

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2022 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2022 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko P. G. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

ewentualnie o rozwiązanie umowy najmu

o zapłatę

1. oddała powództwo zarówno w zakresie roszczenia głównego jak i ewentualnego;
2. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz pozwanego P. G. (1) kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 148/20

## UZASADNIENIE

W dniu 13 lutego 2020 roku powód (...) Sp. z o.o. w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wystąpił przeciwko pozwanym P. G. (1) i J. G. z pozwem o nakazanie opróżnienia ze wszystkich rzeczy będących ich własnością, opuszczenia nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), nr działki ewidencyjnej (...), obręb (...), o powierzchni 0,0327ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi kw o nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej wraz z garażem – całość o powierzchni 151,54 m<sup>2</sup>, i wydanie go powodowi. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że powód, będący właścicielem przedmiotowej nieruchomości, w dniu 27 maja 2015 roku zawarł z pozwanym P. G. (1) umowę najmu i dzierżawy dotyczącą tej nieruchomości. Umowa ta, zawarta na czas nieokreślony, miała zapewnić pozwanemu, pełniącemu funkcję prezesa zarządu spółki (...), powiązanej z powodem, miejsca, w którym mógłby przebywać na czas pełnienia obowiązków służbowych w Polsce. Nieruchomość ta stanowiła miejsce tymczasowego pobytu pozwanego, którego centrum życiowe znajdowało się i nadal znajduje w Szwecji. W dniu 31 października 2018 roku powód wypowiedział umowę najmu i dzierżawy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2019 roku. Następnie pismami z dnia 23 kwietnia i 8 maja 2019 roku pozwany został wezwany do niezwłocznego zwrotu trzech kompletów kluczy oraz wskazania stanu liczników. Pisma te nie zostały odebrane przez pozwanego, nie wydał on także nieruchomości. Wobec powyższego powód ponowił wezwanie, a ponadto od maja 2019 roku zaczął wystawiać noty obciążeniowe, które przysyłał na adres email pozwanego. Dodatkowo jedna z not (nr 1/07/2019) została przesłana na adres zamieszkania pozwanego w Szwecji. Noty te zostały skutecznie doręczone, ponieważ pozwana regularnie dokonywała wpłat z ich tytułu. Powyższe działanie wzbudziło u powoda podejrzenie odnośnie osób faktycznie korzystających z nieruchomości. Na skutek podjętych czynności prezes powodowej spółki dowiedział się, że pozwany oddał do bezpłatnego używania nieruchomości swojej byłej małżonce – pozwanej, bez wymaganej zgody wynajmującego. W

świecie poczynionych ustaleń powód podjął decyzję o ponownym wypowiedzeniu stosunku umownego w trybie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). W dniu 15 lipca 2019 roku pozwany powiadomił powoda, że nie akceptuje wypowiedzenia umowy. Pełnomocnik wskazał ponadto, że mając na uwadze cel przedmiotowej umowy, która nie miała służyć zaspokojeniu mieszkaniowych potrzeb pozwanego, w sprawie nie znajduje zastosowania w/w ustawa, niemniej jednak powód postanowił wypowiedzieć umowę w oparciu o dwa reżimy prawne: k.c. i tę ustawę.

(pozew k. 5-13)

W odpowiedzi na pozew pozwany P. G. (1) wniósł o oddalenie powództwa. Wyjaśnił, że w 2008 roku została założona powodowa spółka, której wyłącznym właścicielem stała się firma (...) z siedzibą w Szwecji, której udziałowcami po 50% był on i W. S. (1). Wspólnie podjęli uchwałę o dokapitalizowaniu polskiej spółki celem zakupu przedmiotowej nieruchomości, przy czym przelane środki były należne jemu z tytułu wypracowanego zysku. W konsekwencji, jak wskazał pozwany, jest on właścicielem spornej nieruchomości i żądanie jej opuszczenia nie znajduje podstaw prawnych. Ponadto podniósł, że na nieruchomości tej ustanowiona jest hipoteka na rzecz (...), co było spowodowane trudną sytuacją spółki (...). W 2016 roku powodowa spółka przystąpiła do długu i za jego zgodą została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca spłatę wierzytelności na rzecz szwedzkiego wierzyciela. Dodał, że obecnie prowadzi rozmowy z tym podmiotem celem wykupienia nieruchomości. Na okoliczność umowy najmu pozwany wyjaśnił, że w dacie jej zawierania pozostawał w związku małżeńskim z pozwaną, która od samego początku z nim zamieszkiwała, brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że doszło do bezpłatnego oddania nieruchomości na rzecz pozwanej. Przyznał, że rozwiódł się z pozwaną, zaznaczając jednocześnie, że nie doszło do podziału majątku, a pozwana nadal zamieszkuje na nieruchomości. Wskazał, że powód nie wypowiedział umowy pozwanej, a jedynie jemu, zaznaczając, że brak było przesłanek do takiego działania skoro wszystkie należności umowne były regulowane. Wreszcie podniósł, że przyczyną wypowiedzenia nie była chęć sprzedaży nieruchomości przez powoda.

(odpowiedź na pozew k. 117-120)

Replikując na powyższe pełnomocnik powoda podtrzymał pozew, a z ostrożności procesowej, w ramach roszczenia ewentualnego, na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw (...) wniósł o rozwiązanie przez Sąd umowy najmu i dzierżawy zawartej w dniu 27 maja 2015 roku między powodem a pozwanym oraz o nakazanie pozwanym opróżnienie nieruchomości ze wszystkich ich rzeczy, opuszczenie nieruchomości i wydanie jej powodowi. W uzasadnieniu odnosząc się do zarzutów pozwanego pełnomocnik przyznał, że pozwany wraz z W. S. (1) podjęli decyzję o dokapitalizowaniu powodowej spółki i za środki pieniężne tytułem dopłat spółka ta nabyła wówczas przedmiotową nieruchomość z przeznaczeniem na cele inwestycyjne. Jednocześnie, w ramach dzentelmeńskiej umowy, ustalono, że w trakcie pobytów w Polsce pozwany podczas wykonywania obowiązków służbowych będzie się mógł zatrzymywać na tej nieruchomości i uiszczać z tego tytułu niższy od rynkowego czynsz najmu. Powtórzył przy tym, że centrum życiowe pozwanego znajdowało się w Szwecji, przez co umowa nie służyła zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych, co wyklucza stosowanie rygorów z ustawy o ochronie praw (...). Odnośnie pozwanej podkreślił, że nie była ona domownikiem pozwanego, skoro ten mieszkał w innym kraju, jak również – wobec rozwiązania jej związku małżeńskiego z pozwanym – jego członkiem rodziny, brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że wstąpiła ona w stosunek najmu. Dlatego też, zdaniem powoda, pozwany w istocie użył nieodpłatnie nieruchomości pozwanej, bez uzyskania zgody jej właściciela, a tym samym spełnione zostały przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 3 w/w ustawy. Pełnomocnik wskazał ponadto, że powód prowadził z pozwanym negocjacje mające na celu odsprzedaż nieruchomości, które miały zaawansowany charakter. Ostatecznie jednak pozwany nie stanął na wyznaczonej u notariusza wizycie i do transakcji nie doszło, a powód podjął decyzję o poszukiwaniu innych potencjalnych nabywców. Na okoliczność roszczenia ewentualnego pełnomocnik wyjaśnił, że zarząd powodowej spółki podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotu trzeciego za cenę rynkową celem zaspokojenia wierzycieli, m.in. hipotecznych, która to decyzja stanowi ważną przyczynę w rozumieniu art. 11 ust. 10 ustawy. Dodał, że do nieosiągnięcia przez strony porozumienia w zakresie sprzedaży nieruchomości doszło w grudniu 2019 roku.

(pismo procesowe k. 128-138)

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2020 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego D. P..

Postanowieniem z dnia 31 marca 2021 roku Sąd umorzył postępowanie w stosunku do J. G. i D. P..

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Pełnomocnik powoda uzupełniająco wyjaśnił, że powód przystosował i wyposażył dom w pełnym zakresie czyniąc nakłady w wysokości ok. 800.000 zł i w ten sposób przygotował go do korzystania przez zagranicznych gości. Wprawdzie powód liczył się z tym, że pozwany będzie chciał dokonać zmian w aranżacji i wyposażeniu, ale wyłącznie w zakresie oznaczonym umową, przy czym ulepszenia wymagały zgody wynajmującego. Nie miał natomiast wiedzy, że strona pozwana urządzi dom wedle swoich upodobań. Pełnomocnik przypomniał także, że sporna nieruchomość nigdy nie służyła pozwanemu do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, dodając, że centrum życiowego nie może stanowić nieruchomość, w której dana osoba co prawda mieszka, ale czyni to w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych. Na okoliczność roszczenia ewentualnego dodał, że powodowa spółka znajduje się obecnie w kondycji finansowej zagrażającej jej dalszemu istnieniu. Na wrzesień 2020 roku strata spółki wynosiła 585.971,18 zł i z każdym miesiącem ulega powiększeniu. Wprawdzie w 2019 roku spółka odnotowała zysk, to jednak rok wcześniej poniosła stratę w wysokości 1.321,276,16 zł, która nie została w całości pokryta. Jednocześnie wypracowany zysk był niewystarczający do zachowania płynności finansowej oraz zabezpieczenia istniejących zobowiązań względem wierzycieli. Głównym wierzycielem powoda jest (...), którego wierzytelność została zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości w kwocie 1.252.242 (...). Podmiot ten pod koniec 2017 roku wezwał powoda do sprzedaży nieruchomości celem uregulowania zadłużenia. Wówczas między stronami doszło do negocjacji w sprawie sprzedaży domu.

Pozwany podniósł z kolei, że wyrażał wolę nabycia spornego domu za kwotę 891.000 zł i w tym celu zawarł trójstronne porozumienie z powodem i szwedzkim wierzycielem oraz przedwstępną umowę. Do uzgodnień pozostała jedynie data płatności rat. Po przetłumaczeniu dokumentacji na język angielski i szwedzki została ona wysłana do wierzyciela w Szwecji. W listopadzie 2020 roku podmiot ten poinformował jednak, że nie chce angażować się w powstały spór. W lutym 2021 roku powód został wezwany do zajęcia stanowiska w sprawie realizacji uzgodnionego wariantu dotyczącego spłaty długu i przeniesienia własności nieruchomości, na co odpowiedział, że podtrzymuje wolę sprzedaży jednak za kwotę 1.600.000 zł, a więc dwukrotnie większą.

(protokół rozprawy k. 174-176, k. 293-300, k. 383-384, pismo procesowe k. 212-232, k. 593-594, k. 622-625, k. 650-659, k. 660-661, postanowienie k. k. 308, k. 418)

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

Sporna nieruchomość o powierzchni 0,0327 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, położona w Ł. przy ul. (...), stanowi własność powoda (...) Sp. z o.o. w Ł.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w której w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna w kwocie 1.252.242 (...) na rzecz (...).

Powód jest ponadto współwłaścicielem w 1/42 części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o całkowitej pow. 0,4070 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

(wydruk z księgi wieczystej k. 17-22, k. 26-37)

Pozwany P. G. (1) wraz z W. S. (1) byli współudziałowcami po 50% (...) z siedzibą w Ł., która to spółka była wyłącznym współnikiem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Sporna nieruchomość została zakupiona w 2009 roku - z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe - za kwotę, którą spółka szwedzka dokapitalizowała swojego polskiego odpowiednika.

Na skutek sytuacji finansowej w 2015 roku mężczyźni podjęli decyzję o rozdzieleniu spółek. W wyniku podjętych działań pozwany stał się właścicielem spółki szwedzkiej, natomiast W. S. (1) właścicielem spółki polskiej.

(dowód z przesłuchania powoda k. 542-545v., dowód z przesłuchania pozwanego k. 517-518, zeznania świadka S. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, okoliczności bezsporne)

Urządzenie przedmiotowej nieruchomości było finansowane przez powodową spółkę, jak i przez P. G. (1), aczkolwiek wspólnicy postanowili, że sprawami wykończeniowymi zajmie się pozwany. Prace na nieruchomości nadzorował pozwany, a jeśli nie było to możliwe z uwagi na wyjazdy do Szwecji, w jego imieniu na nieruchomości pojawiał się L. S.. Prace związane z urządzeniem domu trwały kilka lat.

S. S. (1), pełniący w powodowej spółce funkcję prezesa zarządu w latach 2013-2015, jak również W. S. (1), nigdy nie pojawili się wewnątrz budynku po oddaniu go do użytkowania.

(dowód z przesłuchania powoda k. 542-545v., zeznania świadka L. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, zeznania świadka D. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, zeznania świadka D. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, dowody z k. 149-161, k. 188-200, k. 238-257)

W dniu 27 maja 2015 roku pomiędzy powodem a pozwanym P. G. (2) została zawarta umowa najmu, na mocy której powód oddał pozwanemu, na czas nieokreślony, w dzierżawę nieruchomość oraz 1/42 części nieruchomości opisanych wyżej, a także oddał w najem pomieszczenia przedmiotowego budynku mieszkalnego, w zamian za co najemca zobowiązał się uiszczać umówiony czynsz oraz pokrywać koszty i wносить oznaczone w umowie opłaty. Nieruchomość została wynajęta z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, a najemca bez zgody wynajmującego nie mógł zmienić tego przeznaczenia. Czynsz najmu ustalono na kwotę 1.582,10 zł za czerwiec 2015 roku oraz na kwotę 2.200 zł począwszy od lipca 2015 roku. Najemca nie był uprawniony do oddania przedmiotu najmu i dzierżawy w całości, ani w części do bezpłatnego używania albo w podnajem lub w poddzierżawę. W umowie zastrzeżono ponadto, że każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem co najmniej 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz że wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdowały przepisy k.c. oraz ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Przedmiot umowy został wydany pozwanemu w dniu zawarcia umowy.

W dacie zawarcia umowy pozwany pozostawał w związku małżeńskim z J. G..

(zeznania świadka S. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, umowa k. 42-44, protokół odbioru nieruchomości k. 45, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 322)

P. G. (2) zamieszkał na przedmiotowej nieruchomości jeszcze przed zawarciem umowy najmu, wprowadzając się do domu wraz z małżonką oraz jej synem. Małżonkowie byli wielokrotnie odwiedzani przez znajomych, którzy postrzegali rzeczony dom jako ich centrum życiowe.

Pozwany posiada równolegle dom w Szwecji zakupiony w 2002 roku, który zajmuje jego syn. Do 2016 roku pozwany przebywał częściej w Polsce niż w Szwecji. Częstotliwość jego wyjazdów była różna, czasami pozwany wyjeżdżał na tydzień, dwa w okresie miesiąca, a czasami na kilka miesięcy.

Po maju 2016 roku pogorszył się stan zdrowia pozwanego i wówczas postanowił, że więcej czasu będzie spędzał w Szwecji, gdzie skupiała się jego działalność zawodowa. W dalszym ciągu za centrum życiowe uznawał on jednak dom przy ul. (...), który starał się jak najczęściej odwiedzać. To w tym domu spędzał on wszystkie święta z rodziną i każdy wolny czas podczas pobytów w kraju. Obecnie pozwany podejmuje działania, które pozwolą mu na stałe wrócić do Polski i tu prowadzić działalność gospodarczą.

(dowód z przesłuchania pozwanego k. k. 517-518, k. 554-555, zeznania świadka D. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, zeznania świadka D. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, zeznania świadka S. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, wydruk z rejestru k. 167-170)

W piśmie z dnia 13 października 2017 roku skierowanym do swojego wierzyciela rzeczowego powód poinformował, że rozpoczęło się postępowanie upadłościowe wobec spółki (...) w L.. Zapewnił, że okoliczność ta nie będzie mieć wpływu na wykonanie zobowiązań finansowych i niefinansowych, dodając, że może mieć jednak wpływ na zobowiązania, które spoczywają łącznie na obu spółkach (...). Przypomniał, że zobowiązanie tego rodzaju powstało w wyniku zawarcia umowy o przystąpienie do długu z dnia 26 kwietnia 2016 roku, na mocy której (...) Sp. z o.o. podjęła zobowiązanie finansowe wspierając się na (...) przeciwko (...) w kwocie 1.252.242 (...). Wskazał ponadto, że rozsądnie byłoby się wstrzymać z płatnością do czasu, aż wyraźnie określona zostanie część majątku upadłego, do której powodowa spółka jest uprawniona, a który to majątek pomniejszy zobowiązanie solidarne.

Pismem z dnia 24 października 2018 roku (...) powiadomił powoda, że potwierdza wspólną decyzję rozpoczęcia sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w celu uregulowania długu w wysokości 1.252.242 (...) oraz zgodnie z warunkami określonymi w piśmie z dnia 13 października 2017 roku.

W piśmie z dnia 19 września 2019 roku, nawiązując do pisma z dnia 24 października 2018 roku, powód potwierdził, że na koniec miesiąca wystawi sporną nieruchomość na wolny rynek.

(dowód z przesłuchania powoda k. 542-545v., pismo k. 233-235, k. 236, k. 237)

Pismem z dnia 31 października 2018 roku, przesłanym na szwedzki adres zamieszkania pozwanego oraz na pocztę email, powód rozwiązał przedmiotową umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W związku ze złożonym oświadczeniem powód w dniu 23 kwietnia 2019 roku wezwał pozwanego do zwrotu kluczy z upływem terminu rozwiązania umowy oraz poinformował, że decyzją zarządu nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży.

Pozwany nie opuścił zajmowanej nieruchomości, w konsekwencji powód podjął działania zmierzające do wyegzekwowania takiego działania.

(dowód z przesłuchania powoda k. 542-545v., rozwiązanie umowy k. 46, potwierdzenie nadania przesyłki k. 47, k. 53, k. 57, wydruk wiadomości email k. 50, k. 54, k. 61, pismo k. 52, k. 56, k. 63)

Powód wypowiedział stosunek najmu również na innej podstawie prawnej, tj. w oparciu o treść art. 11 ust. 2 pkt 3, czyniąc to w piśmie z dnia 3 lipca 2019 roku. W uzasadnieniu wskazał, że ponowne oświadczenie o wypowiedzeniu jest podyktowane postawą pozwanego oraz powziętą wiadomością, że nie przebywa on na nieruchomości, która została udostępniona osobie trzeciej – byłej małżonce J. G. – bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.

W odpowiedzi P. G. (1) wyjaśnił, że nie uznaje oświadczenia o wypowiedzeniu, ponieważ sporna nieruchomość została zakupiona z warunkowego dokapitalizowania powodowej Spółki przez (...) z części przypadającego na niego, jako współwłaściciela firmy, zysku. Dodał, że dzentelmeńską umowę zawarł w tym zakresie z p. S..

Wobec stanowiska pozwanego, pismem z dnia 23 sierpnia 2019 roku powód wezwał go do opróżnienia spornej nieruchomości.

Jednocześnie począwszy od lipca 2019 roku powód zaczął wystawiać na pozwanego noty obciążeniowe za bezumowne korzystanie z nieruchomości, opiewające na kwotę po 2.200 zł za każdy miesięczny okres. Noty te były na bieżąco opłacane przez J. G..

(dowód z przesłuchania powoda k. 542-545v., zeznania świadka S. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, wypowiedzenie umowy najmu k. 70-71, wydruk z książki nadawczej k. 73, k. 83, pismo k. 80, k. 81-82, noty obciążeniowe wraz z potwierdzeniami przelewów k. 89-103)

W kwestii zadłużenia względem (...) w rozmowach uczestniczył zarówno W. S. (1), jak i pozwany. W wyniku spotkań trójstronnych pozwany zaproponował, że odkupi sporną nieruchomość od powodowej spółki, a uiszczona cena pokryje zadłużenie względem wierzyciela rzeczowego powoda. Pozostała po spłacie długu kwota miała przypaść powodowi.

W dniu 1 października 2019 roku powód potwierdził możliwość sprzedaży pozwanemu spornej nieruchomości za kwotę 891.900 zł wynikającą z wyceny rzeczoznawcy. Wskazał, że zaliczka w wysokości 650.000 zł podlegać będzie uiszczeniu do końca października 2019 roku, natomiast pozostała część ceny nie później niż do 6 miesięcy od daty zawarcia transakcji. W odpowiedzi P. G. (1) wyjaśnił, że jest zainteresowany nabyciem nieruchomości. Wskazał, że na potrzeby procedury kredytowej konieczne jest dokonanie wyceny przez przedstawiciela szwedzkiego banku, przesłanie propozycji umowy w wersji dwujęzycznej oraz kopii wypisu z księgi wieczystej. Projekt aktów notarialnych – przedwstępnej umowy sprzedaży – powód przesłał drugiej stronie w dniu 21 listopada 2019 roku.

W piśmie z dnia 9 grudnia 2019 roku powód wskazał, że wyznacza termin przystąpienia do notarialnego podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży na dzień 19 grudnia 2019 roku, a także, że nie przystąpienie do umowy w tym terminie będzie potraktowane, jako rezygnacja pozwanego z zakupu nieruchomości.

W wiadomościach email z dnia 12 grudnia 2019 roku strona kupująca zaproponowała inną konstrukcję transakcji, poprosiła o informację, czy jest ona odpowiednia dla powoda, a także wskazała, że do uzgodnienia pozostaje cena, przedstawiono bowiem dwie wyceny nieruchomości różniące się o ponad 100.000 zł. Ponadto poinformowała, że pozwany będzie w Polsce w dniu 20 grudnia 2019 roku, wobec czego proponuje termin spotkania w dniu 23 grudnia.

Do żadnego spotkania w grudniu 2019 roku między stronami nie doszło.

We wrześniu 2020 roku między stronami nadal toczyły się rozmowy na temat odkupu nieruchomości przez pozwanego. Pozwany podtrzymywał wolę przejęcia długu powoda względem wierzyciela rzeczowego, przy założeniu, że wierzyciel wyrazi na to zgodę. W tym celu do powoda przesłane zostały projekt trójstronnego porozumienia oraz przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. W drugim z w/w projektów cena sprzedaży została oznaczona na kwotę 891.000 zł. W wiadomości email z dnia 5 października 2020 roku strona kupująca została poinformowana, że powód nie zgłasza uwag do porozumienia trójstronnego, prosi wyłącznie o przybliżenie daty spłaty wierzyciela rzeczowego. W wiadomości wskazano również, że projekt warunkowej umowy sprzedaży wymaga analizy, a także, że W. S. prosi o przetłumaczenie projektu porozumienia celem przekazania go wierzycielowi rzeczowemu i rozpoczęcia negocjacji. W wiadomości z dnia 9 listopada 2020 roku pełnomocnik powoda był pytany, czy znany jest termin spotkania w Szwecji, na co odpowiedział, że dokumenty zostały przekazane stronie szwedzkiej i obecnie trzeba czekać na odpowiedź.

Pod koniec listopada 2020 roku pozwany otrzymał od (...) informację, że w sprawie nabycia nieruchomości winien kontaktować się z powodem.

W wiadomości email z dnia 10 lutego 2021 roku powód został powiadomiony, że pozwany nadal czeka na decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości, że nie doszło do rozmów z wierzycielem rzeczowym, który nie wyraził akceptacji dla proponowanego rozwiązania. Jednocześnie w wiadomości tej znalazło się zapewnienie, że pozwany podtrzymuje chęć zakupu.

Replikując na powyższe powód wyjaśnił, że nie zamierza sprzedawać nieruchomości za cenę uzgodnioną w 2019 roku m.in. z uwagi na znaczne pogorszenie wyników finansowych Spółki oraz niestawiennictwo pozwanego na spotkaniu z notariuszem w grudniu 2019 roku. Dodał, że nieruchomość zostanie wystawiona do sprzedaży za kwotę ok. 1.600.000 zł i pozwany może w tym zakresie złożyć ofertę.

(dowód z przesłuchania powoda k. 542-545v., dowód z przesłuchania pozwanego k. k. 517-518, k. 554-555, zeznania świadka S. S. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 grudnia 2020 roku, pismo k. 139, k. 141, k. 143, wyciąg z operatu szacunkowego k. 140, wydruk wiadomości email k. 142, projekt przedwstępnej umowy sprzedaży k. 273-277v.,

wydruk wiadomości email k. 278-278v., k. 601-602, k. 616-620, porozumienie k. 603-608, przedwstępna umowa sprzedaży k. 609-615)

W sprawozdaniu finansowym za 2018 rok powód wykazał stratę na poziomie 1.321.276,18 zł, natomiast w sprawozdaniu za 2019 rok zysk w wysokości 893.216,49 zł.

W sprawozdaniu zarządu powodowej spółki z dnia 30 czerwca 2020 roku wskazano, że wobec osiągniętego w 2019 roku zysku sytuacja finansowa Spółki jest dobra i na bieżąco reguluje ona swoje zobowiązania.

Uchwałą nr 5/2020 zwyczajnego zgromadzenia wspólników powodowej spółki z dnia 26 września 2020 roku w sprawie podziału zysku osiągniętego przez spółkę w roku obrotowym 2019, postanowiono dokonać podziału zysku osiągniętego przez powoda w roku obrotowym 2019 roku w taki sposób, że kwotę 446.608,24 zł przeznaczono na pokrycie straty za 2018 rok, a kwotę 874.667,92 zł przeznaczono na kapitał zapasowy spółki.

W sporządzonym na koniec września 2020 roku rachunku zysków i strat wskazano stratę na poziomie 585.971,18 zł bez wyszczególnienia jednak pojedynczych kwot, które łącznie złożyły się na tę stratę.

(wydruki dotyczące sprawozdania finansowego k. 266-271v., k. 337-353, rachunek zysków i strat k. 272, sprawozdanie zarządu k. 354-355, uchwała k. 357)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadków.

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

Powództwo było niezasadne.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu domu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł.. W umowie zapisano, iż nieruchomość zostaje wynajęta na cele mieszkaniowe na czas nieoznaczony. W zajęтым stanowisku procesowym powód wywodził jednak, że w rzeczywistości umowa została zawarta z wyłączeniem reżimu ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zwanej dalej ustawą, a zastosowanie winny mieć ogólne przepisy dotyczące najmu zawarte w Kodeksie cywilnym. W ocenie Sądu z takim zapatrywaniem nie można się zgodzić. Po pierwsze, o czym była mowa wyżej, w treści umowy wprost oznaczono cel wynajęcia nieruchomości, z zastrzeżeniem, że cel ten nie może zostać zmieniony przez najemcę bez zgody wynajmującego. W treści umowy (§ 13) wskazano ponadto, że w sprawach nieuregulowanych jej postanowieniami zastosowanie mają w szczególności przepisy spornej ustawy. Projekt umowy został przy tym przygotowany przez powodową spółkę, przy udziale prawnika, brak jest zatem przesłanek do przyjęcia, że intencje wynajmującego były inne, aniżeli wynika to z zapisów umownych. Prezes powodowej spółki w latach 2013-2015 S. S. (3), reprezentujący ją przy zawieraniu umowy, w złożonych zeznaniach przyznał, że nieruchomość została zakupiona na cele mieszkaniowe. Wprawdzie według twierdzeń powoda w domu pozwany miał przebywać wyłącznie okazjonalnie, a umowa najmu miała służyć w głównej mierze udostępnianiu domu gościom ze Szwecji przebywającym w interesach w Polsce, to jednak twierdzenia te nie wytrzymują konfrontacji z zebrany materiał dowodowy. W szczególności powód nie podaje ani jednego przypadku (!!!) takiego udostępnienia domu, co samo w sobie deprecjonuje wiarygodność jego stanowiska. Zdaniem Sądu wręcz abstrakcyjne byłoby zainwestowanie w urządzenie domu znacznych środków pieniędzy (przykładowo na k. 247-248 dowód zakupu armatury łazienkowej za kwotę ponad 59.000 zł, na k. 252 faktura za klamki drzwiowe w cenie 1.000 zł każda), które sam powód określa na kilkaset tysięcy złotych, z myślą o gościach, którzy w rzeczywistości nigdy w tym domu nie nocowali, czy też o pozwanym, który – wg twierdzeń powoda – miał w niej przebywać sporadycznie. Sąd ma oczywiście świadomość, że strona powodowa przedłożyła szereg dokumentów, faktur, z których wynika, że to ona czyniła nakłady na urządzenie, wyposażenie domu (co zresztą zrozumiałe, skoro była jego właścicielem), to jednocześnie S. S. (3) zeznał, że wspólnicy postanowili, że odpowiedzialność w zakresie wykończenia nieruchomości spoczywała na pozwanym, a ewentualne faktury będą wystawiane na spółkę. Depozycje te potwierdzają słowa pozwanego, że urządził

dom z małżonką według własnego uznania, dla siebie, czego powód, z którego przedstawicielami pozwanego łączyły dobre stosunki, musiał mieć świadomość. Znamienne jest także, że ani S. S. (3), ani też W. S. (3), nigdy nie byli wewnątrz domu po oddaniu nieruchomości do użytku. W sprawie nie ma tak naprawdę cienia dowodu pozwalającego przyjąć, że ktokolwiek z powodowej spółki interesował się nieruchomością do czasu sporządzenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy. W sytuacji, w której pozwany miał być jedynie sporadycznym gościem na nieruchomości taka postawa powoda byłaby co najmniej zastanawiająca, a wręcz nieracjonalna. Powód nie wyjaśnia również, jak się ma rzekome uprawnienie pozwanego do krótkotrwałego pobytu na nieruchomości celem wykonywania czynności służbowych, do postanowień umowy, w tym zapisu o wynajęciu nieruchomości na cele mieszkalne. Przecież gdyby strony tej umowy chciały podkreślić inwestycyjne przeznaczenie nieruchomości, tudzież powiązać najem z długością pełnienia funkcji przez pozwanego, to nic nie stało na przeszkodzie, aby uczynić to w umowie najmu, choćby poprzez zapis, że umowa jest zawarta na czas oznaczony, tj. na czas pełnienia przez pozwanego funkcji w spółce itp. Tego typu postanowień próżno jednak szukać w treści umowy, którą strony zawierają na czas nieoznaczony (!!!). W ocenie Sądu nie ma przy tym istotnego znaczenia okoliczność, że pozwany ma dom w Szwecji, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie zakazują bowiem zawierania umów najmu osobom będącymi właścicielami innych od wynajmowanej nieruchomości. Skoro pozwany był odpowiedzialny za działalność szwedzkiej spółki wydaje się oczywiste, że musiał on przynajmniej okresowo przebywać w Szwecji, a przez to dysponować odpowiednim lokum, w którym mógłby się zatrzymać. Dom w L. P. G. (1) nabył przy tym zanim jeszcze zawarł związek małżeński z J. G., a także przed rozpoczęciem działalności przez powodową spółkę i zakupem przez nią przedmiotowej nieruchomości. W ocenie powoda sam fakt posiadania przez pozwanego domu w Szwecji przesądza o jego centrum życiowym, rzecz jednak w tym, że nabywając rzeczoną nieruchomość w 2002 roku pozwany nie mógł zakładać, że kilka lat później powstanie polski odpowiednik szwedzkiej spółki (...), a on sam będzie niejako łącznikiem między obiema spółkami, przebywającym częściowo w Polsce, a częściowo w Szwecji. Pozwany nabywał nieruchomości w L. w określonych realiach, których powód co najwyżej może się domyślać, które na przestrzeni kolejnych lat mogły ulec i uległy zmianie. Przyjmując punkt widzenia powoda należałoby uznać, że dopiero sprzedaż domu w Szwecji uprawniałaby pozwanego do wynajęcia nieruchomości w Polsce na cele mieszkaniowe oraz do przeniesienia do Polski swojego centrum życiowego. Takie stanowisko wydaje się jednak wręcz abstrakcyjne. Można także zadać retoryczne pytanie, jak ma się fakt posiadania przez pozwanego domu w L. do zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Powód zdaje się także pomijać okoliczność, że dom w L. jest zamieszkiwany przez dorosłego syna pozwanego. Wreszcie widoczny jest wyraźny dysonans w postępowaniu powoda, który z jednej strony w umowie zawiera zapis o wynajęciu domu na cele mieszkaniowe, z drugiej zaś na gruncie niniejszej sprawy wywodzi, że w rzeczywistości pozwany nie mógł wynająć nieruchomości na cele mieszkaniowe, skoro posiada dom w L.. Zwrócić należy uwagę, że S. S. (3) w złożonych zeznaniach stwierdził, że częstotliwość wyjazdów pozwanego do Szwecji była różna - bywało, że był to tydzień, dwa w skali miesiąca, ale także kilka miesięcy. Już sama ta wypowiedź świadka dobitnie pokazuje, że pozwany nie mógł przebywać w domu w L. sporadycznie, skoro przykładowo jego pobyt w Polsce mógł przypadać na 3-4 tygodnie w skali miesiąca. Oczywiście Sąd dostrzega, że nieobecność pozwanego w kraju bywała również dłuższa, niemniej jednak nie sposób wywodzić, że sam fakt nawet kilkumiesięcznego wyjazdu pozwanego do Szwecji skutkowało przeniesieniem jego centrum życiowego w inne miejsce. Stanowisko powoda wydaje się przy tym niekonsekwentne z jednej bowiem strony wywodzi on, że pozwany prowadzi działalność w Szwecji i tam ma swój dom, z drugiej zaś, odwołując się do poglądów orzecznictwa (m.in. wyroki w sprawach I SA/Łd (...), I SA/Bk (...)) wskazuje, że nie stanowi centrum życiowego nieruchomości, w której dana osoba co prawda mieszka, ale czyni to w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych. Tymczasem pozwany konsekwentnie podnosił w toku procesu, że jego pobyt w Szwecji jest związany właśnie z prowadzoną działalnością zawodową, co zresztą przyznaje sam powód. W ocenie Sądu sam fakt częstego podróżowania pozwanego nie unieważnia celu mieszkaniowego oznaczonego w umowie. Pozwany mógł w ostatnich latach przebywać głównie w Szwecji, gdzie prowadził działalność i na tę potrzebę miał tam dom. Ale swoje centrum życiowe lokował mimo wszystko w Polsce, gdzie mieszkała jego małżonka, gdzie przyjeżdżał tak często, jak pozwalały na to praca oraz zdrowie, gdzie spędzał każde święta. Wydaje się oczywiste, że w przypadku prowadzenia firmy za granicą pozwany był zmuszony do częstych wyjazdów, a ich częstotliwość i długość była każdorazowo zależna od okoliczności, w jakich wyjazdy te następowały. To jednak w Polsce mieszkała jego rodzina, to tam ogniskowało się jego centrum życiowe.



Zdaniem Sądu nie sposób podzielić także zapatrywania powoda na okoliczność oddania przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego w użytkowanie swojej byłej żonie, bez uzyskania zgody wynajmującego. Po pierwsze w dacie zawierania umowy najmu pozwany pozostawał w związku małżeńskim z J. G., przez co z mocy prawa wstąpiła ona w stosunek najmu. Z depozycji pozwanego, ale i zeznań świadków D. R. oraz D. B. niespornie wynika, że małżonkowie wspólnie zamieszkiwali dom przy ul. (...), który stanowił ich centrum życiowe. Pozwany nadzorował prace wykończeniowe, częściowo sam poniósł ich koszt, a po oddaniu domu do użytku wprowadził się do niego wraz z żoną i jej synem. To w tym domu, nie zaś w mieszkaniu na ul. (...) małżonkowie gościli swoich znajomych, którzy postrzegali ten dom, jako ich miejsce zamieszkania. Wyraźnego podkreślenia wymaga w tym miejscu, że powód nie przedstawia żadnego dowodu, który wprost podważałby twierdzenia pozwanego na okoliczność zamieszkiwania w spornej nieruchomości. O czym była mowa, zarówno S. S. (3), jak i W. S. (3), nie byli obecni we wnętrzu domu po zakończeniu jego aranżacji, przez co tak naprawdę osoby te nie mają i nie mogą mieć wiedzy na temat tego, kto i w jakim okresie go zamieszkiwał. W istocie przekonanie o niezamieszkiwaniu pozwanego na przedmiotowej nieruchomości powód wywodzi z twierdzeń samego pozwanego, że przez ostatni okres częściej przebywał w Szwecji, czy też z dokumentów, w których wskazywał on szwedzki adres zamieszkania. Rzecz w tym, że P. G. (1) szczegółowo odniósł się do tych kwestii i w sposób przekonujący wyjaśnił, dlaczego ostatnimi laty częściej przebywał w Szwecji. Oczywiście jest również, że skoro pozwany większość czasu spędzał w Szwecji to na potrzeby korespondencji mógł podawać szwedzki adres zamieszkania, co jednak nie oznacza jeszcze, że przeniósł tam swoje centrum życiowe. Działanie to było zapewne podyktowane względami praktycznymi. Pozwany nie ukrywał także, że pobyt w Szwecji jest podyktowany częściowo jego obecnym stanem zdrowia, wreszcie należy mieć na względzie obecną światową sytuację wywołaną pandemią. Pomimo tego P. G. (1) przez cały czas od momentu zawarcia umowy najmu traktował i nadal traktuje dom przy ul. (...), jako swoje centrum życiowe. Powtórzenia wymaga, że sam powód rozgranicza zamieszkiwanie w danym miejscu z uwagi na wykonywane czynności zawodowe, prowadzoną działalność, od zamieszkiwania z uwagi na centrum życiowe danej osoby. Jednocześnie odmiennie postrzega fakt zamieszkiwania pozwanego w Polsce i Szwecji wywodząc, że pobyt w Ł. był podyktowany li tylko względami zawodowymi, miał charakter sporadyczny, doraźny (choć zeznania S. S. (3) odnośnie częstotliwości wyjazdów pozwanego świadczą o czymś zgoła odmiennym), z drugiej zaś całkowicie inaczej ocenia pobyt pozwanego w Szwecji i to pomimo tego, że powód sam przyznaje, że właśnie w Szwecji ogniskuje się obecnie działalność pozwanego.

Reasumując tę część rozważań Sąd przyjął, że przedmiotowa umowa poddaje się rygorowi ustawy o ochronie praw lokatorów (...), co prowadzi do wniosku, że znajduje do niej zastosowanie przepis art. 11 ustawy regulujący zasady rozwiązania stosunku najmu. Implikacją powyższego musi być przyjęcie, że zarówno oświadczenie powoda o rozwiązanie stosunku najmu z października 2018 roku, jak też z lipca 2019 roku, nie odniosło skutku prawnego, nie spełniało bowiem wymogów art. 11 ust. 2 ustawy. Powtórzenia wymaga, że to powód jest autorem przedmiotowej umowy najmu, to on nadał jej finalny kształt i przesądził o jej warunkach, to mocą zapisów tak sporządzonej umowy została ona zawarta na cele mieszkaniowe na czas nieoznaczony. Powód, będący podmiotem profesjonalnym, musiał zdawać sobie świadomość z konsekwencji, jakie niesie ze sobą podpisanie umowy z pozwanym, w tym w zakresie możliwości jej wypowiedzenia. O czym była mowa, nic nie stało na przeszkodzie aby postanowienia umowy sformułować w odmienny sposób, powiązać czas jej obowiązywania z okresem pełnienia funkcji kierowniczych przez pozwanego. Załączona do pozwu umowa najmu została skutecznie zawarta, a powód nie udowodnił (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), aby cel umowy był inny, aniżeli wynika to z jej treści. Brak skutecznego wypowiedzenia umowy oznacza, że powództwo główne podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie zasługiwało także roszczenie ewentualne. W ramach tego żądania pełnomocnik powoda na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy wniósł o rozwiązanie przez Sąd umowy najmu i dzierżawy zawartej w dniu 27 maja 2015 roku między powodem a pozwanym oraz o nakazanie pozwanemu opróżnienie nieruchomości ze wszystkich jego rzeczy, opuszczenie nieruchomości i wydanie jej powodowi. Pełnomocnik wyjaśnił, że zarząd powodowej spółki podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości na rzecz podmiotu trzeciego za cenę rynkową celem zaspokojenia wierzycieli, m.in. hipotecznych, która to decyzja stanowi ważną przyczynę w rozumieniu

przedmiotowego przepisu. Dodał, że do nieosiągnięcia przez strony porozumienia w zakresie sprzedaży nieruchomości doszło w grudniu 2019 roku

Przypomnienia wymaga, że zgodnie z przytoczonym przepisem, z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Zawarte w art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.) pojęcie „ważnych przyczyn” nie jest pojęciem bliżej sprecyzowanym. Powoduje to, że przepis ten pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym wypadku, przy uwzględnieniu z jednej strony konstytucyjnej zasady ochrony własności (art. 64), a z drugiej również konstytucyjnej zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (art. 75). Ważne przyczyny uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu zachodzą więc wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych potrzebny wynajmującemu, a jednocześnie nie jest niezbędny najemcy. Rozstrzygając, czy w danej sprawie spełniona jest ta przesłanka, sądy powinny dokonać każdorazowo ważenia interesu właściciela i lokatora (por. postanowienie SN z dnia 10 października 2018 roku, I CNP 12/18, L.; wyrok SN z dnia 28 września 2001 roku, III CKN 404/00, L.). Nie budzi przy tym wątpliwości, że to powoda obciążała powinność wykazania istnienia ważnej przyczyny w rozumieniu art. 11 ust. 10 ustawy, jeśli z faktu tego chciał on wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne. Dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw. W ocenie Sądu powinności, o której mowa, powód sprostać nie zdołał. Poza ogólnikowymi twierdzeniami i częściowymi dokumentami finansowymi strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów, które pozwoliłyby na przyjęcie, że jej sytuacja finansowa jest na tyle zła, że jedynie sprzedaż spornej nieruchomości pozwoli jej na spłatę zadłużenia względem dłużnika rzeczowego. Nie powielając poczynionych ustaleń faktycznych przypomnieć należy, że wprawdzie w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok powód wykazał stratę na poziomie 1.321.276,18 zł, to jednocześnie za kolejny rok wykazano już zysk w wysokości 893.216,49 zł. Co więcej, w sprawozdaniu zarządu powodowej spółki z dnia 30 czerwca 2020 roku wskazano, że wobec osiągniętego w 2019 roku zysku sytuacja finansowa spółki jest dobra i na bieżąco reguluje ona swoje zobowiązania. Co prawda powód wywodził w toku procesu, że na koniec września 2020 roku poniósł stratę na poziomie 585.971,18 zł, to jednocześnie nie wyjaśnił, jak się ma to twierdzenie do treści uchwały nr 5/2020 zwyczajnego zgromadzenia wspólników powodowej spółki z dnia 26 września 2020 roku w sprawie podziału zysku osiągniętego przez spółkę w roku obrotowym 2019, którą postanowiono dokonać podziału zysku osiągniętego przez powoda w roku obrotowym 2019 roku w taki sposób, że część kwoty przeznaczono na spłatę długu za 2018 rok, a część na kapitał zapasowy spółki. Uwadze Sądu nie uszło przy tym, że jednostronny rachunek zysków i strat z uwzględnieniem bufora (k. 272), będący jedynym dokumentem, który wskazuje na stratę na koniec września 2020 roku, jest całkowicie nieweryfikowalny ogranicza się bowiem wyłącznie do podania wartości tej straty bez wyszczególnienia jednak, jakie konkretne kwoty z poszczególnych tytułów doprowadziły do jej powstania. W istocie powód decydując się na zanonimizowanie pozycji wymienionych w tym dokumencie pozbawił go waloru dowodowego. Równie dobrze bowiem powód mógłby przedstawić „pustą kartkę” z jedną tylko adnotacją, tj. że strata netto wyniosła 585.971,80 zł. Zastanawiająca – z punktu widzenia konieczności sprzedaży – jest również opieszałość w prowadzeniu korespondencji pomiędzy powodem a jego dłużnikiem rzeczowym. Powód informuje bowiem wierzyciela rzeczowego o prowadzeniu postępowania upadłościowego względem szwedzkiej spółki (...) w październiku 2017 roku (k. 233), ale do spotkania z wierzycielem dochodzi dopiero rok później (k. 236). Następnie kilka dni po spotkaniu wierzyciel informuje powoda, że podtrzymuje wspólną decyzję o sprzedaży nieruchomości, jednak na to pismo powód odpowiada dopiero we wrześniu 2019 roku (k. 237). Z punktu widzenia zasadności roszczenia ewentualnego nie bez znaczenia jest także kwestia porozumienia stron co do przedmiotu najmu, o którym mowa w art. 11 ust. 10 ustawy. Strony w toku procesu zgodnie przyznały, że podjęły rozmowy na temat sprzedaży nieruchomości pozwanemu za cenę 891.900 zł. W przekonaniu powoda za brak finalizacji transakcji odpowiada kupujący, który nie stawiał się na wyznaczonej w grudniu 2019 roku wizycie u notariusza. W ocenie Sądu taka wersja zdarzeń nie wytrzymuje jednak konfrontacji z

zebrany materiał dowodowy. Faktycznie, w piśmie z dnia 9 grudnia 2019 roku powód wyznaczył pozwanemu termin przystąpienia do notarialnego podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży na dzień 19 grudnia 2019 roku, informując, że nie przystąpienie do umowy w tym terminie będzie potraktowane, jako rezygnacja pozwanego z zakupu nieruchomości (k. 143). Abstrahując od faktu, że pismo to zostało nadane na szwedzki adres z raptem 10-dniowym wyprzedzeniem względem wyznaczonej daty podpisania umowy, a powód nie załączył dowodu jego nadania i doręczenia odbiorcy, zwrócić należy uwagę, że w wiadomościach email z dnia 12 grudnia 2019 roku strona kupująca zaproponowała inną konstrukcję transakcji, poprosiła o informację, czy jest ona odpowiednia dla powoda, a także wskazała, że do uzgodnienia pozostaje cena, przedstawiono bowiem dwie wyceny nieruchomości różniące się o ponad 100.000 zł. Ponadto poinformowała, że pozwany będzie w Polsce w dniu 20 grudnia 2019 roku, wobec czego proponuje termin spotkania w dniu 23 grudnia (k. 278-278v.). Pomimo przesłania rzeczonych wiadomości powód nie wyjaśnia, w jaki sposób i czy w ogóle na nie odpowiedział. Jednocześnie nie budzi najmniejszych wątpliwości, że wiadomości te po pierwsze tłumaczą nieobecność pozwanego u notariusza w dniu 19 grudnia 2019 roku, po drugie nie sposób wywodzić na ich podstawie, że pozwany zmienił zdanie odnośnie chęci zakupu domu. Przyjęcie w takim stanie rzeczy, że do porozumienia stron nie doszło z uwagi na postawę pozwanego jest całkowicie nieuprawnione. Co więcej powód w swoich twierdzeniach całkowicie pomija fakt, że jeszcze we wrześniu 2020 roku nadał toczył rozmowy na temat odkupu nieruchomości przez pozwanego. Jak wynika z przedłożonej korespondencji email (k. 601-602, k. 616-620), P. G. (1) podtrzymywał wolę przejścia długu powoda względem wierzyciela rzeczowego, przy założeniu, że wierzyciel wyrazi na to zgodę. W tym celu do powoda przesłane zostały projekt trójstronnego porozumienia oraz przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. W drugim z w/w projektów cena sprzedaży została oznaczona na kwotę 891.000 zł, a więc odpowiadała cenie uzgodnionej rok wcześniej. Następnie, w wiadomości email z dnia 5 października 2020 roku strona kupująca została poinformowana, że powód nie zgłasza uwag do porozumienia trójstronnego, prosi wyłącznie o przybliżenie daty spłaty wierzyciela rzeczowego. W wiadomości wskazano również, że projekt warunkowej umowy sprzedaży wymaga analizy, a także, że W. S. (1) prosi o przetłumaczenie projektu porozumienia celem przekazania go wierzycielowi rzeczowemu i rozpoczęcia negocjacji. W wiadomości z dnia 9 listopada 2020 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że dokumenty zostały przekazane stronie szwedzkiej i obecnie trzeba czekać na odpowiedź. Pod koniec listopada 2020 roku pozwany otrzymuje od (...) informację, że w sprawie nabycia nieruchomości winien kontaktować się z powodem, po czym w wiadomości z dnia 10 lutego 2021 roku powód jest informowany, że pozwany nadal czeka na decyzję w sprawie sprzedaży nieruchomości, że nie doszło do rozmów z wierzycielem rzeczowym, który nie wyraził akceptacji dla proponowanego rozwiązania. Jednocześnie w wiadomości tej znalazło się zapewnienie, że pozwany podtrzymuje chęć zakupu. Pomimo takiego stanowiska pozwanego, powód odpowiada, że z uwagi na znaczne pogorszenie wyników finansowych spółki oraz niestawiennictwo pozwanego na spotkaniu z notariuszem w grudniu 2019 roku, nie zamierza sprzedawać nieruchomości za cenę uzgodnioną w 2019 roku, a za kwotę ok. 1.600.000 zł. Jednocześnie powód nie wyjaśnia, jak się ma niestawiennictwo pozwanego u notariusza w grudniu 2019 roku, które zresztą pozwany usprawiedliwił, do zmiany decyzji w zakresie ceny w sytuacji, gdy jeszcze jesienią 2020 roku strony ciągle aprobowaly cenę na poziomie 891.000 zł, a powód nie zgłaszał w tej kwestii żadnych uwag. Oczywiście Sąd ma świadomość tego, że powód mógł zmienić zdanie, jednak w takim przypadku brak jest podstaw do obciążania odpowiedzialnością za brak porozumienia pozwanego. Truizmem jest stwierdzenie, że gdyby doszło do sprzedaży za ustaloną wcześniej kwotę powód mógłby spłacić swojego dłużnika rzeczowego. W świetle poczynionych rozważań Sąd doszedł do wniosku, że albo sytuacja finansowa powoda nie jest na tyle zła, albo konieczność spłaty wierzyciela tak pilna, jak usiłuje to przedstawić w złożonych pismach procesowych. Jednocześnie Sąd uznał, że pozwany posiada interes w dalszym wynajmowaniu spornej nieruchomości, która służy realizacji jego celów mieszkaniowych w Polsce i stanowi centrum życiowe. Przypomnienia wymaga, że pozwany zajmuje tę nieruchomość od czasu jej oddania do użytku, brał udział w jej urządzeniu, wyposażeniu, traktuje ją, jako swój dom rodzinny, niewątpliwie z nieruchomością tą wiąże wiele wspomnień, wreszcie wielokrotnie dawał wyraz temu, że chce ją od powoda odkupić. W konsekwencji w ocenie Sądu brak jest przesłanek do przyjęcia, że powód wykazał zaistnienie „ważnych przyczyn” w rozumieniu art. 11 ust. 10 ustawy, w następstwie czego także powództwo ewentualne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 257 zł obejmującą wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 240 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

.