

Sygnatura akt XI C 1010/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 4 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Dasiewicz - Kowalczyk

Protokolant:Magdalena Truszkowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko K. K. (1), M. K., A. G.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego K. K. (1) kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 1010/12

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 sierpnia 2012 roku strona powodowa Gmina W. domagała się od pozwanych K. K. (1), M. K. aby pozwani opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...). Strona powodowa wniosła także o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych a także rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powoda i wydanie wyroku zaocznego opatrzonego rygorem natychmiastowej wykonalności w przypadku zaistnienia przesłanek przewidzianych w art. 339 k.p.c.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, że lokal nr (...) położony przy ulicy (...) był przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 2 lipca 1991 roku pomiędzy Gminą W. a K. K. (1), aneksowanej dnia 1 marca 1995 roku. Pozwany K. K. (1) nie przebywał w przedmiotowym lokalu i bez pisemnej zgody strony powodowej podnajmował go. Pismem z dnia 14 sierpnia 2008 roku powódka wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2008 roku w uzasadnieniu podając naruszenie art. 11 ust. 2 pkt 3 oraz ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pomimo wezwań do wydania lokalu, lokal nadal znajduje się we władaniu pozwanego i jest podnajmowany. Strona powodowa podała ponadto, że w przedmiotowym lokalu zameldowany jest również brat K. M. K..

W odpowiedzi na pozew, wniesionej w dniu 12 października 2012 roku, pozwany K. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że złożone mu oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu umowy najmu było oparte na przesłankach nieprawdziwych, nieprawdą jest bowiem, że pozwany nie zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...), podobnie nieprawdą jest, że podnajmuje on lokal innym osobom. W ocenie pozwanego, informacje o rzekomym podnajmowaniu lokalu strona powodowa uzyskała od sąsiadów z którymi pozwany był skłócony. Pozwany podał ponadto, że po otrzymaniu w 2008 roku oświadczenia strony powodowej o wypowiedzeniu umowy najmu, dalej w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał, płacił regularnie czynsz, przestrzegał regulaminu lokatorskiego. Obecnie nie ma środków pieniężnych na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Odnośnie pozwanego

M. K., K. K. (1) podał, że nie prowadzą oni wspólnie gospodarstwa domowego. M. K. pracuje za granicą i w razie zapadnięcia niekorzystnego dla niego wyroku, po powrocie do kraju okaże się że zostało on pozbawiony mieszkania w którym się urodził i zamieszkiwał przez całe życie.

W odpowiedzi na pozew, wniesionej w dniu 15 października 2012 roku, pozwany M. K., wniósł o oddalenie powództwa, obciążenie powoda kosztami postępowania i rozpatrzenie sprawy podczas jego nieobecności. W uzasadnieniu pozwany M. K. zaprzeczył aby przedmiotowy lokal był podnajmowany innym osobom. Lokal nr (...) przy ul. (...) zamieszkiwany był przez pozwanego K. K. (1) oraz M. K. w czasie gdy przyjeżdżał on z Niemiec, gdzie pracuje. Pozwany przyznał, że K. K. (1) w pewnym okresie zamieszkiwał z żoną na ulicy (...), wskazując, że w tym okresie to on mieszkał w przedmiotowym lokalu. Pozwany wskazał ponadto, że od rozvodu K. K. (1) tj. od 2008 roku K. K. (1) zamieszkuje stale w lokalu przy ulicy (...) 4/1. Oświadczenia sąsiadów, że lokal ten był podnajmowany wynikają z faktu, że pozwany M. K. prowadzi towarzyski tryb życia i sąsiedzi mogli widzieć różne osoby opuszczające mieszkanie pozwanych, co mogło wywołać podejrzenie, że mieszkanie jest podnajmowane. Pozwany wniósł o zwolnienie go od udziału w rozprawie, wskazując, że w terminie rozprawy nie będzie on mógł przyjechać do Polski.

Pismem z dnia 4 grudnia 2012 roku strona powodowa wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków J. S., J. C. i K. P. na okoliczność niezamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu i podnajmowania go innym osobom w okresie bezpośrednio poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu. Strona powodowa wskazała, że zastrzeżenia pozwanych co do prawidłowości wypowiedzenia umowy są bezzasadne, a pozwani nie ich poparcie nie przedstawili żadnych dowodów.

W piśmie wniesionym w dniu 14 stycznia 2013 roku pozwany K. K. (1) wyjaśnił, że w 2008 roku strona powodowa prowadziła przeciwko pozwanemu postępowanie, którego celem było rozwiązanie umowy najmu. W trakcie postępowania pozwany wykazał, że nie ma praw do innego lokalu mieszkalnego oraz, że zebrane przez Gminę W. dowody rzekomego podnajmowania lokalu innym osobom są nieprawdziwe. Gmina W. w 2008 roku odstąpiła od postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu, obecnie umowa funkcjonuje na dotychczasowych warunkach. Dowodem na kontynuowanie umowy jest ustalenie wysokości czynszu tak, jak dla pozostałych najemców. Pozwany podniósł ponadto, że strona powodowa występując z pozwem o eksmisję w 2012 roku powołała się na dowody zebrane w roku 2008, rzekomo upoważniające Gminę do rozwiązania umowy, podczas gdy wcześniej uznała te dowody za niewystarczające.

Na rozprawie w dniu 17 maja 2013 roku strona powodowa wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. G.. ***W związku z powyższym postanowieniem z dnia 17 maja 2013 roku, sygn. akt XI C 1010/12 Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. G..***

Pismem z dnia 2 października 2013 r. (k. 173) strona powodowa doprecyzowała żądanie opróżnienia, opuszczenia i wydania przez pozwanych lokalu przy ul. (...) we W..

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu toczyła się sprawa z powództwa K. K. (1) przeciwko (...) F. we W. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, która zakończyła się 5 kwietnia 1991 r. wyrokiem uwzględniającym żądanie pozwu i ustalającym, iż K. K. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) w miejsce zmarłej w dniu 4 stycznia 1991 r. J. K..

Dowód: repertorium w sprawie I C 240/91 k. 133-135;

K. K. (1) zawarł w dniu 2 lipca 1991 r. z Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...). W dniu 1 marca 1995 r. strony podpisały aneks do w/w umowy.

Dowód:/bezsporne/

aneks z dnia 1 marca 1995 roku, k. 8, 132

W dniu 19 lipca 1975 roku K. K. (1) zawarł związek małżeński. Przez kilka pierwszych miesięcy małżeństwa zamieszkiwał wraz z żoną w lokalu przy ulicy (...). Następnie małżonkowie nabyli spółdzielcze lokatorskie a następnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...), gdzie przez pewien czas pozwany zamieszkiwał wspólnie z żoną i dziećmi. W związku z postępującym rozpadem więzi małżeńskich, pozwany okresowo przebywał w lokalu przy ul. (...). Ostatecznie, w 2002 roku, w związku z trwającym postępowaniem rozwodowym pozwany wyprowadził się z lokalu przy ulicy (...) i ponownie zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...).

Dowód: - protokół przesłuchania powódki L. K., akta postępowania Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. akt XIII RC 1230/02, k. 28-29;

-protokół przesłuchania pozwanego K. K. (1), akta postępowania Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. akt XIII RC 1230/02, k. 28-29;

- pozew o rozwód z dnia 22 lutego 2001 roku, akta postępowania Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. akt XIII RC 1230/02, k. 1-3;

- zwrotne potwierdzenie odbioru korespondencji, akta postępowania Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn.. akt XIII RC 1230/02, k. 12, 18, 34;

Małżeństwo pozwanego zostało rozwiązane przez rozwód 12 lipca 2002 roku. Od 2002 roku wspólnie z pozwanym w spornym lokalu zamieszkiwała pozwana A. G..

Dowód:- wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 12 lipca 2002 roku, XIII RC 1230/02, akta postępowania Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. akt XIII RC 1230/02, k. 31

- przesłuchanie pozwanego K. K. (1), k. 132 – 134

- przesłuchanie pozwanej A. G., k. 134 – 135

- zeznania świadka J. S., k. 109

- zeznania świadka J. C., k. 110

- zeznania świadka K. P., k. 110 – 111

W dniu 5 września 2008 roku K. K. (1) zawarł z byłą żoną L. K. umowę o podział majątku wspólnego, w której L. K. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Wkład mieszkaniowy i zaciągnięty na ten cel kredyt spłaciła żona pozwanego.

Dowód:- przesłuchanie pozwanego K. K. (1), k. 132 – 134

- akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 5 września 2008 roku, k. 21-22

- przesłuchanie pozwanej A. G., k. 134 – 135

- pismo pozwanego K. K. (1) z dnia 22 września 2008 roku, k. 15

Pismem z dnia 14 sierpnia 2008 roku strona powodowa Gmina W., powołując się na art. 11 ust. 2 pkt 3 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, złożyła pozwanemu K. K. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, wskazując jako przyczynę

podnajęcie przedmiotowego lokalu bez wymaganej zgody wynajmującego oraz posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...).

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 14 sierpnia 2008 roku, k. 12, 133

W odpowiedzi na pismo Gminy W., K. K. (1) podjął ze stroną powodową korespondencję w której kwestionował istnienie podstaw do wypowiedzenia mu umowy najmu lokalu i wskazywał, że przedmiotowy lokal, wbrew twierdzeniom strony powodowej, nie był podnajmowany a on sam, chociaż przez krótki okres trwania małżeństwa miał prawo do innego lokalu mieszkalnego, to po rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód i podziale majątku tytuł ten utracił. W skierowanych do pozwanego odpowiedziach strona powodowa podtrzymywała dotychczasowe stanowisko, wskazując na brak argumentów wnoszących do sprawy nowy element, które mogłyby mieć wpływ na zmianę stanowiska strony powodowej w sprawie.

Dowód: - pismo pozwanego K. K. (1) z dnia 22 września 2008 roku, k. 15 – 16, 133

- pismo pozwanego K. K. (1) z dnia 19 listopada 2008 roku, k. 23, 133

- pismo Gminy W. z dnia 4 listopada 2008 roku, k. 24

- pismo Gminy W. z dnia 11 grudnia 2008 roku, k. 26

Pozwany K. K. (1) obecnie nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy we W.. Nie figuruje w bazie osób korzystających z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. W (...) Oddział we W. pobiera emeryturę w wysokości 2.187,04 zł brutto (kwota za miesiąc październik).

Dowód: - pismo MOPS we W. z dnia 1 października 2012 roku, k. 42

- pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z dnia 27 września 2012 roku, k. 41

- pismo (...) Oddział we W. z dnia 4 października 2012 roku, k. 46

Pozwana A. G. nie pracuje, pozostaje na utrzymaniu pozwanego K. K. (1). Nie posiada stałego ani czasowego zameldowania. Była zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku w okresach: od dnia 19.02.2003 – 15.04. 2003 r., 21.09.2006 r. – 22.06.2006 r., 28.08.2009 r. – 23.11.2009 r., 4.03.2010 r. – 29.07. 2010 r., 24.11.2010 r.-15.09.2011 r., 07.09.2012 r. – 13.06.2013 r. Od dnia 21 września 2005 roku pozwana jako adres do korespondencji z Powiatowym Urzędem Pracy podawała lokal przy ulicy (...) we W..

Pozwana korzystała z MOPS-u w maju 2005 r., czerwcu 2006 r., listopadzie 2009 r., kwietniu 2011 r.

Dowód: - pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z dnia 9 sierpnia 2013 roku, k. 184;

- karty rejestracyjne k. 185-191;

- pismo z MOPS-u z dnia 22 ,08.2013 r. k. 151;

- pismo z UM W. k. 148;

- przesłuchanie pozwanej A. G., k. 134 - 135

Pozwany M. K. był zameldowany w spornym lokalu od 1999 roku, zamieszkiwał tam do około 1980 roku, później wyjechał na (...), a następnie za granicę. Obecnie od kilku lat mieszka i pracuje w Niemczech. Do Polski przyjeżdża sporadycznie. W spornym lokalu nie przechowuje przedmiotów stanowiących jego własność, posiada jedynie nieliczne rzeczy osobiste w postaci spodni i dwóch par koszul.

Dowód:

- zeznania świadka J. S., k. 109
- zeznania świadka J. C., k. 110
- zeznania świadka K. P., k. 110 – 111
- pismo pozwanego M. K. z dnia 15 października 2012 roku, k. 53;
- przesłuchanie pozwanego K. K. (1) k. 133 – 134
- przesłuchanie pozwanej A. G., k. 134 – 135

Pozwany M. K. nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy we W.. Nie figuruje w bazie danych osób korzystających z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych z oddziału ZUS we W..

Dowód:- pismo MOPS we W. z dnia 1 października 2012 roku, k. 42

- pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z dnia 27 września 2012 roku, k. 41
- pismo (...) Oddział we W. z dnia 3 października 2012 roku, k. 44

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa Gmina W. wniosła o to aby pozwani K. K. (1), M. K. i A. G. opuścili, opróżnili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...) podnosząc, że przedmiotowy lokal mieszkalny jest zajmowany przez pozwanych pomimo wygaśnięcia umowy najmu na skutek dokonanego przez Gminę W. wypowiedzenia.

W niniejszej sprawie bezspornym był fakt, że pozwanego K. K. (1) i stroną powodową Gminę W. łączyła umowa najmu a także, że strona powodowa, pismem z dnia 14 sierpnia 2008 roku złożyła pozwanemu K. K. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu spornego lokalu, wskazując jako przyczynę wypowiedzenia podnajęcie lokalu mieszkalnego bez wymaganej zgody wynajmującego tj. Gminy W. oraz posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) we W..

W sprawie o eksmisję najemcy z lokalu mieszkalnego Sąd bada czy wypowiedzenie mu umowy najmu miało podstawy o których mowa w art. 11 ust. 2 – 5 lub art. 21 ust. 4- 5 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) i znajdowało oparcie w stanie faktycznym sprawy a zatem było uzasadnione, a samo oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone przez wynajmującego w formie pisemnej i określało przyczynę wypowiedzenia. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wynajmującym, jako stronie, która z faktu wypowiedzenia umowy wywodzi skutek prawny mający postać ustania stosunku najmu, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu, która wynika z przepisów art. 6 Kodeksu cywilnego i art. 232 Kodeksu postępowania cywilnego.

Analizując wspomniane powyżej zasadnicze podstawy wypowiedzenia najmu określone w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, która to ustawa zgodnie z brzmieniem art. 27 ust. 1 znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie stwierdzić należy, że przyczyną wypowiedzenia umowy najmu może być m.in. fakt, iż lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela (art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy). Ponadto, zgodnie z treścią art. 11 ust. 3 pkt 2 cytowanej ustawy: właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu

z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie które 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.

Odnosząc powyższą regulację do niniejszej sprawy, wobec stwierdzenia, że powołane przez stronę powodową w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu przyczyny w świetle uregulowania ustawowego mogły stanowić przyczynę wypowiedzenia należało rozważyć czy okoliczności te w realiach niniejszej sprawy rzeczywiście zaistniały a zatem czy wypowiedzenie było uzasadnione.

Strona powodowa nie udowodniła, że pozwany podnajmował sporny lokal, a zatem, że podstawa wypowiedzenia stosunku najmu w ogóle była uzasadniona. Sąd nie dał wiary złożonym na tę okoliczność przez stronę powodową dowodom w postaci dwóch notatek służbowych Zarządu Zasobu Komunalnego. Sąd ocenił, że treść przedłożonych notatek w całości opiera się na relacjach sąsiadów, które ocenić należy jako niepełne, ograniczające się jedynie do stwierdzenia o istnieniu rzekomego podnajmu. Notatki nie wskazują ani na osoby, które miałyby rzekomo podnajmować sporny lokal ani też nie wyjaśniają skąd sąsiedzi czerpią wiedzę o tym, że pozwany uzyskuje korzyści majątkowe z rzekomego podnajmu. Podobnie Sąd ocenił zeznania świadków J. S., J. C. i K. P. nie dając im wiary w zakresie w jakim dotyczyły one rzekomego podnajmowania mieszkania przez pozwanego oraz dokładnego zakresu czasowego w którym pozwany zamieszkiwał sporny lokal. Sąd ocenił zeznania świadków w tym zakresie jako niespójne. Żaden ze świadków nie wskazał bowiem, w jakim okresie, jak długo i kto miałby sporny lokal podnajmować, a jedyna świadek która stanowczo stwierdziła, że sporny lokal był przez pozwanego wynajmowany podała, że wiedzę na ten temat posiada ponieważ „słyszała tak na podwórku i widziała nowych lokatorów” twierdząc jednocześnie, że nie wie kto wynajmował mieszkanie. Treści zawarte w przedłożonych przez stronę powodową notatkach służbowych jak i zeznania wskazanych powyżej świadków stoją ponadto w sprzeczności z innym zgromadzonym w sprawie i uznanym przez Sąd za wiarygodny materiałem dowodowym w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania Sądu Okręgowego we Wrocławiu XIII RC 1230/02, w szczególności w postaci pozwu z dnia 22 lutego 2001 roku (k.1 akt Sądu Okręgowego XIII RC 1230/02) a także zwrotnych potwierdzeń odbioru korespondencji (k. 12, 18, 34 akt Sądu Okręgowego XIII RC 1230/02), z których jednoznacznie wynika, że już w czasie postępowania rozwodowego tj. w 2002 roku pozwany K. K. (1) mieszkał w lokalu przy ulicy (...). Podobnie, jak wskazuje dowód w postaci pisma Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 9 sierpnia 2013 roku (k.184) pozwana A. G. co najmniej od 2005 roku stale przebywała w spornym lokalu. Ustalenia te korespondują z zeznaniami pozwanych, które jako spójne i znajdujące oparcie w zgromadzonych dowodach z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne i przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie. Jak wynika z powyższego, w czasie złożenia przez stronę powodową oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu K. K. (1) i A. G. zamieszkiwali w spornym lokalu, co czyni wypowiedzenie nieuzasadnionym.

Podobnie, za nieuzasadnione uznał Sąd twierdzenie strony powodowej, wskazane w oświadczeniu Gminy W. jako przyczyna wypowiedzenia umowy najmu, o tym, jakoby rzekomo pozwany K. K. (1) posiadał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego – położonego we W., przy ulicy (...). Po pierwsze bowiem, jak zostało wykazane, na skutek podziału majątku dorobkowego lokal ten stał się własnością byłej żony pozwanego a tym samym pozwany utracił do niego tytuł prawny. Po wtóre zaś przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego uzależnia możliwość wypowiedzenia lokatorowi umowy najmu od stwierdzenia, że przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości a lokator może tego lokalu używać, podczas gdy pozwany lokalu przy ulicy (...) używać nie mógł, z uwagi na fakt, że znajdował się on w posiadaniu jego byłej żony, która w całości sfinansowała wkład mieszkaniowy niezbędny do nabycia tytułu prawnego do lokalu i uzyskany na ten cel kredyt bankowy. Sąd miał ponadto na względzie, że zgodnie z brzmieniem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, przywołana powyżej okoliczność może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu jedynie w odniesieniu do lokalu w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku (art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy), strona powodowa natomiast w toku całego postępowania nie wykazała czy lokal ten spełnia to kryterium, jaka jest jego wartość odtworzeniowa, nie wykazując tym samym zasadności zastosowania powołanej regulacji. Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu umowy najmu za nieuzasadnione.

Należało również zauważyć, że jakkolwiek Sąd nie miał wątpliwości co do faktu, iż pozwany K. K. (1) i pozwana A. G. byli legitymowani do występowania w sprawie w charakterze pozwanych to strona powodowa nie wykazała legitymacji biernej pozwanego M. K.. Nie ma znaczenia w sprawie okoliczność zameldowania pozwanego M. K. pod adresem (...) 4/1. Czynność zameldowania jest instytucją z zakresu prawa administracyjnego. Fakt zameldowania nie przesądza o władaniu lokalem, stwarza jedynie domniemanie faktycznego tam zamieszkiwania, które może być w obalone. W rozpatrywanej sprawie wiarygodne i zgodne zeznania pozwanych K. K. (1) i A. G. a także zawarte w odpowiedzi na pozew oświadczenia pozwanego M. K. wykazały, że M. K. od wielu lat w lokalu tym nie zamieszkiwał, a obecnie stałe miejsce zamieszkania ma za granicą. Twierdzenia te znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadków. M. K. nie posiada w przedmiotowym lokalu swoich rzeczy. Od wielu lat prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, pracuje i mieszka w Niemczech. W tej sytuacji fakt jego zameldowania w przedmiotowym lokalu nie uzasadnia sam w sobie żądania nakazania eksmisji. Żądanie opróżnienia i wydania lokalu dotyczy sfery faktycznego władania lokalem przez pozwanego; jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (przechowuje tam swoje rzeczy, dysponuje kluczami do lokalu) jest legitymowana biernie w sprawie o eksmisję, bowiem tylko wobec takiej osoby orzeczenie uwzględniające powództwo z założenia może być w istocie wykonane.

Ciężar wykazania legitymacji biernej pozwanego obciąża powoda, on bowiem wnosząc pozew kieruje roszczenie procesowe przeciwko określonej osobie. O ile nie budziło wątpliwości, że legitymacja ta przysługuje pozwany K. K. (1) i A. G., to w świetle wyjaśnień pozwanych, przedstawionych przez stronę powodową notatek służbowych sporządzonych przez przedstawicieli Zarządu Zasobu Komunalnego we W. jak również zeznań świadków z których zgodnie wynika, że pozwany M. K. od wielu lat nie mieszka w przedmiotowym lokalu, powództwo w stosunku do pozwanego M. K., jako nieuzasadnione, należało oddalić.

W rezultacie poczynionych rozważań Sąd ocenił zatem żądanie strony powodowej jako nieuzasadnione i rozstrzygnął o oddaleniu powództwa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego a także § 10 pkt. 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pozwany wygrał sprawę w całości dlatego też w całości przysługiwał mu od strony powodowej zwrot kosztów procesu, które wyniosły 120 zł wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć peł. stronie powodowej;
3. K.. 14 dni;
4. Po prawomocności zwrócić stronie powodowej akta lokalowe, a Sądowi Okręgowemu akta XIII RC 1230/02.