy do tego mieszkania użycza jej pozwany (okoliczność niezaprzeczona przez powoda, uznana przez Sąd za przyznaną na podstawie art. 230 k.p.c., w świetle całokształtu przeprowadzonych dowodów).

Ustalając stan faktyczny w sprawie, Sąd oparł się o przeprowadzone dowody z zeznań świadków E. M. i W. Ł., dowód z przesłuchania pozwanych oraz na treść powołanych wyżej dokumentów. Wskazane zeznania świadków i pozwanych nie są ze sobą sprzeczne, uzupełniają się wzajemnie i nie były kwestionowane w toku postępowania przez żadną ze stron, dlatego należało uznać je za wiarygodne. Podobnie należało ocenić dokumenty w postaci umowy najmu lokalu, umowy o dostarczanie energii, faktur za dostarczanie energii elektrycznej, wypowiedzenia umowy najmu, notatki służbowej oraz dokumentacji fotograficznej remontu w przedmiotowym mieszkaniu, których wiarygodność również nie była podważana w toku postępowania dowodowego.

Sąd pominął przy ustalaniu stanu faktycznego dokumenty wydane przez (...)Urząd Pracy w K., (...)Ośrodek Pomocy Rodzinie, Prezydenta (...)K., Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Kasę Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego na okoliczność sytuacji osobistej i materialnej pozwanych (k. 41-51) oraz dotyczące należności czynszowych dotyczących przedmiotowego mieszkania (k. 93-102), jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczenia skierowanego przeciwko D. B., należy na wstępie zauważyć, iż zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienia właścicielskie powoda co do przedmiotowego lokalu nie były kwestionowane w niniejszej sprawie, rozstrzygnięcie sprawy zależało zatem od ustalenia, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej u.o.p.l. (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., Nr 1610) – 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. W myśl art. 11 ust. 3 punkt 1 u.o.p.l. 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.

Przez niezamieszkiwanie najemcy w lokalu będącym przedmiotem najmu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy należy rozumieć sytuację, w której najemca bądź w ogóle nie przebywa w lokalu bądź przebywa w nim, ale bez zamiaru stałego pobytu, wówczas bowiem nie zachodzą przesłanki z art. 25 k.c. Zauważyć przy tym należy, że w razie sporu sądowego wynajmujący ma jedynie możliwość dowodzenia faktu nieprzebywania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż rok, najemca natomiast może się bronić zarówno wykazując fakt przebywania w lokalu, jak i zamiar stałego w nim pobytu. Z tego względu kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu będzie mieć dowód z przesłuchania najemcy w charakterze strony i przedstawione przez niego dowody na tę okoliczność (zob. komentarz do art. 11 u.o.p.l. pod red. K. Zdun-Zalęskiej, LexisNexis 2014 r.).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż żadna ze stron procesu nie kwestionowała faktu, że sprawa dotyczy lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku – bowiem tylko do takich lokali zastosowanie ma przepis art. 11 ust 3 pkt 1 u.o.p.l., na który powołał się w uzasadnieniu pozwu powód.

Przechodząc do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie może budzić wątpliwości, iż w latach 2013-2016 pozwany D. B. przebywał w przedmiotowym lokalu sporadycznie – średnio tylko raz w miesiącu. Niezależnie od przedstawionych w sprawie przez powoda dowodów, okoliczność tę przyznał wprost pozwany wskazując, że przez prawie cztery lata – do 2016 r. – pracował jako kierowca autobusu w Wielkiej Brytanii.

W świetle poczynionych wcześniej uwag, w ocenie Sądu Rejonowego nie może jednak budzić wątpliwości, iż samo ustalenie, że najemca nie przybywał na stałe w lokalu przez okres ponad 12 miesięcy, nie przesądza jeszcze o spełnieniu przesłanki uprawniającej wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu najemcy w oparciu o treść art. 11 ust 3 pkt 1 u.o.p.l. W orzecznictwie sądowym reprezentowany jest pogląd, zgodnie z którym przy ocenie, czy najemca zamieszkuje w spornym lokalu, należy brać pod uwagę nie tylko sam zewnętrzny obiektywny obraz, ale i jego zamiar, sytuację, w jakiej się znalazł, i decyzje, jakie w swoim życiu musiał podjąć (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 27 listopada 2014 r., III Ca 1026/14, opubl. w Legalis, nr 1534808).

Podzielając w pełni zaprezentowany pogląd, po pierwsze należy zauważyć, iż celem regulacji z art. 11 ust. 3 pkt 1 u.o.p.l. jest przeciwdziałanie sytuacji, w której najemca, niezainteresowany zamieszkiwaniem w danym lokalu, nie korzysta z niego przez dłuższy czas, gdyż – nie będąc do tego zmuszony żadnymi okolicznościami – podjął decyzję o przeniesieniu swojego centrum życiowego w inne miejsce. Po drugie nie należy tracić z pola widzenia faktu, że badania przesłanki niezamieszkiwania w lokalu nie można prowadzić w oderwaniu od treści art. 25 k.c., zgodnie z którym miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Nie sposób

w tej sytuacji podzielić stanowiska powoda, zgodnie z którym poprzez „zamieszkiwanie” należałoby w świetle art. 11 ust 3 pkt 1 u.o.p.l. rozumieć wyłącznie faktyczne korzystanie z mieszkania bez uwzględnienia woli stałego pobytu. Jak bowiem słusznie wskazał Sąd Okręgowy w Łodzi w powołanym orzeczeniu z dnia 27 listopada 2014 r., mimo że oba uregulowania znajdują się w odrębnych ustawach, to brak jest podstaw do różnicowania pojęcia „zamieszkania” zawartego w Kodeksie cywilnym od tego pojęcia użytego w ustawie o ochronie praw lokatorów. W konsekwencji, badając spełnienie przesłanki z art. 11 ust 3 pkt 1 u.o.p.l., należy również zbadać, czy najemca nie zamieszkiwał na stałe w spornym lokalu dobrowolnie, czy też został zmuszony do tego okolicznościami zewnętrznymi, oraz czy miał zamiar opuszczenia lokalu na stałe i przeniesienia swojego centrum życiowego w inne miejsce.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że pozwany – nie kwestionując faktu, że w latach 2013-2016 większą część czasu przebywał w Wielkiej Brytanii, gdzie pracował jako kierowca autobusu – wskazał jednocześnie, że do wyjazdu zmusiła go niemożność znalezienia stałej pracy w Polsce i związane z tym problemy z utrzymaniem mieszkania. Jednocześnie, zdaniem Sądu, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pozwany nigdy nie porzucił zamiaru stałego zamieszkiwania w lokalu nr (...) położonym w K. przy ul. (...). Świadczy o tym chociażby fakt, że regularnie średnio raz w miesiącu przyjeżdżał z Wielkiej Brytanii do tego mieszkania, nocując w nim i uiszczając za nie należne opłaty. W lokalu tym trzymał również na stałe część swoich rzeczy. Ponadto, martwiąc się, że w lokalu dosyć często pękają rury, zadbał o to, aby w czasie jego nieobecności lokal był doglądany stale przez jego znajomych. Po powrocie z pracy zarobkowej zrealizował natomiast swój zamiar zamieszkania na stałe w przedmiotowym mieszkaniu, rozpoczynając w nim remont.

Powyższe okoliczności nie pozwalają w ocenie Sądu Rejonowego uznać, aby w niniejszej sprawie spełniona została przesłanka niezamieszkiwania przez pozwanego w przedmiotowym lokalu przez okres ponad 12 miesięcy, uzasadniająca wypowiedzenie mu przez powoda umowy najmu. D. B. w toku procesu zdołał bowiem wykazać, że sporny lokal cały czas stanowi jego centrum życiowe i jego zamiarem nigdy nie było opuszczenie tego lokalu na stałe.

W konsekwencji należało uznać, że dokonane przez powoda pismem z dnia 22 kwietnia 2016 r. wypowiedzenie D. B. z dniem 30 kwietnia 2016 r. umowy najmu było nieuzasadnione i dlatego nie mogło stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa wobec tego pozwanego w przedmiotowym postępowaniu w oparciu o treść art. 11 ust. 3 pkt 1 u.o.p.l.

Brak podstaw do uwzględnienia powództwa w stosunku do D. B. skutkować musiał również oddaleniem w stosunku do niego powództwa w zakresie żądania przywrócenia w lokalu stanu poprzedniego. Zgodnie z treścią art. 767 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Z kolei stosownie do § 7 łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 16 września 2013 r., najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Dokonanie ulepszeń bez zgody wynajmującego skutkować będzie utratą roszczeń o zwrot ich równowartości w przypadku zakończenia najmu.

Treść powyższych przepisów jasno wskazuje, że strony w sposób dopuszczalny przez ustawę dokonały umownej modyfikacji treści art. 767 k.c., pozbawiając powoda prawa do żądania przywrócenia stanu poprzedniego w przypadku dokonania przez najemcę ulepszeń bez zgody wynajmującego. Z treści zacytowanego § 7 umowy wynika bowiem, że strony przewidziały w takim wypadku tylko jeden skutek w postaci utraty przez pozwanego roszczenia o zwrot ich równowartości w przypadku zakończenia najmu. Mając zatem na względzie treść powyższego uregulowania umownego oraz fakt, iż umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana, żądanie powoda zobowiązania pozwanego do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu uznać należało za nieuzasadnione.

Odnosząc się wreszcie do powództwa wytoczonego przeciwko pozwanej G. L., nie może ulegać wątpliwości, że podstawą orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego jest nie tylko wystąpienie przesłanki warunkującej taką eksmisję (w tym przypadku przesłanki wskazanej w treści art. 11 ust. 3 pkt 1 u.o.p.l.), lecz również ustalenie, że pozwana w chwili

zamknięcia rozprawy zajmuje przedmiotowy lokal, albo też nie przebywając w nim przechowuje tam swoje rzeczy i posiada klucze do tego lokalu.

W przedmiotowej sprawie z ustalonego stanu faktycznego wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że G. L. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od co najmniej 11 lat, mieszkając u swojego partnera, który wynajmuje inne mieszkanie. Powód nie zaprzeczył również twierdzeniom G. L. złożonym informacyjnie na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 r., że nie przechowuje ona w przedmiotowym lokalu żadnych swoich rzeczy ani też nie posiada kluczy do mieszkania, których w razie potrzeby użyłaby jej pozwany D. B.. W świetle art. 230 k.p.c., mając na uwadze całokształt okoliczności, twierdzenia te należało uznać za przyznane.

W świetle powyższych okoliczności należało zatem uznać, iż wydanie wyroku w przedmiocie eksmisji było w przypadku pozwanej G. L. zbędne, co zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. skutkowało umorzeniem postępowania w stosunku do niej.

ASR Adam Maliszewski