

Sygnatura akt I C 606/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Aleksandra Dumińska

Protokolant: Karolina Langa

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2022r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S. (1)

przeciwko (...) Państwowym Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o ustalenie

I. ustala, iż powoda R. S. (1) oraz pozwaną (...) Państwowe Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. łączy stosunek prawny w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) mieszkanie numer (...), zawarta w dniu 7 lutego 2005 roku wraz z zawartymi do przedmiotowej umowy aneksami;

II. zasądza od pozwanego (...) Państwowym Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powoda R. S. (1) kwotę 1.297,00 zł (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od czasu uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygnatura akt I C 606/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 stycznia 2023r.

Powód R. S. (1) wniósł pozew przeciwko (...) Państwowym S.A. z siedzibą w W. o ustalenie, że pomiędzy nim a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w dniu 7 lutego 2005r. zawarł z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Umowa ta była związana ze stosunkiem pracy powoda w (...) Miejska sp. z o.o. na czas nieoznaczony. Zgodnie z umową, najem przedmiotowego lokalu mógł zostać rozwiązany za trzymiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku ustania stosunku pracy powoda w ww. spółce. Ponadto, najemca bez zgody wynajmującego nie mógł oddać przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim lub do bezpłatnego używania (bez wskazania sankcji za takie działanie). Na mocy aneksu z dnia 10 września 2009r. zmieniono umowę poprzez wskazanie, że została ona zawarta na czas oznaczony tj. czas trwania stosunku pracy w (...) sp. z o.o. w G., a także wskazanie osób uprawnionych do zamieszkania z powodem. Kolejnym aneksem z 27 lipca 2020r. dokonano zmian odnośnie numeracji lokalu i jego powierzchni użytkowej. Pismem z dnia 11 marca 2021r. pozwana wypowiedziała umowę, wskazując jako podstawy wypowiedzenia art. 11 ust. 3 pkt 1 i art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ze skutkiem na dzień 31 października 2021r. W ocenie powoda wypowiedzenie umowy miało na celu utrudnienie mu wykupu lokalu za cenę pomniejszoną o 95 % z uwagi na staż pracy i okres najmu.

Zdaniem powoda wypowiedzenie umowy jest bezskuteczne, gdyż powód nie wynajął, podnajął i nie oddał lokalu do bezpłatnego używania, nadto umowa nie przewidywała sankcji wypowiedzenia umowy za brak uzyskania zgody wynajmującego na takie rozporządzenia przedmiotem najmu. Nadto, powód wskazał, że zamieszkuje w tym lokalu w sposób ciągły od 16 lat, a przedmiotowy lokal stanowi jego centrum życiowe. W lokalu zamieszkuje, mimo rozvodu, także była żona powoda i ich wspólne dzieci. Powód opłacał czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją lokalu, podejmował liczne działania mające na celu utrzymanie go we właściwym stanie. Uzasadniając swój interes prawny, powód wskazał, iż pozostaje w niepewności co do stosunku prawnego łączącego go z pozwaną, a jego milczenie będzie prowadzić do utraty tytułu prawnego do lokalu.

(pozew, k. 4-13)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, zaprzeczając, by powód zamieszkiwał wraz z rodziną w uprzednio najmowanym lokalu, choć w dalszym ciągu go zajmuje. Nadto, pozwana wskazała, że wbrew twierdzeniom powoda, nie istnieją jakiegokolwiek formalne lub nieformalne ustalenia pomiędzy (...) S.A. a osobami trzecimi w zakresie zbycia zajmowanego przez powoda lokalu. Spółka podtrzymała swoje wcześniejsze, wyrażane w toku korespondencji przedprocesowej, twierdzenia co do zasadności wypowiedzenia umowy najmu. Zdaniem wynajmującej oświadczenie z dnia 11 marca 2021r. zawiera wyszczególnienie przyczyn, dla których pozwana zdecydowała się na wypowiedzenie umowy najmu. Pozwana wskazała, że dysponuje notatkami służbowymi, z których wynikają uzyskane od mieszkańców i pracowników (...) S.A. informacje, iż powód nie mieszkał w wynajmowanym lokalu, pojawiał się tam tylko raz na jakiś czas, wykonał remont w lokalu bez zgody i wiedzy wynajmującego, podnajmował lokal osobom trzecim, mimo że nie dysponował zgodą wynajmującego.

(odpowiedź na pozew, k. 92-94)

SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

W dniu 7 lutego 2005 roku pomiędzy (...) S.A. Centrala Zakład (...) w G. (jako wynajmującym), a pozwanym R. S. (1) (jako najemcą) została zawarta umowa najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony na II kondygnacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) w G.. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią §3.1 poza najemcą do zamieszkiwania w lokalu nie były uprawnione żadne inne osoby. Stosownie do §7 najem lokalu mieszkalnego mógł zostać rozwiązany za trzymiesięcznym wypowiedzeniem w wypadku ustania stosunku pracy powoda w (...) Miejska sp. z o.o. Zakład w G.. Wedle §9 najemca bez zgody wynajmującego nie mógł oddać przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim lub do bezpłatnego używania. Zgoda wynajmującego nie była wymagana, co do osoby względem której najemca był obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. W myśl §10 zmiana warunków umowy lub jej wypowiedzenia wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Z kolei, stosownie do §11 w sprawach nie uregulowanych umową miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

(dowód: umowa najmu nr (...) z dnia 7 lutego 2005r., k. 17-19)

Aneksem z dnia 15 września 2009r. zawartym pomiędzy (...) S.A. Oddziałem Gospodarowania (...) w G. a powodem wskazano, że umowa została zawarta na czas oznaczony tj. na czas trwania stosunku pracy w spółce (...) sp. z o.o. w G., a także wskazano, że obok najemcy, osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu są była żona A. S. i syn K. S. (1). Na podstawie kolejnego aneksu z dnia 27 lipca 2020r. strony zmieniły oznaczenie numeru lokalu będącego przedmiotem najmu (nr 12 zamiast nr 22) i jego powierzchnię użytkową (46,53 m²).

(dowód: aneks z dnia 15 września 2009r., k. 20-22)

W przedmiotowym lokalu powód zamieszkiwał wspólnie z żoną A. S., z którą zawarł związek małżeński w dniu 10 grudnia 2005r. (rozwiązany przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 6 stycznia 2009 roku)

oraz pochodzącymi z tego małżeństwa dziećmi: K. S. (1), K. S. (2) i K. S. (3). Wszystkie wymienione osoby zostały zameldowane w przedmiotowym lokalu na pobyt stały.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa, k. 43, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 6 stycznia 2009r., k. 44-45, wydruk danych z ewidencji PESEL, k. 51-56)

W trakcie zamieszkiwania w spornym lokalu powód kierował do wynajmującego pisma dotyczące między innymi: potrzeby ocieplenia ściany szczytowej budynku, remontu klatki schodowej, przydziału pomieszczeń gospodarczych po ich wyremontowaniu na rzecz osób zamieszkujących w budynku. Nadto R. S. (1) zgłaszał nieuprawniony pobyt osób bezdomnych w budynku i domagał się interwencji osób uprawnionych z ramienia wynajmującego celem zapewnienia porządku i bezpieczeństwa. W związku z tym kierował korespondencję i zgłaszał przypadki nieprawidłowości do administratora budynku działającego w imieniu wynajmującego. Pomiędzy powodem, a osobami działającymi z ramienia (...) występowały nieporozumienia w związku z ww. zgłoszeniami.

(dowód: pismo z dnia 10 listopada 2006r., k. 72, zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, zeznania świadka M. G. k. 178-179, zeznania świadka A. K. (1) 179-180.)

Nadto, powód kilkakrotnie wykonał remont przedmiotowego lokalu. W okresie 2008-2009 – za zgodą wynajmującego – dokonał m.in. wymiany okien i grzejników, drzwi wejściowych, a także postawił ściankę działową. Powód regularnie opłacał czynsz najmu i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 18 września 2009r. k. 68, pismo pozwanego z dnia 19 lutego 2008r. k. 71, historia rachunku bankowego za 2021r., k. 66-67)

Pismem z dnia 30 listopada 2009 roku powód wniósł o umożliwienie mu wykupienia ww. lokalu mieszkalnego. Do wykupu nie doszło.

(dowód: pismo powoda z dnia 30 listopada 2009r., k. 75, zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, przesłuchanie powoda R. S. (1), płyta CD k. 251)

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 marca 2016 roku powód i jego była żona A. S. nabyli udziały po 1/2 części we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości L.. Przedmiotowa nieruchomość została przez nich zbyta w dniu 6 września 2021 roku.

(dowód: akt notarialny - umowa sprzedaży i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 6 września 2021, rep. A 4436/2021 notariusza J. J. z G., k. 131-145, zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, przesłuchanie powoda R. S. (1), płyta CD k. 251)

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa była zabudowana domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej i została zakupiona w celach inwestycyjnych. W chwili zakupu przez powoda dom znajdował się w stanie deweloperskim. Po 2016 roku powód wraz z A. S. próbowali osobiście, bez zatrudniania ekipy budowlanej, wykończyć tenże budynek. W związku z tą inwestycją spędzali tam znaczną ilość czasu, począwszy od wczesnych godzin porannych do późno popołudniowych lub wieczornych. W pracach remontowych pomagała powodowi była małżonka, która jest z wykształcenia technikiem budownictwa. Po wykończeniu niektórych pomieszczeń, zdarzało się, że cała rodzina nocowała w L., zwłaszcza w okresie letnim. Ponadto, w związku z problemami zdrowotnymi powód przeniósł syna K. S. (1) do szkoły w L., którego odwoziła matka A. S. będąca ówczesnie na urlopie. Odwożenie syna do szkoły wiązało się z pobytem na nieruchomości w L. i podejmowanie prac remontowo -wykończeniowych. Powód, w zależności od pracy zmianowej dołączał do A. S. i wspólnie prowadzili prace na nieruchomości, a po ich zakończeniu wracali wraz z dziećmi do mieszkania w G.. Nieruchomość w L. została sprzedana w stanie jedynie częściowo wykończonym.

(dowód: zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, przesłuchanie powoda R. S. (1), płyta CD k. 251)

W dniu 24 lutego 2021 roku o godz. 9:45 administrator A. K. (2) i A. K. (3) udały się do lokalu powoda, lecz go nie zastały. Następnie przeprowadziły rozmowy z sąsiadami J. S. (1), J. Z., S. M. (1) co do faktu zamieszkiwania powoda i jego rodziny w przedmiotowym lokalu.

(dowód: notatki służbowe z dnia 24 lutego 2021r., k. 111-114, zeznania świadka A. K. (2), płyta CD k. 183, zeznania świadka A. K. (3), płyta CD k. 183)

Pismem z dnia 11 marca 2021 roku pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 31 października 2021 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) na podstawie:

- art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – z powodu niezamieszkiwania powoda w ww. lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

- art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – w związku z wynajęciem, podnajęciem albo oddaniem do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej zgody właściciela.

Jednocześnie, pozwana wezwała powoda do opróżnienia ww. lokalu i przekazania go wynajmującemu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 listopada 2021 roku.

Wypowiedzenie zostało powodowi doręczone w dniu 7 kwietnia 2021 roku.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 11 marca 2021r., k. 25-26 i 96-97 wraz z dowodem doręczenia, k. 97v-98)

Kolejnymi pismami z dnia 7 kwietnia 2021r., 1 lipca 2021r., 1 sierpnia 2021r. i 8 sierpnia 2021r. powód kwestionował skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, argumentując, że wypowiedzenie zostało oparte na nieprawdziwych faktach. Wynajmujący podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko i wezwał powoda do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz do protokolarnego przekazania go wynajmującemu w terminie przewidzianym w oświadczeniu o wypowiedzeniu stosunku najmu.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 7 kwietnia 2021r., k. 27, pismo powoda z dnia 1 lipca 2021r., k. 28-29, pismo powoda z dnia 1 sierpnia 2021r., k. 30, odwołanie od wypowiedzenia z dnia 1 sierpnia 2021r., k. 31, skarga powoda na działania pracowników administracji (...) z dnia 8 sierpnia 2021r., k. 32-33, pismo pozwanego z dnia 3 sierpnia 2021r., k. 34, pismo pozwanego z dnia 10 sierpnia 2021r., k. 35, pismo pozwanego z dnia 24 sierpnia 2021r., k. 36, pismo pozwanego z dnia 20 września 2021r., k. 37)

W dniu 23 czerwca 2021r. o godz. 8:30 administrator A. K. (2) udała się do lokalu powoda, jednak nikogo nie zastała. Następnie przeprowadziła rozmowy z sąsiadami S. M. (1), D. M. i J. Z. na okoliczność zamieszkiwania powoda w lokalu.

(dowód: notatki służbowe z dnia 23 czerwca 2021r., k. 107-110, zeznania świadka A. K. (2), płyta CD k. 183)

W dniu 29 czerwca 2021 roku administrator A. K. (2) nie zastała powoda w mieszkaniu podczas spisywania stanu wodomierzy, jednak powód skontaktował się z nią telefonicznie, informując, że może przyjechać za godzinę.

(dowód: notatka służbowa z dnia 29 czerwca 2021r., k. 106)

W dniu 5 sierpnia 2021 roku administrator A. K. (2), a także pracownicy (...) S.A. W. J. i M. G. nie zastali powoda w lokalu i stwierdzili, że przed drzwiami wejściowymi znajdują się ślady pyłu budowlanego. Po przyjeździe powód odmówił okazania lokalu. (...) S.A. dokonali rozpytania sąsiadów J. S. (1), D. P., S. M. (1), J. R., K. J. co do faktu zamieszkiwania powoda i jego rodziny w przedmiotowym lokalu.

(dowód: notatki służbowe z dnia 5 sierpnia 2021r., k. 99-105, zeznania świadka J. S. (1), płyta CD k. 183, zeznania świadka M. G., płyta CD k. 183, zeznania świadka M. G., płyta CD k. 183, zeznania świadka A. K. (2), płyta CD k. 183, zeznania świadka W. J., płyta CD k. 183)

W 2021 roku powód przeprowadził gruntowny remont przedmiotowego lokalu.

(dowód: zeznania świadka J. Z., płyta CD k. 183)

Pismem z dnia 22 października 2021r. powód wezwał wynajmującego do odwołania oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, podnosząc, że umowie – w odróżnieniu do art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – w sposób odmienny uregulowano kwestie najmu, podnajmu i oddania do bezpłatnego używania lokalu bez określenia sankcji za takie działania najemcy. Jednocześnie, powód wskazał, że nigdy nie opuszczał lokalu na okres przekraczający 12 miesięcy. W odpowiedzi, pismem z dnia 29 października 2021r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko, wskazując, że umowa została wypowiedziana w oparciu o dwie podstawy.

(dowód: wezwanie do odwołania oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy z dnia 22 października 2021r., k. 40-41, pismo pozwanego z dnia 29 października 2021r., k. 42)

W okresie 2016-2021 powód, jego małżonka i dzieci byli widywani przez sąsiadów na klatce schodowej i przed budynkiem oraz spędzając czas w ogródku. Nadto, z lokalu nr (...) dobiegały odgłosy wskazujące na pobyt w nim ludzi. Powoda wraz z rodziną widywano podczas powrotu z zakupami, czy pobytu dzieci na nieruchomości wspólnej. W tym czasie widywany był także pojazd należący do powoda.

(dowód: zeznania świadka J. R., płyta CD k. 227, zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, zeznania świadka E. R., płyta CD k. 227, zeznania świadka J. S. (2), płyta CD k. 251, zeznania świadka S. M. (2), płyta CD k. 251)

W okresie 2016-2021 wielokrotnie powoda odwiedzała rodzina oraz rodzina jego żony. Zdarzały się sytuacje podczas których powód wraz z żoną przebywali w tym samym czasie na nieruchomości w L. wykonując prace remontowe, zaś rodzina przebywała w mieszkaniu w G., będąc w odwiedzinach zwłaszcza w okresie letnim. Powód w tym okresie nie zabrał swoich rzeczy z przedmiotowego lokalu. Pobyt osób w nim przebywających miał charakter grzecznościowy i okazjonalny, zaś powód wraz z żoną z reguły wracali do mieszkania w G..

(dowód: zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, przesłuchanie powoda R. S. (1), płyta CD k. 251)

Mieszkańcy budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w G. są ze sobą skonfliktowani. Źródłem konfliktów jest m.in. nierówne traktowanie najemców przez (...). Niektórzy lokatorzy (np. D. M.) są traktowani w sposób preferencyjny przez administrację, albowiem mają możliwość w sposób niezakłócony bezumownego korzystania z garażu, czy ogródka. Wszelkie próby zwracania uwagi przez powoda na powyższe okoliczności kończyły się kwitowaniem przez administrację ww. sytuacji wypowiedziami, iż nie ma potrzeby zmiany takiego stanu rzeczy, zwłaszcza jak ogórek jest ładnie urządzony.

(dowód: zeznania świadka J. R., płyta CD k. 227, zeznania świadka A. S., płyta CD k. 227, zeznania świadka E. R., płyta CD k. 227, zeznania świadka J. S. (2), płyta CD k. 251, zeznania świadka R. S. (2), płyta CD k. 251)

W dniu 25 października 2021r. powód złożył w Sądzie Rejonowym w Gdyni wniosek o zabezpieczenie jego roszczenia o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez uregulowania praw i obowiązków stron w ten sposób, że do czasu zakończenia postępowania, R. S. (1) będzie uprawniony do użytkowania lokalu na warunkach wskazanych w umowie najmu z dnia 7 lutego 2005r. ze zm. Postanowieniem z dnia 29 października 2021r. Sąd oddalił wniosek powoda wskazując na to, iż powód co prawda uprawdopodobnił roszczenie, niemniej jednak nie uprawdopodobnił interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia z uwagi na skutki orzeczenia deklaratoryjnego wydanego w niniejszej sprawie.

(dowód: wniosek, k. 3 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I Co 166/21, postanowienie z dnia 29 października 2021r., k. 70 tamże)

SĄD ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków J. Z., D. M., J. S. (1), D. P., S. M. (1), M. G., A. K. (2), A. K. (3), W. J., Ł. R., A. S., J. R., E. R., B. S., J. M., J. S. (2), R. S. (2) oraz dowodu z przesłuchania powoda.

Sąd, oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów urzędowych w postaci aktu notarialnego, czy odpisów aktu stanu cywilnego i zaświadczeń wydanych przez organ meldunkowy w przedmiocie zameldowania, które to dokumenty stanowiły podstawę przyjętych ustaleń faktycznych. Podkreślić należy, iż zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. wymienione dokumenty urzędowe korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 k.p.c.

Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci umowy najmu, aneksów do tej umowy, wypowiedzenia umowy najmu oraz przedprocesowej korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Również żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń co do ich autentyczności. Nadto, dokumenty te zostały podpisane, co pozwala na ustalenie ich wystawców, a tym samym nie ma żadnych podstaw, aby kwestionować, że osoby podpisane nie złożyły oświadczeń zawartych w tych dokumentach. W związku z powyższym, w ramach swobodnej oceny dowodów, Sąd uznał, że odzwierciedlają one faktyczną treść stosunku najmu, a także sposób i przyczyny złożenia jego wypowiedzenia przez wynajmującego.

Natomiast, z dużą dozą ostrożności Sąd podszedł do oceny wiarygodności osobowego materiału dowodowego. Z okoliczności sprawy wynika bowiem, że świadkowie – będący mieszkańcami budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w G. – pozostają ze sobą w konflikcie. Niektórzy świadkowie (D. M., S. M. (1), D. P.) pozostają również skonfliktowani z powodem. W ocenie Sądu okoliczność ta miała wpływ na treść zeznań składanych przez poszczególnych świadków. Zważyć należy, iż wymienieni skonfliktowani z powodem świadkowie byli jedynymi spośród wszystkich przesłuchanych w niniejszej sprawie osób, które zeznały, że powód podnajął sporny lokal osobom trzecim. Okoliczność ta nie została potwierdzona przez pozostałych świadków zamieszkujących na przedmiotowej nieruchomości, w szczególności okoliczności tej nie potwierdziła zamieszkująca obok sąsiadka powoda, której administracja nawet nie rozpytała na powyższe okoliczności. Podkreślić przy tym należy, że świadkowie, którzy w sposób jednoznacznie stwierdzili, że lokal nr (...) był przedmiotem podnajmu, pozostają w stosunku najmu z pozwanym, z którego czerpią znaczne korzyści. D. M. jest jednym z uprzywilejowanych lokatorów, gdyż bez jakiegokolwiek reakcji ze strony pozwanego bezumownie korzysta z garażu i ogrodu. Z kolei, (...) S.A. miało obiecać większe mieszkanie. W zeznaniach wymienionych świadków były też liczne nieścisłości, a nawet sprzeczności, o czym – dla jasności wyводу – mowa szczegółowo będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia, przy okazji rozważań merytorycznych. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności przesądzają o stronniczości i braku wiarygodności wskazanych świadków.

Natomiast zasadniczo Sąd nie znalazł podstaw do odmowy przyznania wiarygodności zeznaniom pozostałych świadków Ł. R., A. S., J. R., E. R., J. S. (1), B. S., J. M., J. S. (2), R. S. (2). W ocenie Sądu wymienione osoby zeznawały szczerze, w sposób spontaniczny, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą. Zdaniem Sądu, niejednoznaczność tych zeznań odnośnie faktu zamieszkiwania powoda w spornym lokalu nie świadczy o ich stronniczości. Współcześnie bowiem coraz częściej ludzie zamieszkujący w budynkach wielorodzinnych w ogóle nie interesują się sprawami swoich sąsiadów, a szczególności nie posiadają wiedzy o datach wprowadzenia się do lokalu, przeprowadzanych remontach czy godzinach powrotu sąsiadów do mieszkania. Powyższe zeznania opierają się bowiem na zwykłej obserwacji, przy okazji prowadzenia własnego trybu życia i spotykania sąsiadów przy wyjściu lub powrocie z pracy albo podczas wykonywania innych, zwykłych czynności dnia codziennego.

Zdaniem Sądu miarodajnym dowodem na okoliczność niezamieszkiwania powoda w spornym lokalu nie mogły być zeznania pracowników (...) S.A. - M. G., A. K. (2), A. K. (3) i W. J.. Podkreślić bowiem należy wiedza wymienionych świadków odnośnie opuszczenia przez powoda lokalu i podnajmowania go osobom trzecim była oparta na informacjach uzyskanych od sąsiadów, z którymi powód był skonfliktowany. Zeznaniom tych osób – jak wskazano powyżej – Sąd odmówił przyznania waloru wiarygodności. Nadto, należy wskazać należy, iż czynności sprawdzające,

czy powód zamieszkuje w spornym lokalu były wykonywane w godzinach pracy (...) S.A., a więc w porze, gdy osoby aktywne zawodowo przebywają w pracy. Tym samym nieobecność lokatora w czasie takiej wizyty nie oznacza automatycznie, że lokal jest niezamieszkały. Co więcej nie bez znaczenia jest fakt, iż poprzez prowadzenie czynności sprawdzających przez Administratora w wyżej określonych godzinach oświadczenia odbierano od tych samych osób (były powielane), zaś poza tymi godzinami (...) nie podejmowało innych prób weryfikacji, czy powód w mieszkaniu tym zamieszkuje.

W zasadzie Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom powoda i świadka A. S.. W ocenie Sądu zeznania powoda i jego małżonki były szczere, logiczne, wewnętrznie spójne i zbieżne ze sobą. Jednocześnie, należy wskazać, że pozwany nie przedstawił w toku niniejszego postępowania żadnych wiarygodnych dowodów, które wzbudziłyby wątpliwości Sądu co do wiarygodności złożonych przez powoda zeznań.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Podkreślić należy, że przesłanką zasadności powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego. Interes prawny stanowi bowiem merytoryczną przesłankę powództwa o ustalenie, która decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje lub nie istnieje. Stanowi zatem przesłankę dopuszczalności powództwa. Stanowisko, według którego dopuszczalność powództwa o ustalenie zależy od interesu prawnego, istniejącego w chwili wyrokowania, jest w judykaturze utrwalone (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997/4/39). Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, choć zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnej sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445). Powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 marca 2010r., I ACa 91/10, LEX nr 628231). Interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c., występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwości co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 lutego 2013r., I ACa 991/12, LEX nr 1289430).

W ocenie Sądu powód wykazał swój interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku prawnego najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Niewątpliwie wobec złożonego przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu istnieje niepewność co do istnienia stosunku prawnego. Strona pozwana stoi bowiem na stanowisku skuteczności złożonego oświadczenia, a tym samym istnieje zagrożenie, że wytoczy przeciwko powodowi powództwo o wydanie lokalu mieszkalnego lub o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania. Jednocześnie, powodowi nie przysługują żadne inne instrumenty prawne, umożliwiające wyjaśnienie jego sytuacji prawnej. Stan niepewności prawnej niesie dla powoda istotne skutki, gdyż uniemożliwia mu skorzystanie z prawa do nabycia lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (Dz.U. z 2022 r. poz. 2542).

Przesądziwszy powyższe, w dalszej kolejności należy odnieść się do podnoszonej przez powoda kwestii nieważności złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Strona powodowa zarzucała bowiem, że w piśmie z dnia 11 marca 2021 roku nie podano konkretnej przyczyny wypowiedzenia, lecz przytoczono wyłącznie przepisy prawa. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust.

2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jak wskazuje się w doktrynie, niezachowanie formy pisemnej powoduje nieważność, a niewskazanie przyczyny powoduje, że wypowiedzenie jest nieistniejące. Przyczyna wypowiedzenia powinna być określona jasno, tak aby lokator mógł się zorientować, z jakiego powodu właściciel chce zakończyć łączący ich stosunek prawny (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022). Zgodnie z treścią art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, natomiast w myśl 11 ust. 2 pkt 3 powołanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. W treści wypowiedzenia wynajmujący ograniczył się do niemal dosłownego przytoczenia treści cytowanych powyżej przepisów art. 11 ust. 3 pkt 1 oraz art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niemniej jednak – w ocenie Sądu – nie stanowi to wystarczającej podstawy do uznania tego oświadczenia za nieważne, czy nieistniejące. Wskazanie, że umowa została rozwiązana z powodu niezamieszkiwania powoda w ww. lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, a także z uwagi na wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej zgody właściciela jest na tyle precyzyjne, że pozwala najemcy ustalenie przyczyny zakończenia stosunku najmu. O zrozumieniu przez powoda przyczyn wypowiedzenia świadczy także liczna korespondencja powoda z pozwanym, w której R. S. (1) w sposób szczegółowy odnosi się do przyczyn wypowiedzenia, neguje ich zasadność oraz wskazuje na argumenty popierające jego stanowisko o bezzasadności powyższych przyczyn. W ocenie Sądu trudno zatem uznać, iż powód nie miał świadomości czy nie rozumiał stawianych mu w wypowiedzeniu zarzutów z uwagi na ich nieprecyzyjność, podczas gdy w sposób precyzyjny kontrargumentował swoją ocenę bezzasadności przyczyn wypowiedzenia.

Kwestią odrębną od ważności wypowiedzenia była natomiast ocena skuteczności złożonego przez wynajmującego oświadczenia. Ocena skuteczności wypowiedzenia umowy najmu wymagała rozważenia, czy wskazane w treści oświadczenia z dnia 11 marca 2021 roku przyczyny wskazane, jako podstawa rozwiązania umowy najmu faktycznie zaistniały. Podkreślić przy tym należy, iż z treści przytoczonego powyżej przepisu art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jednoznacznie wynika, że ocena dokonywana jest tylko i wyłącznie pod kątem zaistnienia konkretnych przyczyn wskazanych w piśmie obejmującym oświadczenie prawokształtujące właściciela lokalu, a nie dotyczy tego, czy istniały jakiegokolwiek przyczyny wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

Podkreślić należy, iż strona powodowa kwestionując skuteczność wypowiedzenia podnosiła, że w umowie wprawdzie wskazano, że lokal nie może być wynajmowany, podnajmowany, czy też oddawany do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego, lecz nie przewidziano żadnej sankcji za naruszenie tego obowiązku. Pełnomocnik powoda argumentował, że norma prawna wynikająca z przepisu art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ma charakter semiimperatywny, co oznacza, że pozwany miał prawo do rezygnacji z wprowadzenia sankcji za naruszenie obowiązku uzyskania zgody wynajmującego i w przypadku niniejszej umowy wynajmujący właśnie z tej opcji skorzystał. W ocenie Sądu nie sposób podzielić powyższej argumentacji. Wedle §9 pierwotnej umowy stron najemca bez zgody wynajmującego nie mógł oddać przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim lub do bezpłatnego używania. Zgoda wynajmującego nie była wymagana, co do osoby względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Powyższy obowiązek został utrzymany także po kilkukrotnym aneksowaniu umowy. Brak zastrzeżenia w umowie sankcji za naruszenie ww. obowiązku – w rozpatrywanym przypadku – nie oznacza jednak, że pozwany zrezygnował z niej. Zwrócić bowiem należy uwagę, że w §11 umowy najmu zgodnie z którym w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przytoczone postanowienie zostało także utrzymane w kolejnych aneksach. Stosownie do powyższego przepisu - wobec nie uregulowania w umowie kwestii sankcji - należało w tym zakresie odwołać się do przepisów ustawy. Zdaniem Sądu zupełnie nielogiczne i nieracjonalne byłoby postępowanie wynajmującego – będącego autorem umowy – gdyby w umowie przewidział zakaz wynajmowania, czy podnajmowania lokalu, a jednocześnie zrezygnowałby z sankcji

umożliwiającej mu wypowiedzenie umowy. W takim przypadku bądź w ogóle nie wciągałby tego postanowienia do tekstu umowy, bądź wprost wskazał, że najemca może wynajmować czy podnajmować lokal bez zgody wynajmującego, bo do tego właściwie sprowadzałby się brak sankcji. Tym samym należało uznać, iż do niniejszej umowy najmu znajduje zastosowanie art. 11 ustawy wprost, w tym także odwołujący się do sankcji wypowiedzenia w takim przypadku jak powyżej.

Po przeprowadzeniu obszernego postępowania dowodowego Sąd uznał, że wskazane w treści oświadczenia pozwanego z dnia 11 marca 2021 roku przyczyny wypowiedzenia w rzeczywistości nie zaistniały. Strona pozwana podnosiła, że twierdzenia o długotrwałym niezamieszkiwaniu powoda w przedmiotowym lokalu oraz o udostępnieniu tego lokalu osobom trzecim bez zgody wynajmującego oparte zostały na wynikach wizji lokalnych przeprowadzonych przez pracowników (...) S.A. oraz przeprowadzonych przez nich rozmowach z mieszkańcami budynku. Na powyższą okoliczność pozwana przedłożyła notatki służbowe z przeprowadzonych rozmów sporządzone przez jej pracowników, a także zawnioskowała o przeprowadzenie dowodu z zeznań osób, z którymi przeprowadziła rozmowy o jakich mowa w notatkach. Zdaniem Sądu zaofertowany przez pozwanego materiał dowodowy nie pozwolił na stwierdzenie, że powód nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy, bądź też, by wynajął ten lokal osobom trzecim. W niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków, będącymi mieszkańcami budynku wielorodzinnego, w którym znajduje się lokal powoda. Spośród świadków zgłoszonych przez stronę pozwaną, część osób nie była w stanie jednoznacznie określić, czy powód faktycznie wyprowadził się ze spornego mieszkania, a ci świadkowie, którzy zeznali, że opuścił on lokal, nie byli w stanie wskazać okresu, w jakim powód nie zamieszkiwał w tym lokalu, a tym samym czy jego absencja wynosiła co najmniej 12 miesięcy. Świadek J. Z. wskazał, że powód „miał przerwę” w zamieszkiwaniu w spornym lokalu, lecz nie był w stanie stwierdzić, jak długo ona trwała, gdyż się tym nie interesował. W dalszej części zeznań świadek sam zaprzeczył swoim wcześniejszym zeznaniom, podając, że „wiem, że około roku go nie było” i nie pamiętał, kiedy miał wyprowadzić się z mieszkania. Swoje spostrzeżenia odnośnie zamieszkiwania powoda w spornym lokalu świadek opierał na obserwacjach osób wchodzących do budynku oraz miejscu zaparkowania samochodu powoda. Jednak, w świetle zeznań świadka, nie sposób przyjąć, że takie obserwacje mogły stanowić miarodajne źródło wiedzy o stanie faktycznym. Świadek bowiem przyznał, że nie widzi kto dokładnie wchodzi i wychodzi do mieszkania, jego lokal znajduje się na parterze, a mieszkanie powoda położone jest na drugim piętrze. Ponadto świadek przyznał, iż powód nie parkował swojego w tym samym miejscu. Świadek mógł spostrzec pojazd powoda, gdy ten stał przed klatką, natomiast – jak sam wskazał – nie mógł zauważyć, gdy ten był zaparkowany przy szczycie budynku. Jak wskazano powyżej, przy okazji oceny dowodów, z uwagi na konflikt z powodem za wiarygodny dowód w sprawie nie można było uznać zeznań D. M., czy S. M. (1), a właśnie na twierdzeniach tych osób oparte były ustalenia wynajmującego odnośnie niezamieszkiwania powoda w spornym lokalu i udostępnienia go osobom trzecim. Wymienione osoby – w odróżnieniu od wielu innych przesłuchanych świadków bez wątpliwości wskazały, że lokal był od wielu lat podnajmowany przez powoda studentom, czy letnikom, a powód przez kilka lat w nim nie zamieszkiwał i wrócił do niego dopiero w 2021 roku, już po wypowiedzeniu umowy. Abstrahując od sąsiedzkiego konfliktu, co najmniej zastanawiające jest, że ww. świadkowie byli w stanie w sposób stanowczy stwierdzić, że w lokalu zamieszkiwały osoby trzecie, choć tego nie potwierdzili świadkowie, których lokale znajdowały się w najbliższym sąsiedztwie spornego mieszkania. Zwrócić bowiem należy uwagę, że lokal należący do D. M. położony jest na pierwszym piętrze i jak przyznała świadek rzadko widywała powoda nawet wówczas, gdy mieszkał w tym lokalu. S. M. (1) podał natomiast, że powód nie zamieszkiwał w lokalu przynajmniej przez pięć lat. Jednocześnie swoje spostrzeżenia opierał na rzekomych naocznych obserwacjach, choć jego lokal położony jest na wyższej kondygnacji, ale nie bezpośrednio nad lokalem powoda, lecz z boku. Dalej, świadek wskazywał, że w lokalu miały zamieszkiwać osoby obce m.in. studenci, choć nigdy z nimi nie rozmawiał. Na zamieszkiwanie osób trzecich (m.in. studentów) w lokalu wskazywała także świadek D. P., jednak – podobnie jak świadek M. – także z nimi nigdy nie rozmawiała. W ocenie Sądu trudno uznać za wiarygodne zeznania świadka, który z całą pewnością stwierdza z jednej strony, że powoda nie było na nieruchomości przez okres 5 lat i tego, iż powyższa okoliczność nie została zgłoszona do (...) wcześniej, a jedynie przed procesem wykupu lokali oraz ewentualnych profitów dla innych lokatorów.

W tym stanie rzeczy, nie można – na podstawie zeznań ww. osób – stwierdzić, czy widywani przez nich rzekomi podnajemcy faktycznie byli dla powoda osobami obcymi, z którymi zawarł on stosunek prawny podnajmu czy

też osoby te pochodziły z kręgu rodziny powoda bądź jego małżonki. Świadkowie nie byli bowiem wskazać, czy osoby te posiadały własne klucze do mieszkania, czy też przebywały tam po nieobecność powoda. Nadto, należy wskazać, że zeznania świadka D. P. odnośnie awantur, czy hałaśliwych imprez, jakie miały odbywać się w lokalu nr (...), nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach innych przesłuchanych w niniejszej sprawie osób. Zeznania kolejnego zawnioskowanego przez pozwanego świadka, J. S. (1) były niemiernodajne do poczynienia na ich podstawie stanowczych ustaleń. Świadek bowiem nie była pewna, czy powód zamieszkiwał, czy też nie w okresie przed wypowiedzeniem mu umowy najmu, a także nie była w stanie wskazać, czy obce osoby, które widywała na klatce schodowej przebywały w lokalu powoda. Zeznania B. S. o tyle były niemiernodajne do poczynienia na ich podstawie stanowczych ustaleń faktycznych, iż w okresie 2016-2021 rzadko przebywała w Polsce (przez okres 1-2 miesięcy).

Zwrócić należy także uwagę, że zeznania wymienionych powyżej świadków w znacznej części były sprzeczne z zeznaniami pozostałych zamieszkujących na nieruchomości osób. Świadkowie J. R., Ł. R., E. R., J. S. (2), J. M. czy R. S. (2) nie odnotowali dłuższej nieobecności powoda w lokalu ani też nie spostrzegli żadnych obcych osób, które korzystały z tego mieszkania. Szczególnie istotne w tym zakresie pozostają zeznania zamieszkującej w lokalu położonym obok mieszkania powoda J. S. (2), która zeznała, że nie widziała żadnych obcych osób, które wchodziły bądź wychodziły z przedmiotowego lokalu. Jedynymi osobami, które widywała w lokalu był powód i jego rodzina. Jednocześnie wskazała, że nie było takich okresów, kiedy z lokalu przez dłuższy czas nie dochodziły żadne hałasy, ani okresów w których by uznała, że powód wraz z rodziną wyprowadził się.

Zatem, w oparciu o zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie można jednoznacznie ustalić, że powód rzeczywiście wyprowadził się ze spornego lokalu nr (...) na okres co najmniej 12 miesięcy. Jak wskazano powyżej zeznania przesłuchanych świadków co do okresu nieobecności powoda są nader niejednoznaczne. Nadto, nie sposób przyjąć, że powód podnajął tenże lokal osobom trzecim. Na tę okoliczność pozwany zaoferował dowód z zeznań świadków, którzy pozostają w konflikcie z powodem, a jednocześnie są stroną stosunku najmu zawartego z pozwanym, co wskazuje na istniejący między świadkiem a pozwanym stosunek zależności. Okoliczność udostępnienia przez powoda lokalu osobom trzecim nie przewija się w zeznaniach pozostałych świadków. Powyższe oznacza, iż na podstawie tak zebranego materiału dowodowego nie sposób ustalić z całą pewnością, iż powód opuścił lokal mieszkalny na okres co najmniej 12 miesięcy w sposób ciągły i nieprzerwany oraz tego, że wynajął/podnajął lokal osobom trzecim.

Należy zwrócić także uwagę na fakt rzadszych kontaktów powoda z pozostałymi mieszkańcami budynku przy ul. (...), który związany był z zakupem przez niego nieruchomości gruntowej w L. wraz z domem jednorodzinny i koniecznością jego wykończenia. Z zeznań powoda i jego małżonki wynika, że prace remontowe wykonywali osobiście, bez pomocy ekipy budowlanej. Prace były prowadzone w dni robocze ale także w weekendy i inne dłuższe okresy wolne od pracy czy szkoły jak ferie, czy wakacje. Zdarzało się także, zwłaszcza w sezonie letnim, że powód i jego rodzina nocowali w L., mimo niewykończenia nieruchomości. Z tego względu powód znaczną część wolnego czasu spędzał w L. i w konsekwencji mógł być rzadziej widywany przez sąsiadów przy ul. (...). Powyższe mogło także dawać asumpt (...) do weryfikacji zamieszkania powoda w tym lokalu i w konsekwencji - przy tak przeprowadzonym wywiadzie środowiskowym - stanowić pretekst do wypowiedzenia mu umowy najmu lokalu w związku z planowanym uruchomieniem w nieodległym czasie procesu wykupu mieszkań w tym budynku, o który to wykup powód wielokrotnie wnioskował. Nadto powodowi znane były warunki wykupu mieszkania przy ul. (...), które w istocie rzeczy sprowadzały się do faktu istnienia stosunku pracy z powodem oraz zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Trudno znaleźć logiczne uzasadnienia dla opuszczenia mieszkania po wielu latach jego najmu, nieprzerwanego stosunku pracy powoda oraz braku innego miejsca, w którym skupiałoby się centrum życiowe powoda i trójki małych dzieci. Za takie miejsce w ocenie Sądu nie może być uznana nieruchomość w L. bowiem mając na uwadze fakt jej zakupu w stanie deweloperskim, wykańczania metodą gospodarczą - po pracy i w dni wolne oraz fakt sprzedaży tej nieruchomości w stanie niewykończonym świadczy, iż powód wraz z rodziną nigdy nie przeniósł się do tego miejsca z zamiarem pobytu na stałe, bowiem zarówno warunki techniczne lokalu na to nie pozwalały jak również byłoby to niecelowe biorąc pod uwagę fakt wykonywania pracy powoda w G. i miejsca placówek edukacyjnych dzieci - również w G.. W ocenie Sądu przeniesienie syna K. S. (1) do placówki w L. nie było związane z przeprowadzką powoda

do L., a było podyktowane problemami dziecka wymagającego indywidualnego podejścia, którego nie zapewniono w większych placówkach edukacyjnych w G.. Nadto z uwagi na urlop matki A. S., która mając uprawnienia i wykształcenie budowlane prowadziła prace na nieruchomości, mogła ona jednocześnie odwozić syna do placówki edukacyjnej w L. i wykańczać nieruchomość w miarę swoich możliwości. Nadto na marginesie wskazać należy, iż miejsce zamieszkania dzieci, które strona pozwana pośrednio wywodziła z miejsca placówek edukacyjnych mogłoby świadczyć jedynie o zmianie miejsca zamieszkania ich przedstawiciela ustawowego – A. S., bowiem Sąd ustalił iż miejscem zamieszkania dzieci jest miejsce zamieszkania matki. Wobec czego mając na uwadze powyższe zbyt daleko idącym wnioskiem wynikającym z miejsca placówek edukacyjnych dzieci jest wysnuwanie wniosku o miejscu zmianie miejsca zamieszkania samego powoda.

W ocenie Sądu nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że powód od pewnego czasu pozostawał w nienajlepszych stosunkach z wynajmującym. Jak bowiem wynika z zeznań powoda, jego małżonki do wielu lat powód wykazywał inicjatywę i zwracał się do pozwanego z licznymi prośbami o przeprowadzenie remontów, czy podjęcie działań w związku z zauważonymi nieprawidłowościami (np. zamieszkiwanie osób bezdomnych). Podejmowane przez pozwanego działania nie spotykały się jednak z należytą reakcją ze strony (...) S.A. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że co najmniej od 2009r. powód podejmował starania o wykup mieszkania. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało złożone niedługo przed rozpoczęciem procesu sprzedaży mieszkań ich obecnym lokatorom. Wypowiedzenie umowy czyniło bezskutecznymi dalsze starania powoda o wykup mieszkania. Koincydencja czasowa wypowiedzenia lokalu z rozpoczęciem procesu sprzedaży lokali znajdujących się w puli (...) S.A. budzi uzasadnione wątpliwości co do intencji pozwanego, który w ten sposób mógł pozbyć się uciążliwego lokatora.

Tym samym należało uznać, iż powód wykazał, że przyczyny wskazane w treści wypowiedzenia z dnia 11 marca 2021 roku nie zaistniały, a pozwany nie zaferował dowodów przeciwnych, wskazujących na odmienną ocenę zasadności przyczyn wypowiedzenia. Wobec powyższego uznać należało, że wypowiedzenie umowy było bezskuteczne, a stosunek najmu trwa nadal.

Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd ustalił, iż powoda R. S. (1) oraz pozwaną (...) Państwowe Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. łączy stosunek prawny w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) mieszkanie numer (...), zawarta w dniu 7 lutego 2005 roku wraz z zawartymi do przedmiotowej umowy aneksami.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od pozwanej – przegrywającej niniejszy spór – na rzecz powoda kwotę 1.297,00 zł. Na zasądzone koszty składają się: opłata sądowa od pozwu (100 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda w wysokości czterokrotności stawki minimalnej (1080 zł) oraz opłata od wniosku o udzielenie zabezpieczenia (100 zł). Przyznanie wynagrodzenia za czynności pełnomocnika powoda było uzasadnione znacznym nakładem jego pracy, czasem poświęconym na przygotowanie się do prowadzenia sprawy oraz osobiste stawiennictwo na każdym terminie rozprawy. Zważyć bowiem należy, że w niniejszej sprawie zostały wyznaczone cztery terminy rozprawy, podczas których przeprowadzono liczne dowody z przesłuchania świadków oraz i powoda. Pełnomocnik powoda uczestniczył osobiście we wszystkich posiedzeniach, był przygotowany do rozprawy, brał aktywnie udział w postępowaniu dowodowym oraz wykonywał nałożone przez Sąd zobowiązania w sposób staranny i terminowy. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił §2 pkt 2 w zw. z §15 ust. 1 i 3 pkt 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. t.j. z 2018. poz. 265). Powyższa kwota nie przekraczała nadto sześciokrotności stawki wynagrodzenia minimalnego oraz wartości przedmiotu sporu. Nadto, na podstawie art. 98 § 11 k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.