

Sygn. akt I C 542/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Eliza Skotnicka

Protokolant p. o. prot. sąd. Anna Ludwiniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2020 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko Gminie L.

o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego

I. ustala, że dokonane przez Gminę L., za którą działała spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L. w dniu 3 września 2019 roku wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) zawartej 22 stycznia 1998 roku jest bezskuteczne;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 207 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powódka B. S. wniosła o ustalenie bezskuteczności dokonanego przez stronę pozwaną oświadczeniem woli z 3 września 2019 r. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy L. przy ul. (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że z pozwaną zawarła 22 stycznia 1998 r. umowę najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego położonego w L., przy ul. (...), którego właścicielką jest pozwana. Powódka zamieszkiwała w tym lokalu wraz z synem i synową, A. i D. małż. B. oraz wnukiem D. B. (1), do czasu pożaru, jaki dotknął budynek w dniu 21 września 2017r. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego budynek został w całości wyłączony z użytkowania, a powódce w ramach umowy podnajmu Gmina zaoferowała lokal zamienny położony przy ul. (...) w L.. Powódka przed pożarem starała się o wykupienie na własność tego lokalu, poczyniła też w tej nieruchomości znaczne nakłady finansowe, które przekroczyły 100 000 zł. Pismem z 7 lutego 2019r. Burmistrz L. poinformował powódkę o planowanej odbudowie spalonego budynku, ale zaproponował powódce najem dużo mniejszego, niż dotychczas zajmowany, lokalu mieszkalnego. Powódka nie wyraziła na o zgody, gdyż uznała tę propozycję za krzywdzącą. Pismem z 3 września 2019r. Prezes spółki (...) Usługi (...) Sp. z o.o. w L., działający za Gminę L., złożył powódce oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, jako przyczynę wypowiedzenia wskazując fakt niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1182 ze zm, dalej jako uopl).

Powódki zarzuciła, że podstawa wypowiedzenia umowy jest nieprawdziwa. Powódka wskazała, że faktycznie od kilku lat pracuje za granicą, jednakże nie zamierzała przenosić tam swojego centrum życiowego. Powódka regularnie przyjeżdża do P., zamieszkuje tu przez pewien czas, aby następnie znowu w celach zarobkowych wyjechać na kilka miesięcy za granicę. Po zakończeniu pracy powódka zamierza na stałe zamieszkiwać w P.. Taka sytuacja miała miejsce

również w okresie, na który powołuje się pozwana w dokonanym wypowiedzeniu tj. 12 miesięcy przed pożarem z 21 września 2017r.

Strona pozwana Gmina L. odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zarzuciła, że powódka nie zamieszkuje w spornym mieszkaniu co najmniej od 2009r., gdyż od tego czasu przebywa ona na terenie (...). W mieszkaniu tym do czasu wybuchu pożaru 21 września 2017r. mieszkał syn powódki wraz z żoną i synem. W deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oświadczył on, że w mieszkaniu mieszkają jedynie 3 osoby. O fakcie zamieszkiwania w tym lokalu wyłącznie przez A. B. (1) świadczy okoliczność, że dokonywał on we własnym imieniu szeregu czynności związanych z korzystaniem z mieszkania, jak remonty, czy starania o uzyskanie komórki. Zdaniem pozwanej powódka nie zamieszkiwała w spornym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, gdyż użytkował go jedynie syn powódki. Pozwana wskazała ponadto, że przeprowadziła szczegółowe postępowanie wyjaśniające, czy powódce można wypowiedzieć stosunek najmu na podstawie art. 11 ust. 3 uopl. Sąsiedzi powódki złożyli zgodnie pisemne oświadczenia w dniu 4 lipca 2019r., że powódka nie mieszka w przedmiotowym lokalu dłużej niż rok przed zdarzeniem pożarowym z 21 września 2017r. Pozwana podała, że po pożarze wynajęła dla powódki i innych najemców zastępcze lokale mieszkalne od osób prywatnych. Dla powódki wynajęto mieszkanie przy ul. (...) na okres od 2 października 2017r. do 31 sierpnia 2018r. Powódka nigdy w tym lokalu nie zamieszkała, korzystał z niego syn powódki z rodziną. A. B. (1) 30 marca 2018r. poinformował pozwaną, że kupił lokal mieszkalny w L. przy ul. (...) i rezygnuje w związku z powyższym z mieszkania zastępczego wynajmowanego przez gminę. W tym stanie rzecz pozwana Gmina uznała, że istnieją przesłanki do wypowiedzenia powódce stosunku najmu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. S. zamieszkała w lokalu mieszkalnym, położonym w L., przy ul. (...) w 1976 r. wraz ze swoimi rodzicami i mieszkała tam nieprzerwanie do śmierci swojej mamy, a następnie wstąpiła w stosunek najmu po rodzicach. Powódka 22 stycznia 1998r. zawarła z Gminą L. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi o pow. 26,20 m² i 20 m² oraz kuchni o pow. 12 m², o łącznej powierzchni użytkowej 65,40 m², w tym mieszkalnej 46,20 m². Umowę najmu zawarto na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 5 umowy powódka zobowiązana była uiszczać opłaty czynszowe oraz opłaty za wywóz nieczystości stałych za 3 osoby. Powódka mieszkała wraz z synem A. B. (1), który w lokalu tym mieszkał od urodzenia. Od 2001r. powódka mieszkała wraz z synem i synową D., a następnie wraz z wnukiem D..

Powódka pracowała w Hucie (...) w S. (...), a następnie w 2001 r. przeszła na zasiłek przedemerytalny z uwagi na trudności finansowe i likwidację zakładu pracy. Zasiłek przedemerytalny wynosił ok. 600 zł. W związku z trudną sytuacją finansową powódka zaczęła wyjeżdżać za granicę w celach zarobkowych. Początkowo wyjeżdżała do N., były to wyjazdy okresowe na ok. dwa miesiące w ciągu roku, od ok. 2004 powódka zaczęła jeździć do S. w celach zarobkowych. Powódka ma zieloną kartę.

Powódka w 2011r. wyszła za mąż za K. S. i zamierza wraz z mężem wrócić do P. i zamieszkać w spornym lokalu. Powódka nie ma innego lokalu mieszkalnego, ani w P., ani za granicą. Powódka nigdy nie zamierzała zostać na stałe w (...), obecnie jak tylko uzyska prawo do tego lokalu, po jego wyremontowaniu, natychmiast chce wrócić do P. wraz z mężem.

Dowód:

- przesłuchanie powódki k. 167 – 168;

- zeznania świadków:

- A. B. (1) k. 142
- D. B. (2) k. 166.

Powódka w miarę możliwości przyjeżdżała do P., starała się przyjeżdżać na święta Bożego Narodzenia i Wielkanoc, a także na uroczystości rodzinne jak I Komunia Święta wnuka D., czy też chrzciny wnuka J.. Powódka cały czas interesowała się swoim mieszkaniem, opłacała należny czynsz, przeprowadzała i finansowała remonty i modernizację lokalu. W czasie, gdy powódka przebywała za granicą, w lokalu stale zamieszkiwał jej syn ze swoją rodziną. A. B. (1) składał w swoim imieniu deklaracje dotyczące wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, występował też do zarządcy nieruchomości w z wnioskiem o przydział komórki lokatorskiej na opał, czy też o zgodę na remont.

Dowód:

- korespondencja pomiędzy A. B. (1) a (...) k. 44, 45,46;

- deklaracja z 20 sierpnia 2013r. k. 47 – 48;

-deklaracja z 3 kwietnia 2013r. k. 49 – 50;

- oświadczenie z 2 kwietnia 2013r. k. 51;

- przesłuchanie powódki k. 167 – 168;

- zeznania świadków:

- A. B. (1) k. 142
- D. B. (2) k. 166;
- M. D. k. 143;
- J. W. k. 143v - 144;
- Z. W. k. 144;
- A. G. k. 144;
- G. G. k. 144v;
- Częściowo K. H. k. 145;
- W. H. k. 145v;
- J. S. k. 145;
- R. P. k. 145v – 146.

Powódka w latach 2015 – 2017 otrzymywała emeryturę z ZUS w wysokości od ok. 1050 do ok. 1190 zł. Powódce wydano 2 października 2014r. dowód osobisty, w którym wpisano adres zameldowania L., ul. (...).

Od 2003 r. powódka podjęła starania, żeby przeprowadzić modernizację i remont wynajmowanego mieszkania, w tym wykonała niezbędną dokumentację projektową wewnętrznej instalacji gazowej, w celu zmiany systemu ogrzewania mieszkania. Koszt inwestycji wyniósł ok. 10668,08 zł. Ponadto powódka wykonała kapitalny remont łazienki, kuchni i toalety, w tym wykonała wymianę instalacji elektrycznej, podwieszane sufity w kuchni, wymiana instalacji hydraulicznej. Koszty materiałów wyniósł 8096,47 zł. W 2004r. powódka wymieniła wszystkie okna i parapety lokalu mieszkalnym na swój koszt, który wyniósł 8220 zł.

Pismem z 14 listopada 2005r. powódka zawiadomiła zarządcę nieruchomości o zakończeniu remontu mieszkania, w ramach którego wykonała podwieszane sufity w pokojach, wymieniła drzwi wewnętrzne, łączny koszt to 4962,33 zł materiały + 2000 zł robocizna.

Wszystkie prace remontowe wykonywane były w porozumieniu z Gminą L., powódka każdorazowo informowała też o zakończeniu prac oraz kosztach remontu.

Ugodą z 9 grudnia 2008r. Gmina L. postanowiła zwrócić powódce 2820 zł z 8220 zł kosztów poniesionych przez powódkę na wymianę okien w listopadzie 2004r.

Powódka 28 lipca 2016 r. udzieliła notarialnego pełnomocnictwa materialnego swojemu synowi A. B. (1) między innymi do zarządzania i administracji całym majątkiem ruchomym i nieruchomościami mocodawcy.

Powódka systematycznie i terminowo opłacała należny czynsz najmu spornego lokalu.

Dowód:

- kserokopia dowodu osobistego k. 88 – 89;
- zestawienie operacji na koncie powódki dot. wypłaty świadczenia emerytalnego k. 90 – 95;
- zestawienie operacji na koncie powódki dot. zapłaty czynszu za okres od stycznia 2014 do października 2017r. k. 132 – 135;
- projekt budowlany wewnętrznej instalacji gazowej k. 96 – 112;
- pisma powódki w sprawie porozumień remontowych k. 113, 116, 118;
- korespondencja dotycząca wymiany stolarki okiennej w 2004r. k. 114, 115;
- korespondencja dotycząca wymiany stolarki okiennej w 2007r. k. 121, 122, 123;
- protokół z 25.11.2004r. odbioru robót zgodnie z porozumieniem k. 120;
- uгода zawarta między stronami 09.12.2008r. k. 125 – 126;
- pełnomocnictwa k. 127, 128 – 131.

Powódka, podobnie jak jej sąsiedzi czyniła starania, żeby wyodrębnić własność spornego lokalu i nabyć jego własność z bonifikatą. Gmina L. przygotowywała niezbędną dokumentację w celu zbycia na rzecz dotychczasowych najemców własności lokali przy ul. (...). Do wyodrębnienia i zbycia lokali nie doszło, gdyż 21 września 2017r. nieruchomość przy ul. (...) w L. uległa całkowitemu zniszczeniu wskutek pożaru i została decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wyłączona z użytkowania.

Po pożarze Gmina L. zapewniła wszystkim lokatorom lokale zastępcze, uiszczając za nie czynsz. Powódka otrzymała lokal zastępczy przy ul. (...) w L.. W lokalu tym zamieszkał syn powódki z rodziną. W tym czasie synowa powódki była w ciąży. W czasie zamieszkiwania w nieruchomości przy ul. (...) doszło tam również do pożaru komina. Kolejne traumatyczne przeżycie zmusiło syna powódki i jego żonę do zakupu nieruchomości w L., przy ul. (...). A. B. (1) wraz z D. B. (2) w styczniu 2018r. kupili mieszkanie, do którego po remoncie przeprowadzili się we wrześniu 2018r., tuż przed narodzinami drugiego wnuka powódki J. B..

A. B. (1) w pismach kierowanych do zarządcy nieruchomości oraz do Burmistrza zgłaszał szereg uwag i zastrzeżeń co do sposobu zabezpieczenia nieruchomości po pożarze. Zarzucał brak odpowiedniego dozoru nieruchomości, co jego

zdaniem przyczyniło się do dokonania kradzieży rzeczy z mieszkania powódki. Na tym tle pomiędzy Burmistrzem L. a A. B. (1) powstał konflikt.

A. B. (1) przed zakupem mieszkania rozmawiał z Burmistrzem i uzyskał zapewnienie, że zakup przez niego lokalu na własność nie będzie miał wpływu na prawo powódki do otrzymania mieszkania w kamienicy przy ul. (...).

Burmistrz L., po otrzymaniu projektu odbudowy kamienicy przy ul. (...) w 2019r. zaproponował powódce najem lokalu położonego na poddaszu o powierzchni ok. 28,61m², składający się z pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki. W piśmie z 7 lutego 2019r. wskazano, że zaproponowany lokal służyć ma zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tylko powódki, gdyż syn powódki nabył lokal mieszkalny, a zatem przy przydzielaniu powódce prawa do lokalu nie może on być brany pod uwagę.

Powódka nie wyraziła zgody na przyjęcie takiego lokalu.

Z tego powodu pismem z 3 września 2019r. Gmina L., za którą działała spółka (...) Sp. z o.o. z/s w L. wypowiedziała B. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego z 22 stycznia 1998r. położonego przy ul. (...) w L. ze skutkiem prawnym, na dzień 31 marca 2020r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu wskazano fakt niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Dowód:

- przesłuchanie powódki k. 167;
- przesłuchanie w charakterze pozwanego Burmistrza Gminy L. R. K. k. 168;
- pismo Burmistrza L. skierowane do powódki z 07.02.2019 r. k. 22 – 23;
- pisma pełnomocnika powódki kierowane do Burmistrza L. k. 20, 21, 25, 28 – 29;
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z 03.09.2019r. k. 24;
- pismo (...) Sp. z o.o. z 24.09.2019r. oraz z 14.11.2019r. k. 27, 32.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis 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. Norma ta, choć zamieszczona w Kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialnoprawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczeń. Powództwo o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki: interes prawny w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje. Jeżeli strona powodowa nie domaga się ustalenia istnienia prawa w określonej wcześniejszej chwili, obie te przesłanki powinny być spełnione w czasie zamknięcia rozprawy przez sąd (art. 316 § 1 k.p.c.). Nieistnienie którejkolwiek z nich w tej chwili uzasadnia oddalenie powództwa. Ciężar dowodu tych przesłanek spoczywa zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. na powódce (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 903/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2014 r., sygn. akt II CSK 403/13).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należało, że to na powódce spoczywał obowiązek wykazania, w pierwszej kolejności że ma interes prawny w ustaleniu, że wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne, a następnie że nie zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umowy z przyczyn wskazanych w oświadczeniu woli pozwanej. Powódka

winna zatem wykazać, że nieprawdziwym było twierdzenie, że najemca nie zamieszkiwał w spornym lokalu przez okres ponad 12 miesięcy.

W ocenie Sądu powódka miała interes prawny w żądaniu ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, bowiem orzeczenie wydane w niniejszej sprawie przesądzi, czy w istocie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wywarło zamierzone w nim skutki prawne, a w konsekwencji czy strony nadal związane są umową najmu lokalu położonego w L. – Z., przy ul. (...).

Należy podkreślić, że pod względem formalnym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu spełniało ustawowe wymogi, gdyż strona pozwana jako wynajmujący powołała jako podstawę wypowiedzenia przyczynę wskazaną w ustawie, a ponadto oświadczenie to zostało złożone w zastrzeżonej przez ustawę formie pisemnej.

Zdaniem powódki oświadczenie o wypowiedzeniu jej umowy najmu lokalu było bezskuteczne, gdyż nie jest prawdą, że nie zamieszkiwała ona w spornym lokalu przez okres dłuższy niż rok przed pożarem z 21 września 2017r.

Bezspornym w sprawie było, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta 22 stycznia 1998r. na czas nieokreślony, że lokal ten wcześniej wynajmowali rodzice powódki, oraz że powódka w lokalu tym mieszkała wraz synem A. B. (1), od momentu jego urodzenia. Od 2001 roku powódka mieszkała w tym lokalu wraz z synem i synową, a następnie wraz z wnukiem. Strona pozwana pismem z 3 września 2019 r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182, t.j. dalej jako uopl), zgodnie z którym właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 uopl jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Okoliczności faktyczne sprawy były w zasadzie bezsporne, powódka zamieszkiwała w spornym lokalu od 1976 r., a jej syn od urodzenia. Powódka ok. 2001 roku przeszła na zasiłek przedemerytalny, gdyż jej zakład pracy był likwidowany. Z uwagi na bardzo trudną sytuację materialną, powódka zmuszona była wyjechać za granicę w celach zarobkowych. W mieszkaniu stale zamieszkiwał jej dorosły syn wraz z rodziną. Powódka nigdy nie zamierzała opuścić tego mieszkania, nie planowała wyjechać do (...) na stałe, cały czas opłacała regularnie czynsz, przeprowadzała gruntowne remonty tego mieszkania. Okoliczności te w sposób spójny i wiarygodny wskazała powódka, jej syn A. B. (1), jego żona D. B. (2), a także sąsiedzi przesłuchani w charakterze świadków. Podkreślić należy, że strona pozwana przed 2019r. nie kwestionowała prawa powódki do spornego mieszkania, jeszcze w okresie poprzedzającym pożar czynione były bardzo zaawansowane prace, związane z przygotowaniem dokumentacji, w celu wyodrębnienia własności tych mieszkań i sprzedaży ich dotychczasowym najemcom z bonifikatą. Powódka była zainteresowana wykupieniem na własność tej nieruchomości. Pożar z 21 września 2017r. spowodował, że nieruchomość przy ul. (...) została całkowicie wyłączona z użytkowania, a sytuacja najemców i Gminy L. była bardzo trudna. Wówczas również Gmina L. nie kwestionowała prawa powódki oraz jej rodziny do otrzymania lokalu zamiennego i opłacała czynsz najmu lokalu podnajętego przez A. B. (1) przy ul. (...), najem tego mieszkania trwał do końca sierpnia 2018r. Z treści pism kierowanych do strony powodowej przez A. B. (1) działającego w imieniu powódki, na podstawie pełnomocnictwa, wynika, że syn powódki miał szereg zastrzeżeń co do działań Gminy po pożarze, w tym związanych z zabezpieczeniem nieruchomości. Na tym tle narastał konflikt pomiędzy Burmistrzem L. a synem powódki. Ostatecznie w 2019r. powstały plany odbudowy kamienicy przy ul. (...), a Burmistrz zaproponował powódce mieszkanie usytuowane na poddaszu (na II piętrze) o powierzchni zaledwie 28 m². Na taką propozycję powódka nie wyraziła zgody. Podczas przesłuchania Burmistrz L. spontanicznie zeznał, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało złożone z tego powodu, że powódka nie zgodziła się na przyjęcie zaoferowanego jej lokalu (k. 168v).

W ocenie Sądu brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu powódce na podstawie art. 11 ust. 3 uopl. Podkreślić należy, że przymiot lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nadają także

tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny, uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby uprawnionej i osoby zobowiązanej. Celem ustawodawcy było bowiem objęcie ochroną przewidzianą w tej ustawie większej grupy osób niż tylko byli najemcy czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Lokatorem jest także podnajemca, jak również osoba, której lokal oddano do używania w ramach umowy użyczenia, chociaż nie łączy ich z właścicielem (wynajmującym) stosunek prawny. Dla umów takich przepisy kodeksu cywilnego nie zastrzegają formy szczególnej pod rygorem nieważności. Co więcej, mogą one być zawarte także w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Podkreślić też trzeba, że ustawa o ochronie praw lokatorów w brzmieniu pierwotnym, obowiązującym do 1 stycznia 2005r., w art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl nie wymagała pisemnej zgody właściciela na wynajęcie, czy też podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania lokalu. Podnajem czy też użyczenie stanowi obligacyjny tytuł prawny do używania lokalu. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie wymaga, by był to tytuł wynikający ze stosunku prawnego z udziałem wynajmującego. Może być to tytuł pochodny, którego źródłem jest czynność prawna (umowa) najemcy i osoby trzeciej.¹

Odnosząc powyższe rozważania prawne do okoliczności faktycznych sprawy należało przyjąć, że syn pozwanej A. B. (1) był również lokatorem, najemcą spornego lokalu. Gmina nigdy nie kwestionowała jego uprawnienia do korzystania z tego lokalu. Zamieszkiwał on w tym lokalu mieszkalnym od urodzenia do dnia pożaru, wypełniał we własnym imieniu deklaracje związane opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, korespondował z zarządcą nieruchomości odnośnie przydzielenia mu komórki lokatorskiej. W ocenie Sądu fakt, że lokal przy ul. (...) był cały czas zamieszkiwany, przez powódkę, a także podczas jej nieobecności spowodowanej wyjazdami za granicę w celach zarobkowych, przez jej syna A. B. (1) i jego rodzinę, był bezsporny. Mieszkanie to nigdy nie pozostawało niezamieszkanę; podczas nieobecności powódki, lokal zamieszkiwał jej syn z rodziną. Strona pozwana jako właściciel nieruchomości wyrażała na to zgodę i traktowała A. B. (2) jak najemcę ewentualnie użytkownika lokalu. W ocenie Sądu z uwagi na to, że A. B. (1) posiadał również status lokatora tego mieszkania, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, okoliczność z jaką częstotliwością powódka przyjeżdżała do P., a szczególnie, czy na rok przed pożarem, była w tym mieszkaniu, nie miała zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z całą pewnością powódka zamierza bowiem wrócić do P., a sporny lokal był jej jedynym miejscem zamieszkania, w lokalu tym jest też zameldowana na stałe. Powódka czyniła starania o ten lokal, poniosła szereg udokumentowanych nakładów na jego remonty i modernizację. Dążyła do nabycia własności tego lokalu. W ocenie Sądu z przyczyn wyżej wskazanych, brak było podstaw do przyjęcia, że spełniona została przesłanka niezamieszkiwania najemcy w spornym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Niezależnie od tego, że A. B. (1) stale w tym lokalu zamieszkiwał, z okoliczności faktycznych sprawy wynika także, że powódka w miarę możliwości, zwłaszcza na święta i uroczystości rodzinne przyjeżdżała do swojego domu.

Przez stałe zamieszkanie należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność najemcy i osób mu bliskich. Jednocześnie czasowe przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca w każdym przypadku przestał mieszkać w swoim lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 r., sygn. akt I CKN 1179/98). Uzasadniona ważnymi przyczynami nieobecność w lokalu, nawet przez okres kilku miesięcy nie oznacza automatycznie, że najemca lokal opuścił, gdyż miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu (art. 25 k.c.).

Wątpliwości budzi również termin złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Oświadczenie to zostało złożone w dniu 3 września 2019 r., a więc prawie dwa lata po pożarze kamienicy. Gmina L. uznawała prawo powódki oraz jej syna i jego rodziny do otrzymania lokalu zamiennego po pożarze i do czasu zajmowania przez A. B. (1) lokalu przy ul. (...) opłacała zgodnie z art. 32 uopl czynsz najmu lokalu zamiennego. W ocenie Sądu brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu powódce. Dokonując ustaleń stanu faktycznego w sprawie, w zakresie w jakim obejmowały one fakt zamieszkiwania powódki w spornym lokalu, Sąd oparł się przede wszystkim na zeznaniach występujących w sprawie świadków, a także na dowodzie z przesłuchania powódki oraz pozwanego. Jednocześnie Sąd

nie wziął pod uwagę oświadczeń, jakie sporządzone zostały na skutek wywiadów jakie prowadził pracownik (...) sp. z o.o. w L. wśród sąsiadów powódki. Jak bowiem wynika z zeznań tych sąsiadów, zostali oni wprowadzeni w błąd co do treści tego oświadczenia, niektórzy nie zapoznali się z jego treścią. Ponadto Ci sami sąsiedzi podpisali na prośbę powódki oświadczenie z 30 października 2019r. (k. 29) o odmiennej, sprzecznej z oświadczeniem z 4 lipca 2019r. (k. 43), treści. W ocenie Sądu osobowy materiał dowodowy był w tym zakresie wiarygodny. Brak było zatem podstaw do przyjęcia, że powódka nie zamieszkiwała w spornym lokalu przez okres dłuższy niż rok.

W ocenie Sądu z przyczyn wskazanych wyżej nie ziściła się wskazywana w piśmie z dnia 3 września 2019 r. przesłanka wypowiedzenia umowy najmu, co czyni to oświadczenie bezskutecznym. Wobec powyższego Sąd ustalił, że dokonane przez Gminę L. w dniu 3 września 2019r. wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L., przy ul. (...), zawartej w dniu 22 stycznia 1998 r., jest bezskuteczne.

O kosztach procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c., składały się opłata sądowa od pozwu 100 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości 270 zł zgodnie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, a także kwota 17 zł, tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Mając to na uwadze Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 387 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(...) **(...)**