

Sygn. akt I C 1097/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2019r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 września 2019r. w K.

sprawy z powództwa **M. Ł. (PESEL (...))**

przeciwko pozwanemu **Miastu K. (NIP 618 – 00 – 42 – 976)**

o ustalenie

na skutek sprzeciwu pozwanego od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 31 maja 2019r. w sprawie o sygn. akt I C 1097/19

wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 31 maja 2019r. w sprawie o sygn. akt I C 1097/19 w całości utrzymuje w mocy.

Sygn. akt I C 1097/19

UZASADNIENIE

W dniu 28 marca 2019r. powódka M. Ł. skierowała do tut. Sądu w stosunku do pozwanego Miasta K. żądanie ustalenia, że pomiędzy powódką a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego kwalifikowanego pisma procesowego powódka podniosła, iż od dnia 18 marca 2002r. wiązała ją z pozwanym umowa najmu przywołanego lokalu mieszkalnego. W dniu 28 grudnia 2017r. pozwany wypowiedział powódce ten stosunek obligacyjny, jako podstawę wskazując, że rzekomo powódka nie zamieszkuje tej nieruchomości i wskazując treść art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Powódka podniosła, iż obecnie pracuje zawodowo poza granicami kraju, jednakże zajmuje sporny lokal, gdzie posiada rzeczy osobiste i przebywa tam zawsze w czasie przerw w zatrudnieniu. Ponadto powódka wskazała, iż pomimo, że pobyt zagranicą ma charakter długoterminowy, to nie jest to pobyt stały połączony z rezygnacją i zmianą centrum życiowego powódki, jest podyktowany jedynie chęcią zarobku i po jego zakończeniu powódka zamierza powrócić do miejsca zamieszkania.

Powódka wyeksponowała również brak zrozumienia jej aktualnej sytuacji przez pozwanego oraz woli co do polubownego zakończenia zaistniałej sytuacji.

Na rozprawie w dniu 31 maja 2019r. powódka zmodyfikowała swoje roszczenie w ten sposób, że wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ulicy (...) dokonane przez

pozwanego Miasto K., w dniu 28 grudnia 2017r. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2018r. względem powódki M. Ł. jest bezskuteczne oraz podtrzymała dalsze żądania pozwu.

Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 31 maja 2019r. w sprawie o sygn. akt I C 1097/19 uwzględniono w całości roszczenia powództwa i orzeczono o kosztach postępowania.

W dniu 19 czerwca 2019r. pozwany Miasto K. skierował sprzeciw do opisanego wyżej orzeczenia i wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wniosła o utrzymanie w mocy zaskarżonego wyroku w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 18 marca 2002r. powódka M. Ł. zawarła z powodem Miastem K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), składającego się z 3 izb o pow. użytkowej 49,04m².

Kontrakt miał charakter bezterminowy. Strony ustaliły warunki korzystania z nieruchomości oraz katalog praw i obowiązków podmiotów zobowiązania.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 11-18)

Przedmiotową nieruchomość powódka zamieszkuje od urodzenia. Początkowo wspólnie z rodzicami, następnie z synem, a od ok. 10 lat sama.

Powódka obecnie od ok 7 lat pracuje zarobkowo w Holandii. Wyjazd podyktowany był sytuacją ekonomiczną powódki. Zatrudnienie to ma charakter długoterminowy i wiąże się z przebywaniem powódki poza granicami kraju przez większą część roku. Powódka wraca do miejsca zamieszkania w okresach świątecznych i związanych z uroczystościami rodzinnymi, a także w razie potrzeby uregulowania spraw urzędowych. W czasie tych pobytów powódka zamieszkuje w spornym lokalu, gdzie znajdują się jej wszystkie rzeczy osobiste. Podczas nieobecności powódki pieczę nad nieruchomością sprawuje jej sąsiadka K. W..

Powódka reguluje na bieżąco koszty wynikające z używania lokalu mieszkalnego pozwanego. Powódka przestrzega także porządku w miejscu zamieszkania.

Powódka wystąpiła w stosunku do pozwanego z wnioskiem o wykup przedmiotowej nieruchomości, natomiast pozwany temu odmówił.

Po zakończeniu zatrudnienia w Holandii powódka zamierza wrócić do spornego lokalu. Traktuje to miejsce jako dom rodzinny, które ma zapewnić jej warunki bytowe, wiąże z nim swoją przyszłość oraz planuje podjąć kolejną próbę uzyskania, co do tej nieruchomości tytułu prawa własności.

Powódka nie posiada innych nieruchomości czy to w oparciu o prawo rzeczowe czy też stosunek obligacyjny.

(informacja o zatrudnieniu k. 32-35, pismo (...) k. 58, inf. o zatrudnieniu k. 59, zeznania świadka K. W. k. 40-40v 00:06:36-00:13:02, przesłuchanie powódki M. Ł. k. 40v 00:13:00-00:20:53)

W dniu 28 grudnia 2017r. pozwany Miasto K. złożył powódce M. Ł. oświadczenie o wypowiedzeniu z dniem 31 stycznia 2018r., z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. do dnia 31 lipca 2018r., umowy najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Jako przyczynę wypowiedzenia pozwany podał okoliczność, iż pozwana nie zamieszkuje tej nieruchomości, natomiast jako podstawę prawną oznaczył treść art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

(oświadczenie o wypowiedzeniu k. 19)

Powódka przed wystąpieniem z roszczeniem na drogę postępowania sądowego przedstawiała pozwanemu okoliczności dotyczące jej aktualnej sytuacji faktycznej oraz prezentowała dokumenty świadczące o jej zatrudnieniu zagranicą oraz czyniła zapewnienia, że jej pobyt w innym kraju pomimo, że ma charakter długoterminowy, to jest to stan przejściowy podyktowany wolą zarobkowania i połączony jest z zamiarem powrotu do miejsca zamieszkania po zakończeniu wykonywanej tam pracy.

(korespondencja stron 20-31)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018.1234 – j.t. ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 kwietnia 2019r. 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, natomiast na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 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.

Ww. przepis obejmuje przypadki, w których lokator z własnej woli nie wykonuje swoich uprawnień względem wynajmowanego lokalu. Okres nieobecności najemcy w lokalu musi być ciągły. Niezamieszkiwanie najemcy w lokalu przez kilka dłuższych okresów, które jednak dopiero po zsumowaniu przekraczają 12 miesięcy, może uzasadniać tylko rozwiązanie umowy przez sąd na podstawie art. 11 ust. 10 w/w ustawy.

Spór w przedmiotowej sprawie sprowadza się do ustalenia, czy fakt niezamieszkiwania przez powódkę w lokalu mieszkalnym pozwanego przez większą część roku, poza ewentualnie krótkimi okresami, w czasie których powódka wraca do kraju i przebywa w spornym lokalu, mieści się w granicach dyspozycji przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 cyt. ustawy. Przesądzenie powyższej kwestii jest niezbędne do dokonania oceny istnienia przesłanek wypowiedzenia powódce przez stronę pozwaną umowy najmu, a w konsekwencji także do oceny skuteczności tegoż wypowiedzenia.

O stałym zamieszkiwaniu w lokalu najemcy można mówić tylko wtedy, gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w tym właśnie lokalu w ten sposób, że stanie się on jej centrum życiowym, tzn. gdy w mieszkaniu tym będą koncentrowały się wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe – por. wyrok SN z dnia 12 września 2001r. w sprawie o sygn. akt V CKN 1827/00, opubl. L..

Materiał dowodowy zarówno dokumentarny jak i osobowy zgromadzony w rozpoznawanej sprawie nie pozwala na przyjęcie, aby w stosunku do powódki zachodziła przesłanka niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, które to zamieszkiwanie winno być analizowane w oparciu o art. 25 kc, przy czym zamieszkiwania w świetle przytoczonego przepisu nie należy rozumieć wyłącznie jako faktu korzystania faktycznego z mieszkania, bez uwzględnienia woli stałego pobytu. W ocenie Sądu przy ocenie tego, czy powódka zamieszkuje czy też nie w spornym lokalu, należy brać pod uwagę nie tylko sam zewnętrzny obiektywny obraz ale i zamiar powódki, sytuację w jakiej się obecnie znajduje i jej przejściowość, stosunek do obowiązków finansowych najemcy, przy jednoznacznej i kategorycznej manifestacji powódki powrotu do przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu zatrudnienia realizowanego poza granicami kraju.

W rozpoznawanej sprawie nie ulega wątpliwości, iż powódka zdecydowaną większość roku od ok. 7 lat mieszka w Holandii, gdzie posiada miejsce zatrudnienia. Pomimo tego jednak, w sprawie niniejszej zostało wykazanych wiele okoliczności, które ostatecznie przesądziły o tym, że miejscem, z którym powódka zdecydowanie wiąże swoją przyszłość, a tym samym miejscem stanowiącym centrum życiowe powódki jest w dalszym ciągu lokal mieszkalny znajdujący się w zasobach pozwanego. Za taką konstatacją przemawia przede wszystkim ustalenie, iż powódka

co roku przyjeżdża do Polski i wówczas przez kilka, bądź kilkanaście dni przebywa w spornym lokalu, w którym nieprzerwanie znajdują się jej rzeczy osobiste. Podczas nieobecności powódki lokal ten jest zawsze systematycznie doglądany przez jej sąsiadkę. Istotne jest również, iż powódka w dalszym ciągu poczuwa się do obowiązku regulowania wszystkich opłat związanych ze spornym lokalem, o czym, świadczy przede wszystkim fakt, iż nigdy nie doszło do powstania jakichkolwiek zaległości w uiszczaniu tychże opłat, a na koncie powódki widnieje nadpłata za kilka okresów rozliczeniowych.

Przy ocenie zamiaru powódki stałego pobytu w kraju, a przede wszystkim w spornym lokalu, nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż powódka zgłaszała pozwanemu i w dalszym ciągu podtrzymuje swoją chęć wykupu przedmiotowego lokalu, co jednakże nie było dotychczas możliwe, a aktualnie wykonywana przez powódkę praca zarobkowa ma umożliwić jej zgromadzenie oszczędności w takiej kwocie, aby wykup mieszkania był realny.

Przy ocenie istnienia w niniejszej sprawie przesłanki zamieszkiwania, bądź też niezamieszkiwania przez powódkę w spornym lokalu ostatecznie nie można również pomijać faktu, iż powódka konsekwentnie i nieprzerwanie wyraża swój zamiar oraz swoją chęć powrotu do Polski, a także do spornego lokalu, po tym, jak zakończy w Holandii pracę zawodową.

W świetle powyższego nie sposób uznać, aby w sprawie niniejszej zachodziła przesłanka niezamieszkiwania przez powódkę w spornym lokalu przez okres dłuższy aniżeli 12 miesięcy uzasadniająca wypowiedzenie powódce przez stronę pozwaną umowy najmu tej nieruchomości. Powódka w sposób niekwestionowany wykazała, iż lokal ten nie tylko w dalszym ciągu stanowi jej centrum życiowe (o czym świadczy fakt ich regularnych powrotów do przedmiotowego mieszkania, a także fakt przechowywania w nim swoich rzeczy, dbałości o tenże lokal i niedopuszczania do powstania zaległości w opłatach związanych z lokalem), ale nadto zamiarem powódki nigdy nie przestał być powrót do wskazanego lokalu na stałe oraz dokonanie jego wykupu.

Powódka w sposób niepodważalny wykazała zatem, iż wszystkie jej dalsze plany życiowe koncentrują się wokół spornego lokalu – por. wyrok SO w Łodzi z dnia 27 listopada 2014r. w sprawie o sygn. akt III Ca 1026/14, opubl. L., Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. red. dr hab. K. O., opubl. Legalis 2018.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 347 kpc, orzeczono jak w sentencji wyroku.