

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2015r.

Sąd Rejonowy w Gnieźnie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Justyna Jarka**

Protokolant: **Emilia Temczuk**

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015r. w Gnieźnie

sprawy z powództwa **T. B.**

przeciwko **L. R., D. R., B. R., S. R., P. R.**

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 22 czerwca 2015 roku powód T. B. wniósł o nakazanie pozwanym L. R., D. R., B. R., S. R. i P. R. opuszczenie, opróżnienie i pozostawienie w stanie wolnym od osób i rzeczy ich reprezentujących lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony przy ul. (...) I 44 w G., a zapisany w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje żądanie, powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) I 44/11, który zajmowany jest przez pozwaną L. R. i jej rodzinę na podstawie umowy najmu. Powód wypowiedział tą umowę w dniu 28 kwietnia 2015 r. ze skutkiem na koniec maja 2015 r. Od dnia 1 czerwca 2015 r. pozwani zamieszkują w jego lokalu bez tytułu prawnego i nie zamierzają się wyprowadzić. Pozwana L. R. posiada własny lokal mieszkalny, który może przeznaczyć na potrzeby mieszkaniowe swojej rodziny. Powód wskazał, że jest uprawniony do wypowiedzenia pozwanej umowy najmu, jeśli zajmowany przez nią lokal nie jest jej niezbędny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a czynsz jest niższy od 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Lokal mieszkalny należący do pozwanej położony jest w G. na os. (...) o powierzchni 59,5 m², a czynsz jest niższy od wspomnianej wyżej wartości. Nadto lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 września 2015 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa jako bezzasadnego i pozbawionego podstaw prawnych oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu.

Wskazali oni, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane wadliwie, bowiem powód błędnie określił wskaźnik wartości odtworzeniowej lokalu przyjmując, że jego powierzchnia wynosi 71 m², podczas gdy w rzeczywistości jest to 62 m². Wartość odtworzeniowa wynosi zatem 592,255 zł na miesiąc, a czynsz najmu wynosi 568 zł. Tym samym nie ma przesłanki ustawowej upoważniającej właściciela do wypowiedzenia umowy najmu. Pomimo tego nie doszło do sprostowania pisma wypowiedzającego umowę. Nadto lokal, którego właścicielem jest L. R. powinien mieć powierzchnię pokoi taką jak w lokalu dotychczas zajmowanym. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi. Lokal położony w G. na os. (...) zamieszkiwany jest obecnie przez matkę pozwanej – A. W. na podstawie umowy użyczenia. A. W. darowała powyższy lokal pozwanej

pod warunkiem zgody na dalsze samodzielne zamieszkiwanie w nim, bowiem ma 72 lata i potrzebuje odpowiednich warunków. Nie wyraża ona również zgody na wprowadzenie się jej córki wraz z całą rodziną. Lokal ma 57,60 m². Gdyby wprowadzili się tam wszyscy pozwani (5 osób), na jedną osobę przypadałoby mniej niż wymagane 10 m². Tym samym nie będzie on spełniał wymogów ustawowych przewidzianych dla lokalu zmiennego. W ocenie pozwanych do ich sytuacji prawnej winny mieć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe, bowiem pierwszą umowę najmu zawarli w 1992 roku, a kolejne umowy stanowiły kontynuację tej pierwszej. Pozwana L. R. spłaca zadłużenie swojej matki w wysokości około 1.000 zł miesięcznie, jak jej matka spłaca obecnie kredyt hipoteczny w wysokości 36.000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonym na ul. (...) I w G., o powierzchni 70,13 m², składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza. Powierzchnia łączna pokoi to 48,44m². Do mieszkania należą również pomieszczenia przynależne – piwnica nr 9. Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą (...).

Powyższe mieszkanie stanowiło przedmiot umów najmu, z których pierwsza została zawarta 12 grudnia 1992 r. z poprzednikiem prawnym powoda – J. G., druga w dniu 1 kwietnia 2009 r. z B. B.. Trzecia umowa najmu została zawarta pomiędzy powodem a pozwaną L. R., w dniu 01 kwietnia 2014r. Strony wskazały, że mieszkanie ma powierzchnię 71 m², a czynsz najmu wynosi 568 zł miesięcznie.

Wraz z L. R. zamieszkał jej mąż oraz troje ich dzieci. Syn P. jest niepełnoletni, pozostali synowie są pełnoletni. S. R. pracuje w P., tam też czasami nocuje u swojej koleżanki. Przez pewien okres czasu przebywał u babci w mieszkaniu na osiedlu (...), jednakże jego centrum życiowe jest na ulicy (...) I w G..

Dowód: elektroniczna księga wieczysta nr (...) (k. 16 - 19), umowy najmu z dnia 12.12.1992 r. (k. 45 – 47), z dnia 01.04.2009 r. (k. 54 – 56) i z dnia 01.04.2014 r. (k. 9 – 10), zeznania stron postępowania.

W dniu 28 listopada 2011 r. A. W. darowała swojej córce, pozwanej L. R. do jej majątku osobistego lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku nr (...) na osiedlu (...) w G. i składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i korytarza, do którego przynależy piwnica, o łącznej powierzchni użytkowej 59,50 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą (...), wraz ze związanym z nim udziałem w gruncie oraz we współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń. Pokoje posiadają łączną powierzchnię 34m².

Dowód: akt notarialny z dnia 28.11.2011 r. sporządzony przed notariuszem S. K., nr Rep. (...) (k. 48 – 51), elektroniczna księga wieczysta nr (...) (k. 11 – 14), zeznania L. R..

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015 r. powód wypowiedział pozwanej L. R. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonym na ul. (...) I w G. ze skutkiem na dzień 31 maja 2015 r. Jako przyczynę powód podał okoliczność, że czynsz najmu w kwocie 568 zł jest niższy od 3% wartości odtworzeniowej lokalu wyliczonej jako: 3.821 zł (stawka odtworzeniowa dla województwa (...)) x 3% x 71 m²(powierzchnia lokalu) / 12 miesięcy i wynosi 678,2275 zł. Powód uznał, że lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku nr (...) na osiedlu (...) w G. spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

W odpowiedzi na żądanie powoda, pozwana poinformowała go, że jego żądanie jest sprzeczne z ustawą o ochronie praw lokatorów, a nadto z umową dotyczącą stałego zameldowania zawartą między nią a poprzednimi właścicielami lokalu.

T. B. w roku 2014 zawarł związek małżeński i zamierzał kupić mieszkanie. Kiedy jednak okazało się, że planu tego nie zdoła zrealizować, T. B. postanowił zamieszkać w mieszkaniu przy Mieszka I w G.. W wypowiedzeniu umowy najmu

powołał jednak inną podstawę wypowiedzenia, a nie tę rzeczywistą, która wymaga określenia dłuższego terminu wypowiedzenia.

Dowód: pismo powoda z dnia 28.04.2015 r. (k. 7) wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 6), pismo pozwanej z dnia 04.05.2015 r. (k. 8), zeznania stron.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów.

Sąd za w pełni wiarygodne uznał wszystkie zebrane w sprawie dokumenty, tak urzędowe jak i prywatne, albowiem strony nie podważały ich wiarygodności i autentyczności, a i sam organ orzekający również nie znalazł podstaw, aby zakwestionować je z urzędu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda T. B. albowiem były one wewnętrznie spójne, logiczne i konsekwentne. Powód przyznał, że rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia pozwanym umowy najmu jest wola zamieszkania w tym lokalu, albowiem zawarł związek małżeński i obecnie mieszka z rodzicami. Sąd, oceniając całokształt materiału dowodowego, nie miał podstaw, by odmówić jego zeznaniom wiarygodności.

Sąd uznał zeznania pozwanych: L. R., D. R. i S. R. za prawdziwe i przekonujące. Pozwani przede wszystkim podali powierzchnie pokoi w mieszkaniu na osiedlu (...), co umożliwiło poczynienie pełnych ustaleń faktycznych. Nadto pozwani wyjaśnili, że powód chciał sprzedać im zajmowany lokal, co wskazuje na rzeczywistą wolę powoda w przedmiocie przyczyny wypowiedzenia najmu. S. R. wyjaśnił, że jego centrum życiowe znajduje się w lokalu przy ulicy (...) I, chociaż czasami nocuje w innym mieszkaniu. Jego zeznania okazały się obiektywne i korespondowały z zeznaniami pozostałych pozwanych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie rozważyć należało zasadność żądania dotyczącego domagania się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonym na ul. (...) I w G.. Żądanie powoda miało podstawę prawną w art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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.

W niniejszej sprawie bezspornym była okoliczność zajmowania lokalu przez pozwanych. Strony prowadziły zaś spór, co do tego, czy istniała podstawa do tego, aby wypowiedzieć pozwanym umowę najmu, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Strona powodowa twierdziła, że wartość odtworzeniowa lokalu jest wyższa od miesięcznego czynszu najmu i pozwala na wypowiedzenie umowy ze względu na to, że pozwanej przysługuje tytuł prawny do lokalu nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) na osiedlu (...) w G. i pozwana może go używać i spełnia on warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Z kolei pozwani stali na stanowisku, że wartość odtworzeniowa lokalu, według przyjętych przez nią przeliczników jest jedynie nieznacznie wyższa, a nadto lokal którego jest właścicielem jest znacznie mniejszy i nie spełnia warunków przewidzianych dla lokalu zamiennego. L. R. podkreśliła, że nie może w nim również zamieszkać, bowiem zajmuje go jej matka. W ocenie pozwanej do stosunku prawnego łączącego strony mają zastosowanie przepisy obowiązujące na dzień zawarcia umowy najmu z 1992 r.

W pierwszej kolejności Sąd poczynił ustalenia, w zakresie jaką ustawę należy zastosować. Czy roszczenia powoda należy rozpatrywać na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czy też jak twierdzą pozwani na podstawie ustaw z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe i z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Jak zauważył Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 2 marca 1993 r., sygn. akt K 9/92, zasada bezpośredniego działania nowej ustawy polega na tym, że od chwili wejścia w życie nowych norm prawnych należy je stosować do stosunków prawnych (zdarzeń, stanów rzeczy) danego rodzaju niezależnie od tego, czy dopiero powstaną, czy też powstały

wcześniej przed wejściem w życie nowego prawa, lecz trwają nadal w czasie dokonywania zmiany prawa. Zasada ta umożliwia ustawodawcy dokonanie szybkiej zmiany prawa i potraktowanie stosunków prawnych danego rodzaju jednakowo według nowych norm prawnych przy założeniu, że nowe prawo odpowiada lepiej nowym warunkom jego obowiązywania niż prawo uchylane.

Praktyka legislacyjna wprowadza generalną zasadę, że wejście w życie nowego prawa ma ten skutek, że stosuje się od dnia wejścia w życie nowe normy, ale zarazem ustawodawca przyjmuje wyjątki od tej zasady, pozwalające na dalsze zastosowanie (a w konsekwencji obowiązywanie) norm uchylonych lub zmienionych. Art. 3 k.c. stanowi wskazówkę interpretacyjną dla organów stosujących prawo cywilne, wskazując generalną zasadę, że ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że co innego wynika z jej brzmienia lub celu. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. sąd, wydając wyrok, bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, co obejmuje także stan prawny, a zatem, co do zasady, sąd powinien orzekać na podstawie przepisów prawa materialnego obowiązujących w dacie wyrokowania. Jednakże o tym, jakie normy prawne mają zastosowanie do rozstrzyganego stanu faktycznego, decydują przepisy prawa materialnego regulującego ten stosunek prawny. One także decydują, czy w sytuacji zmiany stanu prawnego sąd do rozstrzyganego stosunku prawnego powinien zastosować przepisy nowe czy dawne. W wyroku z 18 lutego 1997 r. (I CKU 87/96) Sąd Najwyższy wskazał że: „Jeżeli pozew o eksmisję z mieszkania wpłynął przed wejściem w życie ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. nr 105, poz. 509), a sprawa jest rozpoznawana już po wejściu w życie tej ustawy, zagadnienie, jaką ustawę, dawną czy nową, należy stosować do oceny skutków prawnych związanych ze stosunkiem prawnym powstałym pod rządem dawnej ustawy, ale realizujących się po wejściu w życie nowej ustawy, rozstrzygnięto w art. 55 ust. 1, wprowadzając zasadę bezpośredniego działania nowej ustawy. Nie oznacza to jednak, że w sprawie w całości miały zastosowanie przepisy nowej ustawy. Przy interpretacji zasad prawa międzyczasowego przyjmuje się bowiem, że jeżeli stan faktyczny powodujący powstanie, zmianę lub ustanie stosunku prawnego nastąpił pod rządem dawnej ustawy, do oceny skutków prawnych stosuje się ustawę dawną, także po wejściu w życie nowej ustawy”. Przytoczone orzeczenie należy jednak rozumieć w ten sposób, że w wypadku, gdy istnieje jednak przepis przejściowy, który przewiduje rozwiązanie odmienne, tj. przewiduje wyraźnie retrospektywne stosowanie przepisów do dawnych stanów faktycznych.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd ustalił, że nie ma podstaw aby stosować przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe oraz ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. W myśl art. 67 pkt 2) tej drugiej ustawy, traci moc ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe. Dodatkowo w przepisach intertemporalnych tej ustawy nie przewidziano możliwości stosowania przepisów dawnych. Natomiast wedle art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, traci moc ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych i również tu nie przewidziano dalszego obowiązywania starych przepisów, oprócz rozdziału 6, regulującego dodatki mieszkaniowe. W tych okolicznościach nawet jeśliby uznać, że umowa najmu trwa od 1992 r. to do stosunku prawnego między stronami ma zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podkreślić również należy, że powód T. B. i pozwana L. R. zawarli umowę najmu spornego lokalu w dniu 1 kwietnia 2014 r., a więc pod rządami obecnie obowiązującej ustawy. Strony ustaliły, że wydanie przedmiotu umowy – lokalu nr (...) nastąpi w dniu 1 kwietnia 2014 r. A zatem zamiarem i celem stron było wykreowanie nowego stosunku prawnego w oderwaniu od dotychczas istniejących umów najmu, tym bardziej, że w nowej umowie nie ma żadnych odwołań do poprzednio zawieranych umów.

W dalszej kolejności należało ustalić czy powód T. B. wypowiedzając umowę najmu działał w granicach ustawowych.

Jak stanowi bowiem art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Wedle obwieszczenia Wojewody (...) z dnia 19 marca 2015r. (Dz. Urz., poz. 1697) w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...), wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2015 r. do 30 września 2015 r. w wysokości dla województwa (...), z wyłączeniem miasta P. wynosił 3821 zł. Powód prawidłowo zatem przyjął stawkę 3821 zł pomnożoną przez 3% i metraż zajmowanego przez pozwanych lokalu – 71 m² oraz podzielił przez 12 miesięcy uzyskując kwotę 678,2275 zł. Zarzuty pozwanej, jakoby do obliczenia metrażu należałoby przyjąć stawkę 62 m² nie znajdują żadnego uzasadnienia. We wszystkich umowach najmu, podpisanych przez pozwaną, powierzchnia lokalu jest większa i wynosi 71 m², a z treści księgi wieczystej wynika powierzchnia jeszcze większa – 83,72 m². Pozwana nie wskazała przy tym skąd wywodzi powierzchnię 62 m² i nie wskazała na tę okoliczność żadnych dowodów. T. B. jednocześnie wyjaśnił, że w umowach powiełał powierzchnię mieszkania, jednakże rzeczywista, łączna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 70,13m².

Następnie wskazać należy, że wedle art. 2 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy, lokal zamienny jest to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

Co prawda lokal pozwanej na osiedlu (...) położony jest w tej samej miejscowości – w G., jednak powód nie udowodnił, że lokal pozwanej spełnia pozostałe warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Z treści księgi wieczystej (...) wynika, że całe mieszkanie wraz z przynależną piwnicą ma powierzchnię 59,50 m², a sam lokal mieszkalny ma 57,60 m². Mieszkanie składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i korytarza. L. R. podała, że łączna powierzchnia pokoi wynosi 34 m². Z kolei sporny lokal na ul. (...) I m powierzchnię użytkową 70,13 m² i składa się z dwóch pokoi, łazienki, kuchni i przedpokoj. Powierzchnia pokoi natomiast wynosi 48,44m². Nie ulega zatem kwestii, iż warunek pozwalający uznać lokal na osiedlu (...) za zamienny, nie został spełniony, z uwagi na znaczą różnicę w powierzchni pokoi. Powód natomiast nie przedstawił dowodu podważającego zeznanie pozwanej, w przedmiocie powierzchni pokoi w mieszkaniu na osiedlu (...). Powód w uzasadnieniu pozwu powoływał się wprawdzie na to, że lokal pozwanej spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego wedle art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, jednak nie załączył żadnych dokumentów pozwalających na poczynienie takich twierdzeń, ani też nie wykazał określonych cech każdego z lokali za pomocą innych środków dowodowych. Nadto godne podkreślenia jest, iż łączna powierzchnia całego mieszkania pozwanej nie spełnia kryterium 10m² na jedną osobę. Sąd zauważa przy tym, że w procesie cywilnym obowiązuje zasada kontrydiktoryjności, zgodnie z którą Sąd nie ma obowiązku poszukiwania i dopuszczania nowych dowodów z urzędu. To strony, które są gospodarzami procesu, mają wykazywać zaangażowanie na płaszczyźnie postępowania dowodowego. Sąd nie ma obowiązku dążenia do wykrycia prawdy obiektywnej (materialnej) bez względu na procesową aktywność stron. Wręcz przeciwnie, przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego rzeczą 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 bez stosownych wniosków dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Wprawdzie na mocy art. 232 k.p.c. pozostawiono sądowi możliwość przeprowadzania dowodów z urzędu, jednak nadmierna aktywność sądu na tym polu może faworyzować jedną ze stron procesu. Tym samym z urzędu dowody winny być dopuszczane tylko wyjątkowo, na przykład gdy zachodzi podejrzenie prowadzenia procesu fikcyjnego lub też jedna ze stron działająca w procesie samodzielnie wykazuje rażący stopień nieporadności (por. wyrok SN z dnia 16.12.1997 r. II UKN 406/97, OSNAP 1998/21/643, wyrok SN z dnia 17.12.1997 r. I CKU 45/96, OSNC 1997 /6-7/76 z glosą aprobującą A. Zielińskiego, Palestra 1998/1-2/204, K. Kołakowski, Dowodzenie w procesie cywilnym, Wyd. ZPP, Warszawa 2000, s. 74–89). Powód,

decydując się na wystąpienie na drogę postępowania sądowego, winien zatem przewidzieć możliwość konieczności załączenia wszelkich dokumentów, wykazujących zasadność wypowiedzenia przez siebie stosunku najmu. Takiemu wymogowi powód nie sprostał. Strona powodowa nie wykazała więc spełnienia przez lokal na osiedlu (...) warunków przewidzianych dla lokalu zamiennego, tym bardziej, że pozwani okoliczności tej zaprzeczyli, a powód jako właściciel spornego lokalu miał wystarczającą ilość czasu oraz pełne możliwości ustalenia odpowiedniej powierzchni pokoi. Powierzchnia pokoi w mieszkaniu na ul. (...) I jest większa niż na os. (...), za czym przemawia łączna powierzchnia użytkowa każdego z lokali – odpowiednio 70,13 m² i 57,6 m² – a co za tym idzie mieszkanie na osiedlu (...), nie mogłoby spełniać wymogów lokalu zamiennego.

Zauważyć również należy, że powódka L. R. miałyby tam zamieszkać wraz z D. R., B. R., S. R. i P. R.. Nadto w mieszkaniu na osiedlu (...) zamieszkuje matka pozwanej, A. W., zatem mieszkałoby tam sześcioro osób. Zatem na członka gospodarstwa domowego przypadłaby powierzchnia łącznej pokoi mniejsza niż ustawowe 10 m².

Powyższe okoliczności przesądzają, że wypowiedzenie umowy najmu przez powoda pismem z dnia 28 kwietnia 2015 r. nie było skuteczne i umowa najmu trwa nadal. Powód nie wykazał bowiem istnienia przesłanek art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Nie uszło uwadze Sądu, iż wskazana przez T. B. podstawa prawna wypowiedzenia pozwanym umowy najmu była fikcyjna. Powód przyznał bowiem, że chce zamieszkać w lokalu zajmowanym obecnie przez pozwanych, gdyż nie kupił mieszkania wbrew wcześniejszym oczekiwaniom i wraz z małżonką mieszka razem z rodzicami w jednym mieszkaniu. W ocenie Sądu zatem zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z dnia 10 lipca 2001r., jeżeli powód zamierza wykorzystać lokal zajmowany przez pozwanych dla własnych celów, to winien wypowiedzieć im umowę najmu z zachowaniem 3 letniego okresu wypowiedzenia. Przede wszystkim z tego względu, że nie wskazał pozwanym lokalu zamiennego oraz jak zostało to już wyjaśnione pozwanym nie przysługuje prawo do innego lokalu, który może być uznany za lokal zamienny. Z tych też względów, Sąd uznał, że nie wchodziło w grę zastosowanie przepisu art. 11 ust.4 powołanej ustawy, albowiem mieszkanie na osiedlu (...) w G., nie spełnia warunków lokalu zamiennego. Nawet jeżeli ów warunek zostałby spełniony, to w dniu wyrokowania i tak nie upłynął termin wypowiedzenia.

Podsumowując, skoro stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonego na ul. (...) I w G. nie wygasł, w konsekwencji Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. uznał, że pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Tym samym Sąd oddalił powództwo wobec pozwanych.

SSR Justyna Jarka