

Sygn. akt: I C 1780/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do pozwanych K. K. i A. S.**

Dnia 28 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: aplikant adwokacki Anna Rak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 marca 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko D. K., K. K. i A. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda Miasta (...) na rzecz pozwanego D. K. kwotę 154,- zł. (sto pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120,- zł. (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt: I C 1780/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lipca 2013 r. (**data prezentaty – k. 1**) Miasto (...) wniosło o nakazanie pozwanym D. K., K. K. oraz A. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi (**pozew i załączniki - k. 1 - 43**). Podstawą wniesienia powództwa wobec pozwanych był fakt, że pozwani zdaniem powoda, zajmowali wymieniony lokal bez tytułu prawnego. Powód wypowiedział umowę najmu tego lokalu pismem z dnia 15 października 2012 r. w oparciu o zapis art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn. Zmianami; dalej: „u.ochr.pr.lok”) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, wzywając jednocześnie do przekazania zajmowanego lokalu. Pozwani zaś nie zastosowali się do wezwania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 listopada 2013 r. (**k. 59 – 62v**) pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów postępowania.

Na rozprawie w dniu 6 grudnia 2013 r. (**protokół k. 126 – 129**) oraz 28 marca 2014 r. (**protokół k. 151 – 152**) strony podtrzymały uprzednio wyrażane stanowiska w sprawie. Pozwani K. K. i A. S. nie stawili się na rozprawę i nie zajęli żadnego stanowiska w sprawie.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...)znajdujący się w budynku przy al. (...)w W.należy do mieszkaniowych zasobów gminy Miasta (...)będącej jej właścicielem (**akta lokalu**).

D. K. urodził się w (...) r. i jest synem H. K. i wnukiem A. K. (poprzedniego najemcy lokalu). D. K. wraz ze swoimi rodzicami M. i H. zamieszkiwał w mieszkaniu dziadków, tj. S. i A. K., znajdującym się przy Al. (...) w W.. Następnie w 1967 r. wraz z rodzicami przeniósł się do mieszkania rodziców przy ul. (...) w W., gdzie zamieszkiwał do 1982 r. Następnie w 1982 r. D. K. zawarł związek małżeński i zamieszkał w mieszkaniu matki żony przy ul. (...) w W.. Taki stan rzeczy utrzymywał się do 1986 r. Następnie począwszy od 1990 r. D. K. zamieszkał wraz z dziadkami w ich mieszkaniu przy al. (...) w W.. Pozwany zamieszkał z dziadkami z uwagi na ich trudną sytuację finansową i życiową celem niesienia im pomocy. W 1995 r. zmarł dziadek pozwanego i od tego czasu pozwany zamieszkiwał w tym mieszkaniu jedynie z babką A. K., z którą również prowadził wspólne gospodarstwo domowe i opiekował się nią. W styczniu 1998 r. pozwany został zatrzymany przez policję, tymczasowo aresztowany, skazany i osadzony w zakładzie karnym. A. K. zamieszkiwała w lokalu przy al. (...) do marca 2003 r., albowiem z uwagi na swoją chorobę musiała mieszkać u swojego syna H. K. przy ul. (...) w W. (**bezsporne, potwierdzone w uzasadnieniu wyroku w sprawie I C 585/04 – k. 38 - 39**).

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie sygn. akt I C 585/04 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo Miasta (...)o eksmisję przeciwko D. K., B. K., Ł. K.i P. R.. W ocenie Sądu pozwany D. K.wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wyrok ten uprawomocnił się na skutek odrzucenia apelacji powoda w sprawie V Ca 2108/06 przez Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 10 lutego 2007 r. (**kopia wyroku - k. 63, kopia uzasadnienia – k. 64-69, kopia uzasadnienia – k. 138-149 akt lokalowych**).

W dniu 28 listopada 2007 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa nr (...) dotycząca najmu spornego lokalu mieszkalnego, na mocy której przedmiotowy lokal został oddany pozwanemu przez powoda w najem. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, zaś możliwość jej wypowiedzenia przewidziano w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**k. 34 – 35**).

W toku obowiązywania umowy najmu pozwany był zobowiązany do informowania administracji budynku m.in. o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu. W dniu 10 maja 2011 r. pozwany wskazał, że w lokalu tym zamieszkuje jego syn K. K. (**oświadczenie k. 31**).

W sierpniu 2012 r. powód powziął informację, że w lokalu przy al. (...) przebywa A. S., która posiada umowę najmu z dnia 16 sierpnia 2012 r. (**pismo k. 28**).

D. K. wielokrotnie przebywał w zakładach karnych, ostatnio od dnia 17 października 2011 r. Od tego czasu nie był w mieszkaniu. Aktualnie odbywa karę pozbawienia wolności w Zakładzie Karnym w G.. Przewidywany koniec odbywania kary to 17 kwietnia 2016 r. (**zeznania pozwanego D. K. k. 127 – 128**).

W związku z powyższymi okolicznościami powód podjął czynności zmierzające do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu przedmiotowego lokalu, uznając, że dopuścił się on naruszenia art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż oddał on lokal w podnajem osobom trzecim bez zgody wynajmującego.

W dniu 15 października 2012 r. powód wypowiedział pozwanemu wskazaną umowę z dnia listopada 2007 r. z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, wzywając do przekazania tego lokalu do dyspozycji Zakładu (...)w D.Ś.m. (...)za pośrednictwem Administracji (...)z zagrożeniem skierowania do sądu pozwu o eksmisję z lokalu na wypadek niezastosowania się do wezwania. Pismo zostało wysłane

na adres pozwanego podany w umowie najmu, tj. Al. (...) w W.. D. K. nie odebrał powyższego wezwania, ponieważ nie przebywał w tym czasie w miejscu zamieszkania. (**wypowiedzenie umowy – k. 26, z.p.o. – k. 26v**).

W dniu 15 kwietnia 2013 r. powód wysłał do pozwanego zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu, wzywając do przekazania kluczy w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 30 kwietnia 2013 r. w Zakładzie Karnym w K., gdzie wówczas był osadzony pozwany (**wezwanie k. 20**).

Wezwania te były wysyłane również do pozwanych K. K. i A. S., którzy nie odebrali tych pism (**k. 7 – 8**).

D. K. był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na drugim piętrze w budynku przy ul. (...) w W., który otrzymał na mocy umowy darowizny (**odpis z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych k. 10 – 18**). Dokonał jednak sprzedaży tego lokalu na mocy aktu notarialnego nr Rep A 14729/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. za łączną kwotę 200.000 zł (**k. 73 – 79**). Ponadto pozwany posiada zobowiązanie w postaci mieszkaniowego kredytu hipotecznego na kwotę 152.141,81 zł, przeznaczonego na spłatę zobowiązań przeznaczonych na cele inne niż mieszkaniowe. Zobowiązanie to wynika z umowy nr (...) zawartej (...) Bankiem (...) SA z siedzibą w W. w dniu 17 lutego 2010 r. (**umowa k. 99 – 109**).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty akt niniejszej sprawy, dokumenty akt lokalowych lokalu nr (...) przy al. (...) w W., a także na podstawie zeznań pozwanego D. K., których prawdziwość nie była kwestionowana oraz w świetle wszechstronnej oceny materiału dowodowego nie budziła wątpliwości.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu z uwagi na jego bezzasadność.

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.

Podstawa prawna roszczenia powoda wynika w takim przypadku przede wszystkim ze stosunku obligacyjnego w oparciu o treść art. 675 k.c. Zgodnie z brzemieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu. Jednocześnie zaś w myśl § 2 art. 675 k.c., jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Przy czym zwrócenie rzeczy oznacza jej wydanie, a wypowiedzenie skuteczne stosunku najmu kończy najem.

Stosownie zaś do treści art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: „Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.”

Odnosząc powyższe do realiów przedmiotowej sprawy należy podnieść, że stosunek najmu pomiędzy stronami mógłby ustać tylko wtedy, gdyby najemca (pозwany) w sposób świadomy oddał lokal w podnajem osobom trzecim bez zgody wynajmującego (powoda). Nie jest bowiem możliwe stosowanie sankcji wymienionej we wzmiankowanym art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli bez wiedzy lokatora w lokalu zamieszkują inne osoby. Pozwany w swoich zeznaniach – którym Sąd przyznał walor wiarygodności – wskazał, że począwszy od października 2011 r. nie przebywał w miejscu zamieszkania, gdyż został osadzony w zakładzie karnym. W tej dacie w mieszkaniu przebywał jedynie jego syn, którego obecność zgłosił ojciec wcześniej w urzędzie dzielnicowym, dokonując jego meldunku na okres jednego roku. Ponadto – jak wynika z zeznań powoda – wskazał on w oświadczeniu z dnia 10 maja 2011 r., że w lokalu przebywa K. K.. Nie miał natomiast wiedzy, że w lokalu może przebywać jeszcze inna osoba, bowiem syn nie informował go o tym. W tej sytuacji trudno uznać, by pozwany podjął jakiegokolwiek działania, które można by kwalifikować jako „wynajęcie, podnajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania” spornego lokalu. Jak wskazał pozwany, powód -

działający przez swoje jednostki organizacyjne – nie sprzeciwiał się wcześniej obecności pozwanego K. K. w lokalu przy al. (...). Mógł on zatem przebywać legalnie w tym lokalu, jako osoba zgłoszona przez pozwanego D. K.. Jedynym najemcą tego lokalu był D. K., zaś jakiegokolwiek działania podejmowane wobec lokalu bez jego wiedzy i zgody nie mogły odnieść skutku prawnego. Należy przy tym wskazać, że powód nie zdołał udowodnić, by w spornym lokalu rzeczywiście przebywały – pod nieobecność D. K. – jakieś inne osoby. Brak jest w sprawie świadków, którzy widzieliby te osoby w lokalu, zaś sama notatka sporządzona przez funkcjonariusza Policji – która miałaby świadczyć o obecności w mieszkaniu A. S. – nie stanowi dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 245 k.p.c., toteż nie może przesądzać jednoznacznie o zaistnieniu takiej okoliczności. Wniosek zaś pełnomocnika powoda o przesłuchanie w charakterze świadka funkcjonariusza Policji, któremu pozwana A. S. okazała umowę najmu, należało oddalić jako spóźniony, skoro na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. powód powinien zgłosić ten wniosek już w pozwie. Nie zasługuje na aprobatę wyrażane przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 28 marca 2014 r. stanowisko, że potrzeba powołania wynika z niestawiennictwa pozwanych K. K. i A. S. na rozprawie, taka bowiem okoliczność nie stanowi o braku winy powoda w opóźnieniu ani też nie jest okolicznością wyjątkową uzasadniającą dopuszczenie tego dowodu w sprawie.

Ponadto należy zwrócić uwagę na kwestię, że podstawą wypowiedzenia z dnia 15 października 2012 r. był podnajem na rzecz osób trzecich bez zgody właściciela, a nie np.: oddanie w bezpłatne używanie. Wobec powyższego to na powódzie zgodnie z art. 6 kc i zgodnie z art. 232 kpc spoczywał ciężar udowodnienia, że takowa umowa podnajmu istniała. Wobec niestawiennictwa pozwanych K. K. i A. S., pominięcia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka (o czym mowa wyżej) i braku innych wiarygodnych środków dowodowych Sąd uznał, że nie zostały udowodnione przesłanki wypowiedzenia przy jednoczesnym zaprzeczeniu tych okoliczności przez pozwanego D. K..

W sprawie niniejszej należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię. Pozwanemu D. K. nie doręczono skutecznie pisma wypowiadającego umowę najmu. Nie przebywał on bowiem w miejscu swojego zamieszkania, gdyż w 2013 r. był osadzony – i nadal tam przebywa – w zakładzie karnym. O dokonany wypowiedzeniu – jak sam zeznał – dowiedział się dopiero po doręczeniu mu odpisu pozwu w sprawie. Nie mógł zatem wcześniej zająć stanowiska wobec braku wiedzy o wypowiedzeniu. Powód zdaje się wywodzić w sprawie niniejszej, że nastąpiła zmiana miejsca zamieszkania pozwanego, o którym to fakcie pozwany byłby zobowiązany poinformować na podstawie § 8 pkt 3 umowy najmu z dnia 28 listopada 2007 r. (gdzie mowa jest o „zmianie adresu”). Wobec zaś niedopełnienia obowiązku informacji powód uznał, że wypowiedzenie zostało doręczone skutecznie pozwanemu i w związku z tym dokonywał dalszych wezwań w sprawie. Takie stanowisko powoda nie zasługuje jednak na aprobatę. Zgodnie bowiem z art. 25 k.c. miejscem zamieszkania osoby jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Nie ma podstaw, by w niniejszej sprawie przyjmować inną definicję miejsca zamieszkania. Pozwany D. K. odbywa obecnie karę pozbawienia wolności, przy czym jest przenoszony pomiędzy zakładami karnymi. Nie sposób przy tym uznać, by miejscowość, w której znajduje się zakład karny, mogła być uznana za miejsce zamieszkania pozwanego. Nie mamy zatem do czynienia ze zmianą miejsca zamieszkania D. K., którym jest Al. (...) w W., tu bowiem pozwany przebywa na wolności i zamierza tu pozostać po zakończeniu odbywania kary. Zatem zmiany miejsca zamieszkania w rozumieniu k.c. nie stanowi osadzenie w zakładzie karnym. Powód zaś dopiero w czasie późniejszym uzyskał informację, że pozwany nie przebywa w miejscu zamieszkania i dopiero od tamtego czasu przesyłała kolejne pisma pozwanemu tak, by ten mógł się z nimi zapoznać. Godzi się przy tym zwrócić uwagę na treść art. 61 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli uważa się za złożone drugiej stronie, gdy doszło ono do niej w taki sposób, że zdołała się z nim zapoznać. Powód nie kwestionował, że pismo o wypowiedzeniu umowy zostało doręczone skutecznie pozwanemu dopiero wraz z pozwem – na co D. K. zwracał uwagę – zatem Sąd przyjął za prawdziwą wersję wydarzeń pozwanego, jako że brzmiała ona wiarygodnie w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Na koszty postępowania składały się: dwa razy opłata skarbową od pełnomocnictwa i substytucji oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego D. K. 120,- zł. na podstawie § 10 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat

za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (Dz. U. Nr 163 z 2002 r. poz. 1348 z późn. zm.)

Zarządzenie:

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.