

Sygn. akt I C 2678/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2014 roku

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

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Różalska - Danilczuk

Protokolant: aplikant adw. K. K.

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko miastu s. W.

o ustalenie

1. ustala, iż między A. K. a Miastem S. W., istnieje umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...)
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 752 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt **IC 2678/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 20 listopad 2012 r. powód A. K. wniósł o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. pomiędzy powodem a pozwanym m.st. W. oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu.

Dowód: pozew wraz z załącznikami-k.2-9.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lutego 2013 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości kwestionując fakt stałego zamieszkiwania przez powoda w spornym lokalu mieszkalnym oraz zasądzenie od niego na swoją rzecz kosztów procesu.

Dowód: odpowiedz na pozew wraz z załącznikami-k.17-29.

W toku postępowania strony podtrzymały zajęte w sprawie stanowiska.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Bezsporne jest, iż lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w W. stanowi własność m.st. W.. Od 1962 r. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał powód wspólnie z rodzicami, zaś w 1973 r. wstąpił on w stosunek najmu po zmarłej matce L. K..

Dowód: Decyzja z dnia 17 maja 1973 r.-k.7., umowa najmu lokalu – k.8-9, zeznania świadka I. S.-k.83-84, zeznania powoda-k.84.

Pismem z dnia 24 maja 2012 r. Starostwo Powiatowe w W. poinformowało pozwanego, iż powód posiada tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej, działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,0905 ha, położonej w miejscowości M.. Następnie umową darowizny z dnia 31 lipca 2012 r. powód przekazał ww. nieruchomość Ł. K. (syn powoda).

Dowód: pismo starostwa powiatowego w W.-k.27, Księga wieczysta nr (...) -k.28-29, zeznania powoda-k.84

Na podstawie informacji Administracji (...), Komendy Rejonowej Policji oraz pracowników Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. Ś. (...) m.st. W. oraz przeprowadzonych rozmów z mieszkańcami posesji pozwany ustalił, że w spornym lokalu zamieszkuje wyłącznie córka powoda - M. K., zaś powód nie mieszka tam od co najmniej 12 miesięcy. Wobec powyższego pismem z dnia 6 lipca 2012 r. pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu przedmiotowego lokalu.

Powód stale zamieszkuje stale w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W. od 1973 r.

Dowód: pismo Komendy Rejonowej Policji-k.21, pismo Urzędu Miasta S.W.-k.22-23, notatka służbowa-k.26, zeznania świadka B. K.-k.67, , zeznania świadka M. D.-k.68, zeznania świadka W. Z.-k.59, zeznania świadka W. M.-k.59, zeznania świadka Z. G.-k.60, zeznania świadka M. Z.-k.66, zeznania świadka S. S.-k.67, wypowiedzenie umowy najmu-k.6.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz zeznań świadków: W. Z. (k.59), W. M. (k.59), Z. G. (k.60), M. Z. (k.66), S. S. (k.67), B. K. (k.67), M. D. (k.68), I. S. (k.83-84) oraz powoda (k.84)

Sąd dał wiarę złożonym w sprawie dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: W. Z., W. M., Z. G., M. Z., S. S., I. S., bowiem są spójne, logiczne i korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Świadkowie zgodnie potwierdzili ciągłość zamieszkiwania powoda w wynajmowanym lokalu.

Sąd powziął wątpliwość co do zeznań świadków B. K. oraz M. D.. Zeznania te były bowiem oparte na nierzetelnych informacjach i niepewnych twierdzeniach pochodzących od innych osób. Dlatego też nie mogły mieć decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Natomiast Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, które są spójne i wyczerpujące oraz w pełni pokrywają się z zeznaniami pozostałych świadków tj. W. Z., W. M., Z. G., M. Z., S. S. i I. S., którzy potwierdzili zamieszkiwanie przez powoda w spornym okresie w tymże lokalu. W ocenie Sądu zeznania te pozwalają na przyjęcie, iż powód nie zrezygnował z zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w W..

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny zachodzi przy tym, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc definitywnie zakończy spór istniejący lub też prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Równocześnie powód musi udowodnić istnienie po jego stronie interesu prawnego w skierowaniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, tj. osobie, która niekoniecznie będąc stroną stosunku prawnego lub prawa objętego petitum pozwu, pozostaje w takim związku z tym stosunkiem prawnym, że stwarza przynajmniej potencjalne zagrożenie prawnie chronionym interesom powoda (por. m.in. uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 stycznia 1995 r., III CZP 176/94, OSNC 1995, nr 5, poz. 74; wyrok SN z dnia 16 listopada 2000 r., I CKN 853/98, LEX nr 50868).

W niniejszym postępowaniu powód A. K. posiadał interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko m.st. W. o ustalenie istnienia stosunku najmu, gdyż jedynie taką drogą mógł uzyskać potwierdzenie istnienia negowanego przez stronę pozwaną uprawnienia do zgodnego z prawem zajmowania spornej nieruchomości lokalowej.

Kwestią sporną było zaś ustalenie, czy strona pozwana w sposób skuteczny wypowiedziała powodowi umowę najmu. Wedle treści art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który to był podstawą wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu, dopuszczalne jest wypowiedzenie stosunku najmu, jeżeli najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego pozwoliła jednak na uznanie, że po stronie powoda nie zaistniała wskazana podstawa wypowiedzenia.

W szczególności fakt stałego zamieszkiwania powoda w wynajmowanym lokalu potwierdzili najbliżsi sąsiedzi, tj. W. Z., W. M., M. Z. oraz I. S.. Sąsiedzi podkreślali, iż powód jest tam stale i regularnie widywany przez sąsiadów, w tym również przez inne osoby mieszkające w budynku na ulicy (...), a także lokaliów znajdujących się w sąsiednim budynku. Zeznania te były spójne i nie było podstaw do odmówienia im wiarygodności. Świadkowie W. Z. i M. Z. bowiem potwierdzili, iż w latach 2010-2011 w związku z remontem mieszkania oraz jego z nadbudową byli częstymi gośćmi w lokalu powoda.

Dowody wskazane przez pozwaną nie były wystarczające do wykazania, że powód w lokalu nie zamieszkiwał od ponad dwunastu miesięcy. Pracownicy zarządcy nieruchomości nie posiadali wiedzy o sposobie korzystania z lokalu przez powoda. Dwoje z nich – B. K. oraz M. D. - w budynku przy ul. (...) były trzykrotnie (5 czerwca 2012 roku oraz w marcu i kwietniu 2012 roku) i sporządziły z tych wizyt dwie lakoniczne notatki, oparte na rozmowach z osobami, których dane personalne nie były znane. Wobec tego zeznania B. K. oraz M. D., jak również dokumentów - notatek sporządzonych na podstawie informacji uzyskanych od osób o nieustalonej tożsamości nie mogły przesądzić o nieprawdziwości zeznań pozostałych świadków, którzy potwierdzili ciągłość zamieszkania powoda.

Ponadto, w ocenie Sądu, o nie zamieszkiwaniu powoda nie mogły decydować trzy nieumówione wizyty, które notabene były przeprowadzone w godzinach od 10 do 12. Natomiast powód zeznał, iż między godziną 7 a 19 przebywał w pracy, wobec czego trudno jest stwierdzić rzetelność i prawdziwość uzyskanych informacji dotyczących niezamieszkania powoda w lokalu. Przeciwnie, dla właściwej oceny należałoby ustalić taki harmonogram wizyt, który nie kolidowałby z godzinami pracy powoda i nie był oparty wyłącznie na sporadycznych odwiedzinach. Dopiero taka weryfikacja dałaby podstawę do wątpliwości co do tego, czy powód nadal zamieszkuje w spornym lokalu.

O niezamieszkiwaniu powoda nie świadczył także fakt posiadania przez niego tytułu prawnego do innej nieruchomości, która następnie została zbyta w drodze umowy darowizny. Strona pozwana nie próbowała nawet wykazać, że powód właśnie tam zamieszkuje. Posiadanie zaś takiego tytułu wprowadzie może być – po spełnieniu dodatkowych przesłanek - podstawą do wypowiedzenia umowy najmu (por. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego), jednakże w niniejszej sprawie podstawa ta nie była podnoszona przez stronę pozwaną, tym samym Sąd pominął rozważania w tym zakresie.

Wobec powyższego Sąd uznał, że wypowiedzenie stosunku najmu wobec powoda nastąpiło z naruszeniem przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Powód miał niewątpliwie interes prawny w rozumieniu art., 189 kpc, aby potwierdzić swoje prawo do zajmowanego lokalu. Wobec powyższego powództwo uwzględniono w całości i orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 600 zł oraz zwrot opłaty sądowej od pozwu w kwocie 135 zł oraz opłaty od pełnomocnictwa 17 zł.

Zarządzenie: (...).