

Sygn. akt: X C 2944/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa K. B. i B. B.

przeciwko Gminie M. T. - (...)w T.

o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu z dnia 31 stycznia 2014r.

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Katarzyna Malinowska

Sygn. akt X C 2944/15

UZASADNIENIE

Powodowie K. B. i B. B. wnieśli pozew o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu z dnia 31 stycznia 2014 r. przeciwko pozwanej Gminie M. T. (...) w T..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie domagają się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu z dnia 31 stycznia 2014 r. z powodu niezgodności z zasadami współżycia społecznego takiego działania pozwanej gminy. Powodowie wyjaśnili, że mieszkanie przy ulicy (...) w T., wynajęte na mocy umowy z 31 stycznia 2014 r., zostało przed zamieszkaniem wyremontowane w ich środków. Warunkiem najmu było również przejęcie zadłużenia obciążającego mieszkanie, poprzednich lokatorów. Nadmieniono, że powodowie wcześniej wynajmowali z zasobów gminy inne mieszkanie przy ul. (...) w T. i wnieśli o zmianę mieszkania po to by zmniejszyć odległość od kampusu uniwersyteckiego, bowiem ich córka miała studiować na (...) uczelni. Dodano również, że powodowie, w trakcie trwania stosunku najmu, kupili inne mieszkanie przy ulicy (...) w T. i nie wiedzieli, że w związku z tym powinni zdać wynajmowane od gminy mieszkanie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 marca 2016 r. pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznano, że w dniu 31 stycznia 2014 r. doszło do zawarcia między stronami umowy najmu mieszkania przy ulicy (...), wskutek zamiany lokalu gminnego przy ul. (...) w T., za zgodą pozwanej. Potwierdzono, że powodowie w mieszkaniu przy ul. (...) dokonali na własną prośbę i na własny koszt remontu, z tym zastrzeżeniem, że nie będą uprawnieni do dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów. Potwierdzono również,

że powodowie przejęli zadłużenie obciążające mieszkanie wywołane przez poprzednich lokatorów. Pozwana gmina wskazała, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 stycznia 2014 r. było dokonane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego i było następstwem niezgodne z prawem działania powodów, którzy sprzecznie ze swoją rzeczywistą sytuacją życiową, oświadczyli przy zawieraniu umowy najmu, że nie posiadają innego samodzielnego lokalu mieszkalnego, który zaspokaja ich potrzeby mieszkaniowe. Gmina zaprzeczyła by powodowie nie wiedzieli, że posiadanie innego lokalu mieszkalnego, skutkuje koniecznością zdania mieszkania gminnego, bowiem przed podpisaniem umowy zapoznali się oni z treścią umowy, w której widniał zapis o takich konsekwencjach. Pozwana zwróciła również uwagę na fakt, że powodowie w zasadzie nigdy nie zamieszkiwali przy ulicy (...), pomimo takich oświadczeń, a zamieszkiwała tam tylko ich córka.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na rozprawie w dniu 22 września 2016 r. Sąd dopuścił dowód przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania strony powodowej w osobie K. B..

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie B. B. i K. B. od października 2002 r. wynajmowali od pozwanej Gminy M. T.- (...)w T., mieszkanie przy ulicy (...) w T..

Bezsporne oraz dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z 1.10.2002 r. – k. 4 akt

- przesłuchanie powoda w osobie K. B. – k. 74-75 akt

W 2009 r. powodowie kupili własne mieszkanie, w którym rzeczywiście zamieszkali, przy ulicy (...) w T., nie wypowiadając przy tym umowy najmu przy ulicy (...).

Bezsporne oraz dowód:

- pismo z dnia 14.10.2015 r. – k. 31 akt

- wypis z księgi wieczystej lokalu mieszkalnego przy ulicy (...)- k. 32-35 akt

- przesłuchanie powoda w osobie K. B. – k. 74-75 akt

W dniu 18 listopada 2013 r. powodowie wnieśli do pozwanej wniosek o zmianę mieszkania z mieszkania na ul. (...) na mieszkanie przy ul. (...). W dniu 3 grudnia 2013 r. powodowie oświadczyli, że nie są najemcami ani właścicielem żadnego innego lokalu mieszkalnego poza wymienionym we wniosku. K. B. dodał jedynie, że jest współwłaścicielem 1/6 mieszkania o powierzchni 26 m² w Ł.. W mieszkaniu przy ul. (...) miały zamieszkiwać cztery osoby (powodowie i dwoje dzieci).

Bezsporne oraz dowód:

- wniosek o zamianę mieszkania – k. 36- 39 akt.

- oświadczenie K. B. – k. 40 akt

- oświadczenie B. B. – k. 41 akt

- oświadczenie nt. osób zamieszkujących w lokalu – k. 28 akt

Pozwana, w odpowiedzi na wniosek zgodziła się na zamianę mieszkań.

Bezsporne oraz dowód:

- skierowanie do zawarcia umowy najmu – k. 27

Zgodnie z umową z dnia 31 stycznia 2014 r. powodowie wynajęli lokal przy ulicy (...) w T. zapoznając się z jej treścią. Uprzednio, na mocy umowy z dnia 24 stycznia 2014 r. doszło do przejęcia długu poprzednich lokatorów mieszkania przy ul. (...) przez powodów.

Bezsporne oraz dowód:

- umowa najmu z 31 stycznia 2014 r. – k. 6-7 akt

- umowa przejęcia długu między dłużnikiem a osobą trzecią- k. 9 akt

Na mocy porozumienia nr 1/2014 r. gmina wyraziła zgodę na dokonanie przez powodów robót remontowych w mieszkaniu, przy zastrzeżeniu, że najemca zobowiązuje się do wykonania robót na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów.

Bezsporne oraz dowód:

- porozumienie nr (...) – k. 7 akt

W dniu 1 września 2015 r. powód K. B., złożył do gminy oświadczenie, że w lokalu przy ulicy (...), będzie zamieszkiwał wyłącznie on i córka, podczas gdy w rzeczywistości już wcześniej cała rodzina zamieszkiwała przy ulicy (...). Aktualnie córka miała zamieszkać w lokalu sama, bowiem miała rozpocząć studia na pobliskim uniwersytecie.

Bezsporne oraz dowód:

- oświadczenie z 1 września 2015 r. – k. 29 akt

W październiku 2015 r. powodowie zawnioskowali do pozwanej o wykup mieszkania położonego przy ulicy (...) w T.. Początkowo gmina oceniła wniosek pozytywnie, jednakże w trakcie czynności związanych z wykupem, powzięła informacje z wydziału Gospodarki Nieruchomościami (...) o tym, że powodowie posiadają lokal własnościowy przy ulicy (...) w T., który nabyli w 2009 r. W związku z tym gmina nie pozwoliła na wykup mieszkania, oraz wezwała o bezzwłoczne podjęcie działań w celu wypowiedzenia umowy najmu lokalu z zasobów gminnych.

Bezsporne oraz dowód:

- pismo z 6 października 2015 r.

- pismo z 14 października 2015 r.

- przesłuchanie powoda w osobie K. B. – k. 74-75 akt

W dniu 30 października 2015 r. gmina wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w T., z uwagi na posiadanie przez powodów tytułu prawnego do innego lokalu przy ulicy (...) w T.. Zgodnie z § 6 ust, 2 pkt.2 umowy najmu wynajmujący mógł wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego okresy wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu lokalu z dnia 30 października 2015 r.

We wrześniu 2015 r. powodowie podjęli czynności w celu sprzedaży mieszkania przy ulicy (...).

Bezsporne oraz dowód:

- umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego – k. 73 akt

- umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – k. 72 akt

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o dokumenty załączone do akt sprawy, a także dowód z przesłuchania stron ograniczony do osoby powoda K. B..

Dokumentom dołączonym do akt sprawy Sąd nadał walor wiarygodności. Nie były one również podważone przez żadną ze stron.

Zeznania powoda K. B. Sąd ocenił jako jasne i korespondujące w zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Sąd nie dał jednak im wiary w tej części, w której powód wskazał, że nie wiedział o konieczności zgłoszenia pozwanej zakupu innego mieszkania na cele mieszkaniowe, a także o tym, że nie wiedział, że zakup innego mieszkania będzie skutkował możliwością wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu.

Bezsporne i przyznane w sprawie było to, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w T., a także to że powodowie w trakcie trwania tego stosunku zakupili mieszkanie przy ulicy (...) w T.. Sporne w sprawie było to czy gmina skutecznie wypowiedziała umowę najmu, wobec podniesienia przez powodów zarzutu bezskuteczności tego wypowiedzenia z uwagi na uznanie tej czynności za sprzeczną z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c. ciężar dowodu spoczywa na stronie, która z określonych faktów wywodzi skutki prawne. Strona powodowa była więc zobowiązana do wykazania, że wypowiedzenie przez gminę umowy najmu było niezgodne z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Na mocy art. 233 §1 k.p.c. Sąd dokonuje oceny wiarygodności dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Oznacza to, że ocenie tej podlegają także zachowania stron i świadków w trakcie składania zeznań, czy ich reakcję na dowody przeciwne. „Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał Sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. (...) Sąd oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy ze względu na indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie”. (komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, cz. pierwsza, postępowanie rozpoznawcze, T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, tom I, wydanie trzecie, 2001 r.)

Zgodnie z zebranych w sprawie materiałem dowodowym strony od 31 stycznia 2014 r. pozostawały w stosunku najmu na podstawie § 18 ust.2 Uchwały Rady Miasta T. nr (...) z dnia 29 września 2006 r. (z późn. zm) oraz protokołem nr (...) z posiedzenia Zespołu wskazującego osoby do zawarcia umów najmu, tj. na podstawie zamiany na inny lokal. Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny znajdujący się przy ulicy (...) w T.. Warunkiem dokonania zamiany lokalu była spłata w całości lub w części długów czynszowych poprzednich lokatorów mieszkania przy ulicy (...). (§18 ust.2 uchwały).

Uchwała podaje, w §5 że najemcą lokalu mieszkalnego, poza osobami, których uprawnienie wynika z odrębnych przepisów, może zostać osoba mieszkając na terenie Gminy co najmniej przez 10 lat, nie posiadająca samodzielnie lokalu mieszkalnego (i inne...) Natomiast jak wynika z §2 za osobę nieposiadającą samodzielnego lokalu mieszkalnego należy rozumieć osobę, która:

- a) nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego,
- b) nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- c) nie przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

d) nie jest najemcą lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Mając z kolei na uwadze przepisy art. 11 ust.3 pkt 2 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.

Analiza powyższych zapisów wskazuje, że wypowiedzenie umowy najmu nie było sprzeczne ani z prawem ani z umową oraz zasadami współżycia społecznego. Nie budzi wątpliwości Sądu, że powodowie zawierając umowę w styczniu 2014 r. mieli swoje własne mieszkanie, z którego korzystali w celach mieszkaniowych, znajdujące się przy ulicy (...) w T.. Pomimo tego faktu, świadomie nie zdali oni mieszkania przy ulicy (...) pochodzącego z zasobów gminnych. Powodowie niezgodnie z prawdą złożyli oświadczenie o tym, że nie dysponują żadnym innym lokalem.

Co do twierdzeń powodów, że dokonali oni zamiany mieszkania przy ulicy (...) na mieszkanie przy ulicy (...), które wymagało dużych nakładów finansowych, a także że spłacili oni zadłużenie poprzedniego lokatora opiekujące na kwotę ponad 20 tysięcy złotych, to należy stanowczo stwierdzić, że zdecydowali się oni na takie warunki w pełni świadomie. Gmina nie zastosowała wobec nich żadnego przymusu, a także nie wprowadziła powodów w błąd co do warunków zamiany mieszkania. Wprost przeciwnie, to powodowie świadomie, niezgodnie z prawdą, twierdzili, że nie posiadają oni tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, po to aby korzystać z mieszkania na ulicy (...), na preferencyjnych warunkach.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł o oddaleniu powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu, zasądając od powodów na rzecz pozwanej gminy kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Malinowska