

Sygn. akt VIII C 639/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł.

przeciwko pozwanemu T. M.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od Gminy Ł. na rzecz T. M. kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;
3. nakazuje pobrać od Gminy Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 75 (siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII C 639/20

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 czerwca 2020 roku powód Miasto Ł. (...) w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o nakazanie pozwanemu T. M. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy al. (...). W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany na mocy umowy z dnia 29 kwietnia 1993 roku był najemcą lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej. Z uwagi na niezamieszkiwanie w lokalu, pismem z dnia 9 lipca 2019 roku stosunek najmu został wypowiedziany ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2020 roku. Wezwany do zdania lokalu pozwany zaniechał powyższego.

(pozew k. 5-5v.)

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik podniósł, iż art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) uprawnia wynajmującego do wypowiedzenia umowy wyłącznie w przypadku, gdy 12-miesięczny okres nieobecności najemcy w lokalu ma ciągły charakter. Przesłanka ta nie została spełniona w stosunku do pozwanego. Wprawdzie T. M. przyjeżdża do przedmiotowego lokalu okazyjnie, to jednocześnie przyjazdy te są regularne. Pozwany dba o lokal, przechowuje w nim swoje rzeczy, uiszcza wszelkie należności, z tytułu których ma nawet nadpłatę, ponadto zwrócił się do powoda z wnioskiem o wykup lokalu,

co świadczy o tym, iż lokal ten stanowi dla pozwanego centrum życiowe. Pełnomocnik dodał, że pozwany w ostatnim czasie przebywa częściej u swojego szwagra, któremu pomaga po stracie żony, będącej siostrą pozwanego, a jednocześnie sam korzysta z jego pomocy, pozwany jest bowiem osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym co utrudnia mu samodzielne życie w Ł..

(odpowiedź na pozew k. 33-40)

Na rozprawie w dniu 10 listopada 2020 roku pełnomocnik powoda nie stawił się. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy k. 61-65)

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

W dniu 29 kwietnia 1993 roku pozwany T. M. zawarł z poprzednikiem prawnym powoda umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy al. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała pozwanego do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 9-9v., k. 10-11v., okoliczności bezsporne)

W czerwcu i lipcu 2019 roku powód na skutek rozpytania dwóch sąsiadów ustalił, że pozwany nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, przy czym jeden z sąsiadów określił czas nieobecności na ponadroczny.

W oparciu o przeprowadzone rozpytanie powód pismem z dnia 9 lipca 2019 roku, doręczonym w dniu 15 lipca 2019 roku, wypowiedział pozwanemu stosunek najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), wobec niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Po upływie okresu wypowiedzenia, pismem z dnia 5 lutego 2020 roku powód wezwał pozwanego do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu.

(wezwanie k. 12, potwierdzenie odbioru k. 14, k. 19-19v., oświadczenie k. 16, k. 17, wypowiedzenie k. 18)

T. M. mieszka w przedmiotowym lokalu, nie przebywa w nim jednak w sposób ciągły. Pozwany regularnie przyjeżdża do lokalu kilka razy w miesiącu i spędza w nim kilka dni. Następnie pozwany wyjeżdża na wieś, gdzie pomaga rodzinie w pracach w gospodarstwie, a po upływie około tygodnia wraca do mieszkania. Będąc na wsi pozwany nocuje u swojego szwagra G. P., który pomaga pozwanemu w przemieszczaniu się. Pozwany od zawsze jeździł do rodziny, tam mieszkała bowiem jego siostra.

Pozwany przechowuje w lokalu swoje rzeczy, lokal ten jest umeblowany i wyposażony w sposób umożliwiający przebywanie w nim. Pozwany dba o mieszkanie, odbiera w nim korespondencję, emeryturę, płaci wszelkie należności za lokal. Gdy z inicjatywy powoda w okresie wakacyjnym była zakładana instalacja c.o., pozwany był obecny w mieszkaniu.

Pozwany miał zamiar wykupić przedmiotowy lokal i w tym celu złożył u powoda stosowny wniosek. Ostatecznie, wobec wypowiedzenia stosunku najmu, do wykupu nie doszło, pozwany podtrzymuje jednak wolę w w/w zakresie. Chce nadal mieszkać w lokalu, nie ma innego miejsca, w którym mógłby zamieszkać.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:11:08-00:26:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 10 listopada 2020 roku, zeznania świadka G. P. 00:32:56-00:43:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 10 listopada 2020 roku, zeznania świadka S. K. 00:44:00-00:55:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 10 listopada 2020 roku, pismo k. 43, k. 44-45)

Pozwany T. M. nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie.

(zaświadczenie k. 15, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania pozwanego oraz zeznania świadków.

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

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Rozważania w sprawie rozpocząć należy od przypomnienia, że w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że 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.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest

art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwany włada rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanego do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże go z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w przedmiotowej sprawie wobec T. M..

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1234), zwanej dalej „ustawą”, który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu i ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, 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 ustawy i być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy, właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jak wskazał Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 27 listopada 2014 roku (III Ca 1026/14, L.), przy ocenie tego, czy najemca zamieszkuje czy też nie w spornym lokalu, należy brać pod uwagę nie tylko sam zewnętrzny obiektywny obraz ale i zamiar najemcy, sytuację w jakiej się znalazł

i decyzje, jakie w swym życiu musiał podjąć. Wyjaśnienia wymaga, że niezamieszkiwanie w lokalu, o którym mowa w treści przywołanego przepisu, obejmuje sytuacje, kiedy lokal przestał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemcy, a więc obejmuje przypadki, w których lokator z własnej woli nie wykonuje swoich uprawnień względem wynajmowanego lokalu. Okres nieobecności najemcy w lokalu musi być ciągły. Niezamieszkiwanie najemcy w lokalu przez kilka dłuższych okresów, które jednak dopiero po zsumowaniu przekraczają 12 miesięcy, może uzasadniać tylko rozwiązanie umowy przez sąd na podstawie art. 11 ust. 10 (por. m.in. K. Osajda (red.), Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018). Przez stałe zamieszkanie należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym lokalu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym lokalu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność najemcy. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, czasowe przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca w każdym przypadku przestał mieszkać w swoim lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 roku, sygn. akt I CKN 1179/98, L.). 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.). W oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd ustalił, że przesłanki w oparciu o które powód wypowiedział stosunek najmu nie ziściły się względem pozwanego. Nie powielając poczynionych ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że T. M. naprzemiennie przebywa w przedmiotowym lokalu i u swojego szwagra. Pobyty te mają kilkudniowy charakter. Sporny lokal jest przy tymumeblowany, wyposażony, pozwany posiada w nim swoje rzeczy. Pozwany uiszcza opłaty za lokal i nie ma z tego tytułu żadnych zaległości, co przyznał sam powód, odbiera w lokalu korespondencję oraz emeryturę. Odnośnie pobytu u szwagra, jest on podyktowany m.in. pomocą, jaką pozwany świadczy w rodzinnym gospodarstwie, przy czym pozwany wyjeżdża i przebywa okresowo w rodzinnych stronach od wielu lat. Jak wynika dodatkowo z odpowiedzi na pozew, szwagier jest obecnie wdowcem i towarzystwo pozwanego pozwala mu poradzić sobie z utratą żony, która była siostrą pozwanego. Okoliczności te przytoczone zgodnie przez pozwanego oraz świadków, nie pozwalają przyjąć, jak czyni to powód, że pozwany opuścił lokal, nie przebywa w nim. Złożone przez pozwanego wyjaśnienia, mające logiczny i spójny charakter, dają asumpt do wniosku, że w spornym lokalu w dalszym ciągu znajduje się jego centrum życiowe, w lokalu tym regularnie – choć w odstępach czasowych – przebywa, nocuje i że z lokalem tym wiąże on swoje plany na przyszłość. Przypomnienia wymaga, że zanim powód wypowiedział przedmiotowy stosunek umowny pozwany złożył wniosek o wykup lokalu, co jednoznacznie dowodzi jego intencji względem tegoż lokalu. Wreszcie uwypuklić należy, że twierdzenia pozwu oraz oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostały oparte li tylko na lakonicznych oświadczeniach dwóch sąsiadów, z których wynika, że pozwany w lokalu nie przebywa, przy czym wyłącznie jedna z rozpytanych osób wskazała, że okres niezamieszkiwania pozwanego w lokalu wynosi ponad rok. Powód nie wnioskował jednak o przesłuchanie w/w osób w charakterze świadków, co uniemożliwiło skonfrontowania ich twierdzeń z wyjaśnieniami pozwanego oraz zeznaniami G. P. i S. K.. Wobec inercji powoda Sąd nie mógł również ustalić, w jakich okolicznościach zostały złożone oświadczenia z k. 16 i 17 oraz co legło u podstaw wypowiedzi sąsiadów pozwanego. W świetle zasad doświadczenia życiowego trudno sobie przy tym wyobrazić sytuację, aby osoby zamieszkujące w jednym budynku, lecz w różnych lokalach, mogły posiadać pełną wiedzę na temat obecności swoich sąsiadów w mieszkaniu. Dysponowanie taką wiedzą wymagałoby przecież 24-godzinnej obserwacji danego lokalu. Co oczywiste, sam fakt, iż przed dłuższy okres sąsiad nie widuje innego sąsiada jest niewystarczający do uznania, że dana osoba przebywa w innym miejscu. Całość powyższych rozważań prowadzi do wniosku, że powód nie zdołał wykazać ziszczenia się przesłanek z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy. W ocenie Sądu wręcz zadziwiające jest, że strona powodowa poprzestała na rozpytaniu zaledwie dwóch osób, z których co najmniej jedna nie jest bezpośrednim sąsiadem pozwanego (osoba, która złożyła oświadczenie z k. 16 zamieszkuje w lokalu nr (...), tymczasem pozwany zajmuje lokal nr (...)) i w oparciu o wyłącznie tak przeprowadzony wywiad zdecydowała się na tak istotny w skutkach prawnych krok, jakim jest wypowiedzenie stosunku najmu. Co relewantne, z zaoferowanego przez powoda materiału dowodowego nie wynika, iż starał się on bezpośrednio skontaktować z pozwanym i ustalić charakter jego pobytu w spornym lokalu. Nawet jeśli pozwany w konkretnym dniu nie był w lokalu, to nic nie stało na przeszkodzie, aby powód poinformował go o kolejnej wizycie w sposób listowny. Pozwany pod przedmiotowym adresem odbiera korespondencję, czego dowodzi chociażby fakt odebrania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (k. 19). Zdaniem Sądu działanie takie było tym bardziej zasadne, że powód miał świadomość, iż pozwany złożył wniosek o wykup lokalu. Powód nie tylko zaniechał powyższego, ale wręcz „poszedł na

skrótów”, które to działanie w świetle skutków oświadczenia o wypowiedzeniu należy uznać za niedopuszczalne. Dlatego też złożone przez powoda oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu Sąd uznał za nieskuteczne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 240 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Ponadto, w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 75 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na które złożyło się wynagrodzenie tłumacza języka migowego.