

UZASADNIENIE

Powódka M. B. (1) wniosła o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwaną Gminę (...) umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w S.. Nadto, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu zgłoszonego żądania wskazała, że pismem z dnia 6 czerwca 2018 r. pozwana Gmina M. S. złożyła wobec powódki oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na niezamieszkiwanie w nim przez powódkę przez okres ponad dwunastu miesięcy. Powódka zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej stanowiącym podstawę wypowiedzenia umowy najmu. Podała, że stale zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i nie posiada żadnej innej nieruchomości, w której mogłaby zamieszkać, ani środków niezbędnych do zamieszkania w innym miejscu. Podniosła, że z uwagi na zły stan zdrowia często przebywa w szpitalu, zaś w okresie wiosenno-letnim często korzysta z ogrodu działkowego. Podkreśliła jednak, że lokal przy ul. (...) stanowi jej centrum życiowe i stałe miejsce zamieszkania, na co wskazuje również to, że regularnie uiszcza czynsz oraz należności za zużycie mediów w lokalu.

W odpowiedzi na pozew Gmina (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu zajętego stanowiska procesowego pozwana wskazała, iż w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, po przesłuchaniu lokatorów budynku przy ul. (...), ustaliła, iż powódka od dłuższego czasu nie zamieszkuje w spornym lokalu, który podnajmuje okresowo innym osobom.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 lipca 1999 r. Gmina (...) skierowała małżonków M. i W. B. do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W dniu 2 sierpnia 1999 r. pomiędzy wyżej wymienionymi stronami została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. W 2010 r. do lokalu wprowadziła się także matka M. B. (2), która mieszkała tam do swojej śmierci w 2011 r. Pismem z dnia 26 września 2011 r. umowa najmu została wypowiedziana przez Gminę (...) ze skutkiem na dzień 30 listopada 2011 r. z powodu zaległości czynszowych najemcy. Następnie w dniu 1 marca 2013 r. Gmina (...) ponownie zawarła z M. B. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony (§ 12 ust. 1 umowy).

Okoliczności niesporne, a nadto:

- pismo z dnia 23.07.1999 r. k. 56,
- umowa najmu z dnia 02.08.1999 r. k. 57-59,
- pismo z dnia 02.09.2004 r. k. 60,
- wypowiedzenie umowy najmu k. 61,
- umowa najmu z dnia 01.03.2013 r. k. 62-64,
- karta osobowa lokalu k. 68,
- zeznania powódki k. 100-101

M. B. (1) na podstawie umowy najmu z dnia 1 marca 2013 r. stale zamieszkiwała w lokalu numer (...), dbała o jego stan techniczny, wносиła opłaty z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za zużycie mediów. W maju 2018 r. zakończył się zlecony przez nią remont łazienki, który przeprowadzał M. G. (1), będący mężem jej znajomej. Remont był prowadzony etapami, bardzo rozciągnięty w czasie z uwagi na brak dostatecznych środków finansowych powódki. Prace remontowe były prowadzone wówczas, gdy powódka zgromadziła fundusze na zakup niezbędnych materiałów .

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta S. z dnia 18 kwietnia 2018 r. oraz z dnia 2 listopada 2018 r. przyznano jej dodatek mieszkaniowy z tytułu zajmowania lokalu przy ul. (...) w S..

M. B. (1) nie utrzymuje zażyłych stosunków z innymi lokatorami budynku. Zna jedynie S. P., mieszkającą w lokalu numer (...) położonym piętro wyżej nad jej mieszkaniem. Kobieta utrzymuje zaś bliskie relacje towarzyskie z E. B., B. G., M. W. oraz H. D., które w 2017 r. i 2018 r. odwiedzały ją w mieszkaniu przy ul. (...). M. B. (1) pozostaje z mężem w separacji faktycznej, zaś jej syn wraz z partnerką oraz dwojgiem małoletnich dzieci zamieszkuje w lokalu położonym przy ul. (...) w S..

M. B. (1) posiada ogród działkowy położony na W. P.. Na terenie działki umiejscowiona jest altana bez dostępu do bieżącej wody. Wiosną oraz latem M. B. (1) spędza swój czas na działce, gdzie wypoczywa, a także uprawia kwiaty i warzywa.

M. B. (1) cierpi na kamicę moczowodu, ma założoną przetokę nerkową i pozostaje pod stałą opieką medyczną. Z tego względu jest regularnie hospitalizowana w celu wymiany przetoki. Była hospitalizowana m. in. w okresie od 15 do 20 grudnia 2017 r., w dniu 2 stycznia 2018 r., w okresie od 21 do 23 stycznia 2018 r. oraz od 20 do 24 sierpnia 2018 r. W sporządzonej w powyższym zakresie dokumentacji medycznej każdorazowo wskazano adres zamieszkania M. B. (1) jako ul. (...), S.. Podczas jednej z hospitalizacji M. B. (1) miała miejsce sytuacja, w której na jej prośbę B. i M. G. (2) pojechali po jej rzeczy osobiste (szlafrok, bielizna) do mieszkania przy ul. (...) w celu dostarczenia ich M. B. (1) do szpitala.

Dowód :

- pismo z dnia 05.06.2018 r. k. 23,
- decyzja z dnia 18.04.2018 r. k.24,
- decyzja z dnia 02.11.2018 r. k. 72A,
- pokwitowania k. 25-26, 98,
- legitymacja k. 29,
- potwierdzenie przelewu k. 29,
- dokumentacja medyczna k. 30-33, 72B,
- zeznania świadka M. G. (1) k. 73-74,
- zeznania świadka B. G. k. 74-75
- zeznania świadka H. D. k.75-76,
- zeznania świadka M. W. k. 76-77,
- zeznania świadka E. B. k. 86-87,
- zeznania świadka S. P. k. 88
- zeznania powódki k. 100-101

Budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...) składa się z budynku frontowego oraz oficyny. Lokal numer (...) znajduje się w oficynie przedmiotowego budynku, na II piętrze. Oprócz tego lokalu, w oficynie znajduje się sześć innych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami (...). Od kilku już lat wieszkańcy oficyny posiadają osobne wejście do budynku, niż mieszkańcy budynku frontowego.

W dniu 9 stycznia 2017 r. dwoje mieszkańców budynku frontowego przy ul. (...), tj. J. Z., będący lokatorem mieszkania numer (...) oraz B. W., będąca lokatorem mieszkania numer (...), zwrócili się pisemnie do Zarządu (...) o rozwiązanie umowy najmu zawartą z M. B. (1), wskazując, że nie zamieszkuje ona wynajmowanym lokalu numer (...), bowiem posiada dwa inne mieszkania – przy ul. (...) oraz na Wyspie Puckiej – a lokal przy ul. (...) podnajmuje innym osobom.

W związku z przedmiotowym pismem Gmina (...) powzięła wątpliwości co do tego, czy M. B. (1) zamieszkuje w lokalu stanowiącym przedmiot umowy najmu z dnia 1 marca 2013 r. Celem wyjaśnienia powyższych wątpliwości w dniu 18 stycznia 2017 r. pracownicy (...) przeprowadzili wizję przedmiotowego lokalu. Wizja miała miejsce w godzinach urzędowania pracowników (...). Pracownicy udali się wówczas do siedmiu lokali położonych w oficynie budynku przy ul. (...), przy czym zastano lokatorów jedynie dwóch mieszkań – o numerach 16 i 21. Pracownicy (...) przeprowadzili następnie wywiad z lokatorami mieszkań położonych w budynku frontowym: J. Z. i J. Ś., którzy oświadczyli, że M. B. (1) nie mieszka w lokalu numer (...). Pracownicy (...) podczas czynności podejmowanych w godzinach urzędowania kilkukrotnie nie zastali M. B. (1) w lokalu numer (...). Na tej podstawie Gmina M. S. ustaliła, że M. B. (1) od ponad 12 miesięcy nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, w związku czym w dniu 6 czerwca 2018 r. wystosowała do M. B. (1) pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z powodu niezamieszkiwania najemczyni w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy – za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2018 r. Korespondencja zawierająca przedmiotowe pismo została wysłana na adres ul. (...), S. i w dniu 20 czerwca 2018 r. została osobiście odebrana przez M. B. (1).

W dniu 28 czerwca 2018 r. M. B. (1) skierowała do Gminy (...) pismo, w którym zakwestionowała zasadność wypowiedzenia umowy najmu oraz wskazała, że stale zamieszkuje w lokalu, zaś jej czasowa nieobecność wynika z pobyków w szpitalu oraz wyjazdów na działkę.

Dowód:

- pismo z dnia 09.01.2017 r. k. 65,
- protokoły z wyjaśnień k. 66v-67v,
- pismo z dnia 07.02.2017 r. k. 66,
- wypowiedzenie z dnia 06.06.2018 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18, 69-70,
- pismo z dnia 28.06.2018 r. k. 19-21,
- pismo z dnia 13.07.2018 r. k. 22,
- zeznania świadka W. D. k. 92-93,
- zeznania świadka B. J. k. 93,
- częściowo zeznania świadka B. W. k. 88-89,
- częściowo zeznania świadka J. Z. k. 89-90,
- częściowo zeznania świadka J. Ś. k. 90-91

M. B. (1) jest emerytką. Uzyskuje świadczenie emerytalne w kwocie 1.040,84 zł netto miesięcznie. Po otrzymaniu pisma o wypowiedzeniu umowy najmu w dalszym ciągu zamieszkuje w lokalu przy ul. (...). Posiada w nim swoje rzeczy osobiste.

Dowód:

- legitymacja k. 29,

- potwierdzenie przelewu k. 29,
- dokumentacja medyczna k. 30-33, 72B,
- zeznania powódki k. 100-101, fotografie k.97B,
- zeznania świadka M. G. (1) k. 73-74,
- zeznania świadka B. G. k. 74-75
- zeznania świadka H. D. k.75-76,
- zeznania świadka M. W. k. 76-77,
- zeznania świadka E. B. k. 86-87,
- zeznania świadka S. P. k. 88
- zeznania powódki k. 100-101

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Żądanie pozwu znajdowało podstawę prawną w treści 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. W niniejszym postępowaniu powódka domagała się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwaną łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego. W przekonaniu sądu powódka legitymowała się interesem prawnym w wywiedzeniu tak skonstruowanego żądania. Złożenie przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego wywołuje dla najemcy doniosłe skutki prawne. Z upływem okresu wypowiedzenia traci on bowiem tytuł prawny do zajmowanego lokalu i jest traktowany jako osoba zajmująca lokal bezumownie. W konsekwencji zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz właściciela nieruchomości odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu. Nadto, osoba zajmująca lokal nie może już skutecznie bronić się przed żądaniem windykacyjnym właściciela, bowiem nie dysponuje skutecznym względem niego tytułem prawnym do nieruchomości. W tych okolicznościach uznać należało, że powódka miała interes prawny w zakwestionowaniu prawidłowości i skuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną.

Jednocześnie ustawa nie przewiduje żadnego szczególnego trybu, który pozwalałby najemcy na podważenie skuteczności dokonanego wypowiedzenia i w rezultacie ochronę swoich praw. W tej sytuacji zasadnym było przyjęcie, że powódka była legitymowana do żądania ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 189 k.p.c.

Zgodnie z dyspozycją art. 11 ust. 3 pkt 1 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.), 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. Na gruncie cytowanego przepisu przyjąć należy, iż dla skuteczności oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu koniecznym jest, aby stan niezamieszkiwania przez najemcę w lokalu stanowiącym przedmiot umowy najmu trwał nieprzerwanie przez okres co najmniej 12 miesięcy.

W rozważanej sprawie pozostawało okolicznością niesporną, że strony związane były umową najmu lokalu przy ul. (...) w S., zawartą w dniu 1 marca 2013 r. Niekwestionowaną okolicznością było również to, że w piśmie z dnia 6 czerwca 2018 r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu tej umowy najmu w oparciu o dyspozycję art. 11 ust.

3 pkt 1 ustawy, tj. z powodu niezamieszkiwania najemczynie w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Powódka podważała natomiast skuteczność przedmiotowego oświadczenia, poprzez zakwestionowanie istnienia podstaw do rozwiązania umowy najmu we wskazanym przez pozwaną trybie. Spór pomiędzy stronami rozgrywał się zatem na płaszczyźnie ustalenia, czy powódka opuściła sporny lokal i nie zamieszkiwała w nim przez okres co najmniej 12 miesięcy.

Zauważyć przy tym należało, że pozwana ani w treści wypowiedzenia złożonego powódce, ani też później w toku procesu, nie określiła ram czasowych, w jakich miałyby się mieścić okres niezamieszkiwania M. B. (1) w spornym lokalu, przyjęty za podstawę wypowiedzenia umowy najmu, co znacząco utrudniało poczynienie ustaleń w powyższym przedmiocie.

Strona pozwana opierała twierdzenia o niezamieszkiwaniu powódki w lokalu przede wszystkim na danych uzyskanych na drodze wywiadu przeprowadzonego z mieszkańcami budynku, w którym położony jest sporny lokal. Z rozpytania sąsiadów powódki - S. P., J. Z. oraz J. Ś. – sporządzono protokoły, które pozwana złożyła do akt. Z ich treści wynikałoby, że powódka od kilku lat nie mieszka w spornym lokalu. Treść powołanych protokołów sąd zweryfikował przesłuchując wyżej wymienione osoby w charakterze świadków. Ocena twierdzeń osób zeznających na wniosek strony pozwanej, dokonana z uwzględnieniem możliwości obserwacyjnych świadków i poziomu ich wiedzy co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, doprowadziła sąd do wniosku, że osoby te przytaczały okoliczności w sposób uniemożliwiający poczynienie na ich podstawie wiążących ustaleń faktycznych.

Świadek B. W. wprawdzie w sposób stanowczy twierdził, że powódka nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w S., jednakże nie wyjaśnił w sposób przekonujący na jakiej podstawie czynił swoje spostrzeżenia w tym zakresie. Świadek nie był w budynku oficyny, nie znał rodziny ani przyjaciół powódki. Nie wiedział, czy osoby wchodzące do oficyny zmierzają do lokalu numer (...), ani ewentualnie w jakim charakterze. Świadek nie dysponował zatem wiedzą na tyle szeroką, aby pozwalała rozstrzygnąć o tym, że powódka nie mieszkała w spornym lokalu przez ponad rok - tym bardziej, że mieszkańcy lokali znajdujących się w oficynie wchodzili do klatki schodowej osobnym wejściem, aniżeli mieszkańcy budynku frontowego, w tym świadek B. W..

Z kolei świadek J. Z. wskazał, iż swoją wiedzę odnośnie zamieszkiwania powódki przy ul. (...) uzyskał od matki powódki. Matka powódki zmarła w 2011 r., a zatem 7 lat przed złożeniem przez pozwaną kwestionowanego w niniejszej sprawie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Udzielone wówczas informacje co do planowanego zamieszkania powódki przy ul. (...) nie mogły mieć jednak wiążącego charakteru odnośnie sytuacji powódki 6-7 lat później, zwłaszcza, że sytuacja ta uległa diametralnej zmianie. W 2011 r. powódka otrzymała wypowiedzenie poprzedniej umowy najmu dotyczącej lokalu przy ul. (...), co wiązało się z koniecznością opuszczenia tego lokalu. Niemniej, po śmierci matki pozwanej, w dniu 1 marca 2013 r., zawarta została nowa umowa najmu, na podstawie której powódka zamieszkała w lokalu przy ul. (...), zaś mieszkanie przy ul. (...) zajął jej syn z rodziną. Ponadto sąd uwzględnił, że świadek J. Z., jak sam przyznał, ostatni raz był w oficynie jeszcze za życia matki powódki, bowiem – podobnie jak świadek B. W. – na co dzień mieszka w budynku frontowym, posiadającym osobne wejście. W konsekwencji również i jego możliwości obserwacyjne nie mogły stanowić należytego potwierdzenia opuszczenia spornego lokalu przez powódkę. Wniosek o niezamieszkiwaniu powódki w lokalu numer (...) świadek wywodził obecnie z jego obserwacji dotyczących oświetlenia lokalu. Jego spostrzeżenia w tym zakresie były jednak zrelacjonowane w sposób chaotyczny i wzajemnie sprzeczny, bowiem świadek twierdził, że powódka nie mieszka w lokalu, gdyż w mieszkaniu nie świecą się światła, następnie stwierdził, że powódka założyła w mieszkaniu specjalny czujnik sprawiający, że światła palą się po 2 godziny dziennie, po czym po raz kolejny stwierdził, że światła w mieszkaniu w ogóle się nigdy nie palą.

W świetle powyższych rozbieżności przydatne dla poczynienia istotnych ustaleń faktycznych mogłyby okazać się zeznania świadka J. Ś., mieszkającej w oficynie budynku numer (...), w lokalu położonym piętro niżej od powódki. Podczas swobodnej wypowiedzi świadek zeznała jednoznacznie, że od momentu wprowadzenia się do swojego mieszkania, tj. od końca kwietnia 2017 r., nie zauważyła, aby ktokolwiek mieszkał pod numerem 19. Zeznała, że nigdy nie widziała mieszkańców tego lokalu. Stwierdziła, że w jej ocenie lokal ten pozostaje niezamieszkały i nie kojarzy, aby ktoś w nim mieszkał. Dopiero po okazaniu protokołu z dnia 29.05.2018 r. (k.67v) świadek istotnie zmieniła kierunek

zeznań, wskazując, że w spornym lokalu mieszkała para (kobieta i mężczyzna), przy czym widziała te osoby dwa-trzy razy. Z zeznań świadka nie wynikało przy tym na jakiej podstawie uznała napotkaną parę za osoby zamieszkujące w lokalu numer (...), skoro widziała te osoby maksymalnie 3 razy. Świadek nie była również w stanie sprecyzować kiedy osoby te miały zamieszkiwać w lokalu numer (...). Sąd kwalifikując przedmiotowe depozycje uznał, że nie sposób było czynić ustaleń faktycznych na podstawie zeznań świadka przedstawiającego te same okoliczności w tak rozbieżny i nieprecyzyjny sposób. W tych okolicznościach, sąd uznał relacje wyżej wymienionych świadków złożone na rozprawie za jedynie częściowo wiarygodne, to jest w zakresie w jakim przedstawili umiejscowienie budynku mieszkalnego przy ul. (...) oraz rozkład w lokalu w przedmiotowym budynku, opisali przebieg postępowania wyjaśniającego pozwanej. W pozostałym zakresie istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności zeznania powyższe okazały się jednak niewiarygodne z przyczyn omówionych powyżej.

Sąd dostrzegając daleko idącą rozbieżność pomiędzy zeznaniami świadka S. P. (k.88) a treścią protokołu z 18 stycznia 2018 r., przyznał prymat zeznaniom świadka złożonym bezpośrednio przed sądem. Sąd nie kierował się w tym względzie wyłącznie zasadą bezpośredniości postępowania dowodowego w postępowaniu cywilnym. Dodatkowo bowiem uwzględnił, że wzmiankowany protokół nie został nawet podpisany przez S. P., a świadek w trakcie zeznań nie przypominała sobie wizyty pracowników (...). Jednocześnie świadek kategorycznie zeznała, że nie ma wątpliwości co do faktu stałego zamieszkiwania powódki w spornym lokalu, która nie wyprowadzała się z niego. Zeznania ww. świadka były o tyle przydatne, że S. P. zamieszkuje w bliskim sąsiedztwie lokalu numer (...), tj. w lokalu nr (...) położonym na piętrze nad lokalem powódki. Sąd skonfrontował powyższe depozycje z zeznaniami świadków B. G., H. D. oraz M. W., które potwierdziły, że odwiedzały one powódkę w spornym lokalu. Świadek M. G. (1) kategorycznie przy tym zeznał, że w trakcie przeprowadzania remontu w lokalu powódki, tj. w pierwszej połowie 2018 r. nie miał wątpliwości co do faktu jej zamieszkiwania w spornym lokalu. Powyższy wniosek uzasadniał zachowaniem powódki, która w tym czasie w mieszkaniu gotowała, przygotowywała mu herbatę. Wskazał nadto, że podczas pobytu powódki w szpitalu udał się wraz z żoną do przedmiotowego mieszkania, skąd zabrał rzeczy osobiste potrzebne powódce podczas hospitalizacji. Sąd nie dopatrywał się żadnych uchybień w sposobie zaprezentowania relacji wyżej wymienionych świadków z powódką. Zeznania tych osób były wzajemnie zgodne, wewnątrznie spójne i nie zawierały stwierdzeń świadczących o opisywaniu tych relacji w sposób fałszywy. Zeznania wskazanych świadków, korelując ściśle z relacją powódki, potwierdziły nadto okoliczność, że powódka często przebywała na ogrodzie działkowym na Wyspie Puckiej, na której posadowiona altana, która jednak nie nadaje się do zamieszkania ze względu na brak dostępu do bieżącej wody.

Zły stan zdrowia powódki odzwierciedlała natomiast złożona do akt sprawy dokumentacja medyczna, która nie była kwestionowana co do jej autentyczności, ani co do jej treści.

Sąd dokonał wnikliwej analizy zeznań powódki i uznał, że twierdzenia dotyczące zamieszkiwania w spornym lokalu miały charakter logiczny i szczegółowy, a zarazem konsekwentny, bowiem zeznania te w pełni odpowiadały temu, co strona wskazywała w treści swoich pism procesowych. Jednocześnie wersja powódki była zgodna z zeznaniami świadków strony powodowej. Powódka w przekonujący sposób wyjaśniła, z jakich przyczyn często przebywa poza spornym lokalem, a udowodniona potrzeba kontynuowania leczenia, czy chęć przebywania na ogrodzie działkowym nie budzą wątpliwości.

Sąd nie odmówił wiarygodności zeznaniom przesłuchanych w charakterze świadków pracowników pozwanej, tj. W. D. i B. J., uznając, iż stanowią one dowód na okoliczność sposobu przeprowadzenia przez pozwaną czynności wyjaśniających poprzedzających powzięcie decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie zawierały one jednak bezpośredniej relacji co do samego faktu zamieszkiwania bądź niezamieszkiwania powódki w lokalu.

Nie ulega wątpliwości, że podjęcie kroku o tak dotkliwych dla najemcy skutkach jak wypowiedzenie umowy najmu, musi być oparte o podstawy, których istnienie jest wykazane w sposób ewidentny i jednoznaczny. W ocenie sądu pozwana przeprowadzając postępowanie wyjaśniające nie dołożyła należytej staranności aby ustalić, czy powódka trwale opuściła lokal. Z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego nie był w tym względzie przekonujący argument, że pracownikom (...) nie udało się zastać powódki w mieszkaniu. Po pierwsze, udano się tam zaledwie 2-3

razy, po drugie, nie wiadomo w jakich datach – poza 18 stycznia 2018 r. – miały miejsce te wizyty, stąd nie sposób określić, czy powódka nie znajdowała się wówczas w szpitalu, nie wiadomo też, czy było to w okresie wiosennym, kiedy powódka przebywała na działce. Po trzecie, wizyty miały zawsze miejsce w godzinach urzędowania pracowników (...), kiedy nawet osoby niepracujące znajdują się często poza miejscem zamieszkania – należy przy tym podkreślić, że podczas czynności z dnia 18 stycznia 2018 r. z siedmiu mieszkań znajdujących się w oficynie pracownicy (...) zastali tylko dwóch lokatorów. Nieobecność powódki podczas 2-3 tego rodzaju wizyt pracowników pozwanej nie mogła zatem przekonująco świadczyć o stałym, przeszło rocznym niezamieszkiwaniu powódki w lokalu numer (...). Co istotne, pracownicy (...) ograniczali się jedynie do sprawdzenia, czy zastali kogoś w lokalu numer (...). Z ich zeznań nie wynika bowiem, aby kiedykolwiek pozostawiono w drzwiach lub skrzynce pocztowej informację o wizycie, chociażby poprzez pozostawienie kartki z prośbą o kontakt. Pozwana nie wezwała powódki do osobistego stawiennictwa, ani nie wysłuchała jej w postępowaniu wyjaśniającym. Nie uzyskała od niej twierdzeń dotyczących przyczyn jej nieobecności w lokalu, ani tym bardziej takich twierdzeń nie zweryfikowała.

Czynności pozwanej okazały się dalece niewystarczające dla stwierdzenia, że powódka wyprowadziła się ze spornego lokalu, a co więcej, iż nie zamieszkiwała w nim nieprzerwanie przez ostatnie 12 miesięcy przez złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, o czym świadczą wyniki przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał bowiem podstaw do przyjęcia, że powódka nie zamieszkiwała w spornym lokalu przez wymagany ustawą okres.

W konsekwencji powyższych rozważań sąd doszedł do przekonania, że złożone powódce przez pozwaną oświadczenie o wypowiedzeniu zawartej w dniu 1 marca 2013 r. umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., zawarte w piśmie z dnia 6 czerwca 2018 r. pozbawione było podstaw faktycznych, a co za tym idzie, było bezskuteczne. Z uwagi na powyższe sąd orzekł, jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z wyrażoną w tym przepisie zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Ponieważ powódka wygrała sprawę w całości, pozwana zobligowana była do zwrotu poniesionych przez stronę powodową kosztów obejmujących kwotę 17 zł tytułem skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwotę 270 zł z tytułu wynagrodzenia adwokata, które ustalono na podstawie w § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. Nr 2015 poz. 1800 ze zm.).

Z kolei na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd – kierując się ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania – nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie od pozwanej, jako strony przegrywającej, kwotę 59 zł tytułem opłaty od pozwu, od której powódka została zwolniona.

SSR Urszula Persak

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)
3. (...)

Dnia 13 czerwca 2019r.