

Sygn. I C 377/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Banaś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. M. (1)

przeciwko Gminie U.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powoda kosztami procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygnatura IC 377/16

## UZASADNIENIE

Powód G. M. (1) w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy U. kwoty 81.148,95 zł z tytułu odszkodowania za szkodę jakiej doznał, która odpowiada wartości udziału w prawie własności nieruchomości, będącej przedmiotem najmu, obejmującą 1/2 niewydzielonej części w działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym, oznaczonej numerem (...) położonej w D., który nie wszedł do jego majątku pomniejszonego o koszty związane z pozyskaniem udziału w prawie własności nieruchomości.

Pozwana Gmina U. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że dokonała w dniu 15 stycznia 2014r. zbycia na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego D. M. udziału do 1/2 niewydzielonej części w nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym, oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,1400 ha położonej w miejscowości D. w gminie U. stanowiącej mienie komunalne Gminy U. w oparciu o art. 37 ust.2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powód przymiotu najemcy nie posiadał, bowiem w 2008r. opuścił na trwale lokal zajmowany wcześniej wspólnie z żoną, a później z dziećmi i zerwał wszelkie więzi z dotychczasowym miejscem zamieszkania, przenosząc swoje centrum życiowe do miejscowości M., gdzie ostatecznie zamieszkał na stałe wraz z obecną małżonką A. H..

Każda ze stron wносиła o zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

**Sąd ustalił co następuje;**

W dniu 1 stycznia 1997r. powód wraz z byłą żoną A. M. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...), położonym na działce gruntu numer (...) w D.. Stroną umowy najmu był powód i jego ówczesna żona A. M. - jako najemcy i Skarb Państwa - Urząd Rejonowy w S. - jako wynajmujący. Po rozwodzie małżonków, w związku z oświadczeniem złożonym w dniu 28 czerwca 2007r. przez A. G. (1) (poprzednio M. ) o zrzeczeniu się prawa najmu do zajmowanego lokalu, dokonano w dniu 10 września 2007r. zmiany treści zawartej umowy wpisując w miejsce najemcy powoda.

dowód; umowa najmu k. 10-13, oświadczenie A. G. i G. M. k. 14, Aneks do umowy najmu k. 15.

W dniu 10 maja 2011r. na wniosek powoda z dnia 18 października 2010r. doszło do podpisania kolejnego aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w (...), gm. U. z dnia 1 stycznia 1997r. poprzez wpisanie obok dotychczasowego najemcy drugiego najemcę - córki powoda - D. M.. Wprawdzie pismem z dnia 14 kwietnia 2010r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w S. powód zgłosił prośbę o wycofanie jego wniosku z dnia 18 października 2010r., jednak ostatecznie podpisał i odesłał przesłany mu aneks do umowy najmu. W tym czasie powód nie mieszkał już w D., bowiem w 2008r. opuścił dotychczasowe miejsce zamieszkania i przeniósł swoje centrum zawodowe i życiowe do miejscowości M. (województwo (...)), początkowo w celach zarobkowych w związku z wykonywaną tam pracą, a następnie w 2009 roku związał się i zamieszkał w lokalu swojej późniejszej małżonki, A. H. z którą związek małżeński zawarł w dniu 28 października 2010r.

Po opuszczeniu przez powoda lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...), w lokalu tym nadal zamieszkiwały, posiadając tam stałe zameldowanie dzieci powoda i jego byłej żony, syn S., syn D. z żoną i dzieckiem oraz córka D., która wówczas studiowała jeszcze w W. i do domu przyjeżdżała w okresie świąt i wakacji. Do czasu zawarcia drugiego aneksu do umowy najmu, powód do D. przyjeżdżał okazjonalnie w okresie dni wolnych od pracy, korzystając wówczas z noclegu w lokalu który kiedyś zajmował. Z chwilą podpisania aneksu i zamieszkania w tym lokalu na stałe przez jego córkę D. M. i jej ówczesnego partnera M. K., powód zaprzestał praktycznie wizyt, a jeżeli przyjeżdżał to zatrzymywał się w lokalu swojego drugiego syna, nadto zaprzestał regulowania jakichkolwiek płatności za lokal, rozwiązał również zawartą wcześniej umowę z Zakładem (...) na dostawę prądu.

dowód; zeznania św. G. P. k. 308v, B. C. k. 309.

D. M. po zamieszkaniu w lokalu którego była współnajemcą, przystosowała do zamieszkania drugi z pokoi znajdujących się w lokalu, a następnie w miarę posiadanych możliwości finansowych remontowała wspólnie ze swoim partnerem poddasze i strych.

dowód; aneks do umowy k. 16-17, akta sprawy administracyjnej, zeznania św. M. K. k. 308, św. R. M. k. 295v, zeznania powoda k. 309 w zw. z k. 87v-88.

Decyzją z dnia 10 kwietnia 2012r. (...) Urząd Wojewódzki w G. stwierdził nabycie przez Gminę U. z mocy prawa, nieodpłatnie na własność nieruchomości oznaczonej w jednostce ewidencyjnej obręb D. gmina U. jako 1/2 części działki nr (...) o powierzchni 0,14 ha, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr SLI (...). W związku z tym, iż Gmina U. stała się właścicielem wyżej opisanej nieruchomości, i stroną umowy najmu na lokal mieszkalny zawartej w dniu 1 stycznia 1997 roku, Starostwo Powiatowe w S. pismem z dnia 29 maja 2012r. zawiadomiło o tym powoda.

dowód; pismo Starostwa Powiatowego w S. z dnia 29.05.2012r. k. 192.

Protokołem z posiedzenia (...) Komisji Mieszkaniowej przy Urzędzie Gminy U. w dniu 6 sierpnia 2012r. ustalono, iż jedyną osobą na stałe zameldowaną w lokalu mieszkalnym (...), i stale tam zamieszkującą jest D. M., co uzasadniało

w związku z nabyciem przez Gminę U. nieodpłatnie tej nieruchomości, zawarcie z nią w dniu 2 lipca 2012r. umowy najmu na lokal mieszkalny położony w budynku nr (...) w miejscowości D. na działce o numerze ewidencyjnym (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, wc i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 55 m<sup>2</sup>, na czas nieoznaczony.

dowód; protokół z dnia 6.08.2012r. k. 162, umowa najmu z dnia 2.07.2012r. k. 156, zeznania św. D. T. k. 294-295, .

Dnia 15 stycznia 2014r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego rep. A numer (...). przed notariusz A. W., Gmina U. zbyła na rzecz najemcy D. M. udział do 1/2 niewydzielonej części w nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,1400 ha położonej w miejscowości D. w gminie U.. Sprzedaż nieruchomości na rzecz dotychczasowego najemcy D. M. została poprzedzona zarządzeniem nr 0050.403.2013r. Wójta Gminy U. z dnia 12 września 2013r. w sprawie zbycia 1/2 części niewydzielonej działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym dwurodzinnym stanowiącej mienie komunalne Gminy U. na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu mieszkalnego. W Głosie P. z dnia 16 września 2013r. ukazało się obwieszczenie Wójta Gminy U. o podaniu do publicznej wiadomości, że w siedzibie Urzędu Gminy U. na tablicy ogłoszeń w terminie od 16 września 2013r. do 7 października 2013r. został zamieszczony wykaz dotyczący zbycia na rzecz najemcy działki zabudowanej nr (...) obręb D.. Zarówno wykaz jak i zarządzenie zostało opublikowane także na stronie internetowej (...) Urzędu Gminy U..

bezsporne - nadto dokumenty jak na k. 56-58, wypis aktu notarialnego k.196-199.

Decyzją z dnia 22 lipca 2016r. Wojewoda (...) po rozpatrzeniu odwołania D. M. od decyzji Wójta Gminy U. z dnia 10 czerwca 2016 roku, orzekającej o odmowie wymeldowania G. M. (1) z pobytu stałego z lokalu położonego w miejscowości (...), gmina U., zaskarżoną decyzję uchylił i orzekł o wymeldowaniu G. M. (1) z pobytu stałego z tego lokalu. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że wieloletnie niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i brak jakichkolwiek więzi łączących go z tym lokalem, wskazuje, że G. M. (1) nie traktuje tego lokalu jako swoje miejsce pobytu. Miejscem pobytu stałego jest określany lokal, w którym koncentruje się ogół spraw życiowych zainteresowanej osoby, a więc posiada ona w nim tzw. centrum życiowe. Pod pojęciem centrum życiowego rozumiemy sytuację, gdy w danym lokalu osoba stale przebywa, nocuje, spożywa posiłki, przyjmuje gości, odbiera korespondencję, z którego wychodzi do pracy. Zamiar przebywania osoby w takim lokalu musiałby być połączony z przebywaniem w tym lokalu z zamiarem pobytu stałego i koncentrowaniu w tym miejscu swoich interesów życiowych, a w przypadku G. M. (1) bez wątplenia takim lokalem przynajmniej od 2009 roku nie jest przedmiotowa nieruchomość.

bezsporne - nadto decyzja WP z dnia 22.07.2017r. k. 61-64.

Aktualnie powód zamieszkuje wspólnie ze swoją małżonką w M., w domu stanowiącym wcześniej jej własność, a obecnie na skutek aktu darowizny córki jego żony, na stałe zamieszkującej w Stanach Zjednoczonych. Dom o powierzchni 120m<sup>2</sup> składa się z pięciu pokoi, kuchni i łazienki, które pozostają do ich dyspozycji, oraz nieużytkowego poddasza.

### **Sąd zważył;**

Roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak wynika z treści pozwu powód domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy kwoty 81.149 zł, która odpowiada 1/2 wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu z dnia 1 stycznia 1997r. określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, co wynika z treści § 3 umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, pomniejszonej o kwotę wykupu, która przypadłaby na powoda tj. kwotę 9.016,55 zł. W uzasadnieniu zgłoszonego żądania, wywodził, iż pozwana Gmina U. dokonując zbycia udziału do 1/2 niewydzielonej części w nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,1400 ha położonej w miejscowości D. w gminie U. wyrządziła mu szkodę majątkową w wysokości zgłoszonego powództwa, albowiem to również on obok D. M. był stroną umowy najmu przedmiotowej nieruchomości, zawartej dnia 1 stycznia 1997r. ze Skarbem Państwa, a która to nieruchomość w drodze komunalizacji weszła do zasobu komunalnego Gminy U.. W takiej sytuacji, jeżeli właściciel przedmiotu najmu podjął decyzję o woli zbycia

nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy to stroną umowy sprzedaży winni być powód G. M. (1) i D. M. jako najemcy z umowy najmu z dnia 1 stycznia 1997 r. Skoro zatem powód działaniem pozwanego pozbawiony został możliwości nabycia majątku o wartości 90.165,50 zł, z 90% bonifikatą to w jego majątku powstała szkoda.

Uchwałą Nr (...) Rady Gminy U. z dnia 19 lutego 2010 roku, w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, oraz zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych, na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustalono w §7, że prawo pierwszeństwa nabycia budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych przyznaje się ich najemcom, jeżeli umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony ( vide; k. 157 - 160 ).

Najem lokalu to umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać lokal do używania najemcy, na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za wynagrodzenie w postaci czynszu płaconego przez najemcę. Wynajmujący ma obowiązek wydania najemcy lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywanie go w odpowiednim stanie przez cały czas trwania umowy na swój koszt. Najemca ma obowiązek płacenia czynszu, który może być ustalony w pieniądzu lub innych świadczeniach, a także używania rzeczy w sposób przewidziany w umowie i sprawowania nad nią pieczy ( art. 659 §1 k.c.) Do elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu należą zatem oddanie rzeczy do używania oraz zapłata czynszu.

Okolicznością bezsporną było, że powód w 2008 roku przedmiotowy lokal mieszkalny opuścił z własnej woli, nie pozostawiając w nim swoich rzeczy osobistych. Rozwiązał umowy na dostawę mediów do lokalu, zaprzestał uiszczenia jakichkolwiek opłat za lokal, które wynikały z zawartej w 1997 roku umowy najmu. Należy zatem przyjąć, że przestał realizować obowiązki jakie dla najemcy wynikają z umowy najmu. Zachowanie powoda dowodzi, że utracił on przymiot najemcy lokalu mieszkalnego położonego w (...), i tym samym doszło do rozwiązania umowy w sposób dorozumiany najdalej w 2010 roku gdy poprzez zawarcie nowego związku małżeńskiego swoje centrum życiowe przeniósł do miejsca zamieszkania swojej małżonki. Instytucja zameldowania do której odwołał się powód, wskazując, iż jego zameldowanie w M. miało jedynie charakter czasowy, służy wyłącznie celom ewidencyjnym i ma na celu potwierdzenie faktu pobytu osoby w lokalu w którym osoba realizuje swoje podstawowe funkcje życiowe, a od 2008 roku dla G. M. (1) takim miejscem nie jest przedmiotowy lokal z którym zerwał wszelkie więzi faktyczne.

Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, iż pozwana Gmina U. miała prawo potraktować wyprowadzenie się przez powoda z przedmiotowego lokalu i niezamieszkiwanie w nim jako dorozumianą rezygnację z prawa najmu, bowiem, jak przyjmuje się w orzecznictwie i doktrynie tak nawiązanie jak i ustanie stosunku najmu może także nastąpić na skutek dorozumianego zachowania najemcy wskazującego na rezygnację z jego prawa. Zatem powodowi nie przysługiwało w świetle treści uchwały Nr (...) Rady Gminy U. z dnia 19 lutego 2010 roku, w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony, oraz zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych, roszczenie o sprzedaż na jego rzecz przedmiotowej nieruchomości.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu następuje w myśl ogólnej reguły odpowiedzialności za wynik postępowania. Zasada ta została wprost wyrażona w art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca jest zobowiązana do zwrotu przeciwnikowi, na jego żądanie, kosztów procesu.

W Kodeksie postępowania cywilnego przewidziano wszakże możliwość odstąpienia od tej reguły w przypadku zaistnienia w sprawie nadzwyczajnych okoliczności. Stosownie bowiem do treści art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ocena, czy te szczególnie uzasadnione wypadki wystąpiły należy do sądu i wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności rozpoznawanej sprawy. Do kręgu okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu (dążenie do szybkiego zakończenia procesu, do szybkiego wyjaśnienia wszystkich istotnych faktów), jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące

stanu majątkowego. Okoliczności te powinny być oceniane z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (por. postanowienie SN z dnia 14 stycznia 1974r., sygn. IICZ (...), LEX nr (...)).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału procesowego wynika, że powód znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, cierpi także na liczne schorzenia. Utrzymuje się z renty, pozostaje we wspólnym gospodarstwie z żoną której źródłem utrzymania jest również renta i zasiłek pielęgnacyjny. To, że powód korzystał w toku procesu z pomocy fachowego pełnomocnika, nie przesądza jeszcze o tym, że ponosił z tego tytułu jakiegokolwiek koszty.

Powód postanowieniem Sądu wydanym w niniejszej sprawie w dniu 28 listopada 2016r. został zwolniony od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, sytuacja powoda nie uległa zmianie w stosunku do początkowej fazy procesu i nadal zachodzi tego rodzaju szczególny wypadek uzasadniający zastosowanie art.102 k.p.c.

Jednocześnie, zgodnie z poglądem zaaprobowanym w orzecznictwie, sam fakt pozostawania przez stronę w niekorzystnej kondycji materialnej, nie może stanowić podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c. Biorąc wszak pod uwagę charakter dochodzonego roszczenia, Sąd doszedł do przekonania, że spełnione zostały – określone powołanym przepisem – przesłanki uzasadniające nieobciążanie powoda kosztami procesu strony pozwanej, na które składały się koszty wynagrodzenia pełnomocnika. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2011 r. IICZ (...)). Z tych względów orzeczono jak w pkt 2 wyroku.

Na oryginale właściwy podpis