

Sygn. akt I C 1345/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Różalska - Danilczuk

Protokolant: Sylwia Niżnik

po rozpoznaniu dnia 24 kwietnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko T. S.

o eksmisję

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Sygn. akt 1345/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2012 roku Miasto (...) – reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego J. K. wniosło o nakazanie pozwanemu T. S. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi i wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa podniosła, iż pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu została mu wypowiedziana z powodu niezamieszkiwania w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Powód wskazał, iż pozwany do chwili obecnej nie opuścił dobrowolnie lokalu. (pozew wraz z załącznikami – k. 3 – 18)

W odpowiedzi na pozew pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego G. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podał, że żądanie pozwu oparte jest na błędnym i nieuzasadnionym przyjęciu, iż pozwany nie zamieszkiwał przez okres przekraczający 12 miesięcy w lokalu stanowiącym przedmiot najmu, co skutkuje nieskutecznością dokonanego wypowiedzenia. Pozwany jednocześnie przytoczył szereg okoliczności mających, w jego opinii udowodnić pośrednio i bezpośrednio fakt jego nieprzerwanego zamieszkiwania w spornym lokalu. (odpowiedź na pozew wraz z załącznikami – k. 28 – 32).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska.

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

Pozwany wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z dniem 26.01.1999 r. w miejsce dotychczasowego najemcy tj. Z. C. , co potwierdzono aneksem do umowy najmu podpisanym w dniu 04.11.2009 roku (k.5).

W dniu 25.05.2012 roku Przedstawiciele władz D.Ś.Miasta (...)w osobie burmistrza tj. W. B.i jego zastępcy P. K.wystąpili do Zakładu (...)o wypowiedzeniu umowy najmu pozwanemu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Postawą wypowiedzenia miała być potwierdzone przez pracowników wydziału zasobu lokalowego dla D.Ś.Urzędu miasta (...)niezamieszkiwanie pozwanego przez okres 12 miesięcy. Pracownicy (...)odwiedzały lokal trzykrotnie zarówno w godzinach porannych jak i popołudniowych, w maju 2012 roku i nikogo nie zastały, ponadto dowiedziały się od sąsiadów, że od roku najemca nie odwiedza mieszkania. Ponadto zaznaczono, że żona Pana T. S.jest współwłaścicielem w udziale 2/5 działki numer (...)o powierzchni 0,2213 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i (...)o powierzchni 0,1321 ha, położonych przy ulicy (...)w C., gmina J.. W piśmie zaznaczono, że w związku z tym najprawdopodobniej centrum życiowe pozwanego znajduje się w miejscowości C.. (k.9)

Pismem z dnia 12 czerwca 2012 roku Miasto (...)wypowiedziało umowę najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001 r. nr 71, poz. 733 ze zm.) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano niezamieszkiwanie najemców w lokalu nr (...)przy ul (...)przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. (dowód: wypowiedzenie umowy – k. 4).

Pismem z dnia 28.01.2013 roku pozwany poinformował Zakład (...)dla D.Ś.miasta (...), że traktuje wypowiedzenie za bezskuteczne ze względu, na to że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje (k.46).

W odpowiedzi na wypowiedzenie zakwestionowano stanowisko pozwanego, podając jako dodatkowy argument bardzo niskie zużycie wody w lokalu.

Pozwany zamieszkiwał w lokalu od 1999 roku, taki stan prawny potwierdził Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku w sprawie o sygn. V Ca 261/09. Ponadto pozostawał z żoną A. S. w faktycznej separacji od 2005 roku i nie zamieszkuje z nią, ani nie utrzymuje bliższych kontaktów, do miejscowości C. jeździ czasami odwiedzać córkę (zeznania A. S. k.58-59,).

Aktualnie pozwany jest w nieformalnym związku z Panią R. S., z którą spotyka się kilka razy w tygodniu najczęściej w jej mieszkaniu jednak czasami również w mieszkaniu przy ul. (...). Jednak nie zamieszkuje razem. (zeznania R. S. k. 59-60).

Ponadto do mieszkania pozwany często w okresie między 2011 i 2012 rokiem zapraszał swojego kolegę pana M. K., z którym grał w karty i pomagał w remontach mieszkania i wymianie drzwi wejściowych. Ponadto często odbierał go spod mieszkania w drodze do pracy. Pan M. K. dobrze znał rozkład mebli w mieszkaniu co potwierdza, że w lokalu bywał.(zeznania M. K. k. 58).

Lokal był kilkakrotnie odwiedzany przez pracownice powoda w pierwszej połowie 2012 roku, celem odczytu liczników i wizji w godzinach między 8 a 16 czasem o 17. Pozwanego nigdy w tym czasie nie zastano. Potwierdzono natomiast wymianę drzwi wejściowych (zeznania E. D. (1) i E. J. k. 75-76).

Centrum życiowe pozwanego znajduje się w przedmiotowym lokalu. Pozwany kilkakrotnie wyjeżdżał do Stanów Zjednoczonych gdzie zamieszkuje jego matka. Na początku 2012 roku również był w S., na pogrzebie swojego ojczyma. Charakter pracy pozwanego wymusza na nim częste wyjazdy poza W., ponadto pasją pozwanego jest jazda na motocyklu co się wiąże z kilkudniowymi wyjazdami na różne rajdy. Pozwany utrzymuje jedynie grzecznościowe i sporadyczne kontakty z sąsiadami. Często również myje się w pracy i nie gotuje w domu, stąd niskie zużycie wody w lokalu. (zeznania pozwanego k.76-77).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie całokształtu materiału dowodowego znajdującego się w aktach niniejszej sprawy i aktach lokalowych, a w szczególności w oparciu o powyższe dokumenty i zeznania świadków M. K. (k. 58), A. S. (k.58-59), R. S. (k. 59-60), E. D. (1) (k. 75), E. J. (k. 76) i pozwanego (k. 76-77).

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy i akt lokalowym dokumentom, gdyż ich rzetelność i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd również dał wiarę zeznaniom powoda i w/w świadków, są one bowiem spójne, logiczne, korespondują z pozostałym materiałem dowodowym.

Należy podkreślić, że pomimo bliskich relacji pozwanego z częścią świadków tj. z R. S., A. S. i M. K., ich zeznania były wiarygodne, spójne i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym. Świadczy o tym w swoich zeznaniach nie wykazali tendencji do stronniczości. Przytaczane przez nich okoliczności wpisują się w ustalony obraz przebiegu historycznego zamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu oraz wzajemnie się uzupełniają, tworząc logiczną całość. Podkreślenia wymaga, iż w zeznaniach tych brak jest okoliczności wskazujących, by w/w świadkowie, czy też pozwany chcieli przedstawić fakty w jak najkorzystniejszym dla pozwanego świetle, a niekorzystne okoliczności ukrywali. Przykładowo Pan M. K. podkreślił, że nie ma stuprocentowej pewności, że pozwany w lokalu zamieszkiwał, gdyż nocował tam tylko gdy grali w karty. A. S. opowiedziała o przyczynach rozpadu ich małżeństwa kładąc nacisk na pasję pozwanego jaką jest jazda na motocyklu. Zeznania świadków nie zostały w żaden sposób podważone przez stronę powodową.

Należy podkreślić, że w notatkach urzędowych jak i zeznaniach E. D. (2) i E. J. nie było wskazanych dokładnych godzin wizyt w lokalu pozwanego. Ustalono jedynie, że odbywały się one między godziną 8 a 16/17, czyli w godzinach, które są dla większości osób godzinami pracy, było więc wielce prawdopodobne, że w tym czasie lokatora można w mieszkaniu nie zastać.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługuje na oddalenie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienia właścicielskie miasta (...)co do rzeczonoego lokalu nie były sporne. Natomiast pozwanemu na mocy umowy najmu przysługuje skuteczne uprawnienie do władania nieruchomością.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej uopl (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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. W myśl art. 11 ust. 3 punkt 1 uopl 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.

Powód oparł swoje roszczenie na podstawie powyższych przepisów, w związku z tym na podstawie art 6 kodeksu cywilnego to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia faktu niezamieszkiwania pozwanego przez okres 12 miesięcy.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż nie udowodniono w sposób wystarczający, że T. S. niezamieszkiwał nieprzerwanie przez ostatnie 12 miesięcy licząc od daty wypowiedzenia w lokalu nr (...) przy ul.(...). Ponadto dowody przytoczone przez pozwanego nie zostały podważone przez stronę powodową. Za tym, iż pozwany w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał przez 12 miesięcy przed dniem wypowiedzenia umowy świadczy szereg faktów, tj. przeprowadzony remont, wymienione drzwi wejściowe jak również fakt przyjmowania w lokalu gości. Bezsporne jest, że pozwany często wyjeżdżał, zarówno na długie wyjazdy do Stanów Zjednoczonych jak i na krótkie wycieczki

motocyklowe czy wyjazdy służbowe. W ocenie Sądu częste wyjazdy pozwanego, jak również fakt mycia się w pracy znajduje swoje odzwierciedlenie w niskim zużyciu wody w przedmiotowym lokalu. Należy więc przyjąć, że wszystkie dowody przytoczone przez stronę powodową zostały skutecznie obalone.

W niniejszej sprawie Sąd w całości oddalił powództwo wytoczone przez Miasto (...). Dlatego też to powód jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązana jest zwrócić pozwanym poniesione przez niego koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik pozwanych w odpowiedzi na pozew wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych stronie powodowej wchodzi wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 120 złotych (§ 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, (Dz.U. z 2002 r. poz. 163 Nr 1348 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.