

UZASADNIENIE

Powodowie A. S. i E. S. wnieśli o uznanie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), które zostało skierowane do nich przez K. K. pismem z dnia 26 kwietnia 2010 roku.

Powodowie podnosili, że w/w wypowiedzenie jest bezskuteczne, ponieważ pozwana oparła je na art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266), tj. na okolicznościach, które nie miały miejsca w sprawie. A. i E. S. wskazywali, iż nie wynajęli, nie podnajęli ani nie oddali do bezpłatnego używania przedmiotowego lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, a co za tym idzie brak było podstaw do wypowiedzenia im umowy najmu na tej podstawie.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zaznaczając, że przeznaczenie lokalu, objętego zakresem działania ustawy o ochronie praw lokatorów zostało określone w art. 2 ust. 2 pkt 4 tejże ustawy jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokatorów, a nie jako np. centrum aktywności zawodowej, zaś powodowie nie korzystali z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. w celu zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych, lecz prowadzili w nim przedszkole.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. S. i E. S. są najemcami lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W. (dowód: decyzja o zezwoleniu na zamianę i o przydziale lokalu mieszkalnego z 7.08.1985 r., k.28; umowa najmu lokalu mieszkalnego z 2.09.1985 r., k.7-8).

Decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 2 grudnia 2009 roku ustanowiono użytkowanie wieczyste na udziale wynoszącym o, (...) nieruchomości złożonej z działki nr (...), obręb 3-01-12 na rzecz K. K.. Następnie, w dniu 22 czerwca 2010 roku Miasto S. W. oddało w użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanej udział w nieruchomości gruntowej wynoszący o, (...) nieruchomości złożonej z działki nr (...), obręb 3-01-12 (dowód: odpis decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 2 grudnia 2009 r., k.65-71; wypis aktu notarialnego z dnia 22 czerwca 2010 roku, Rep. A nr 7941/2010, k.72-77v).

Udział w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w wysokości o, (...) części w gruncie zabudowanym budynkiem mieszkalnym, stanowiącym działkę nr (...) w obrębie 3-01-12 KW Nr (...) o powierzchni 218 m² został przekazany K. K. w dniu 3 marca 2010 roku (protokół przekazania, k.24-27). O powyższym powódka A. S. została poinformowana pismem z dnia 6 kwietnia 2010 roku (k.9).

Od dnia 1 września 1997 roku A. S. prowadziła w lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W. przedszkole niepubliczne (...) (dowód: kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji, akta II C 622/10, k.66). Na prowadzenie przedszkola wyrazili zgodę zarówno mieszkańcy budynku jak i przedstawiciele Wspólnoty Mieszkaniowej (dowód: pismo z dnia 2.06.1997 roku, k.35; notatka z dnia 22.05.1997 roku, akta II C 622/10, k.64, pismo z dnia 3.06.1997 r., k.11 zeznania powódki A. S. k.52 168v-169).

Pismem z dnia 26 kwietnia 2010 roku pozwana skierowała do powodów, oparte na art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, wypowiedzenie umowy najmu rzeczowego lokalu (dowód: wypowiedzenie, k.10) Powyższe wypowiedzenie zostało przez powodów zakwestionowane i uznane za bezskuteczne (dowód: pismo z 30.04.2010 r., k. 34).

Pismem z dnia 15 maja 2010 roku pozwana potwierdziła wcześniej dokonane wypowiedzenie umowy najmu rzeczowego lokalu, powołując się na art. 673 § 2 k.c. (dowód: pismo, k. 84).

Przedszkole prowadzone było do końca wakacji w 2010 roku (dowód: zeznania świadka A. O. k.167-168, zeznania powoda E. S., k.168-168v; kopia decyzji o wykreśleniu z ewidencji, akta II C 622/10, k. 67).

W dniu 11 lutego 2011 roku przeprowadzono oględziny lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. (k.101).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie złożonych do akt i wymienionych powyżej dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane w zakresie ich autentyczności.

Sąd nie uwzględnił jako materiału dowodowego zeznań świadka J. B. (k.103-104) i zeznań świadka A. Ł. (k.103), gdyż zeznania tych świadków nie zawierały informacji istotnych dla sprawy.

Do materiału dowodowego Sąd zaliczył zeznania świadka A. O. (k.167-168) w części dotyczącej prowadzenia przez powodów przedszkola w przedmiotowym lokalu. Na zeznaniach stron (powódki A. S. k.52, k.168v-169; powoda E. S. k.52, k.168-168v) Sąd oparł się w takim zakresie, w jakim korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotem niniejszego postępowania było zbadanie przez Sąd skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., które zostało skierowane do powodów pismem z dnia 26 kwietnia 2010 r.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. O interesie prawnym można mówić wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Bez wątpienia A. i E. S. posiadali interes prawny w wytoczeniu powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. za bezskuteczne, gdyż przez powyższą czynność powstała niepewność co do ich prawa do lokalu.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 tego przepisu oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z ust. 2 pkt 3 ww. przepisu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, uznać należy, że wypowiedzenie powodom stosunku najmu lokalu było prawnie bezskuteczne.

Pozwana wypowiedziała powodom umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. powołując się na art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, tj. z powodu wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej, pisemnej zgody właściciela; jednakże powyższe okoliczności nie zostały przez pozwaną wykazane. A. i E. S. zaprzeczyli istnieniu okoliczności wskazanych w wypowiedzeniu oraz pismem z dnia 30 kwietnia 2010 roku poinformowali pozwaną, iż nie zgadzają się na wypowiedzenie umowy najmu na podstawie powołanych przez nią okoliczności. Również w toku postępowania pozwana nie udowodniła, iż powoływane przez nią okoliczności rzeczywiście miały miejsce.

Pozwana K. K. podnosiła w toku procesu, że przeznaczenie lokalu, objętego zakresem działania ustawy o ochronie praw lokatorów zostało określone w art. 2 ust. 2 pkt 4 tejże ustawy jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokatorów, a nie jako np. centrum aktywności zawodowej, zaś powodowie nie korzystali z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. w celu zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych, lecz prowadzili w nim przedszkole. Zaznaczyła, że mając

na uwadze rzeczywiste przeznaczenie i charakter lokalu, pismem z dnia 15 maja 2010 roku potwierdziła uprzednio dokonane wypowiedzenie.

Abstrahując od kwestii, czy powodowie w dacie wypowiedzenia im umowy najmu w lokalu nr (...) przy ul. (...) wyłącznie prowadzili przedszkole, czy też prowadzili w nim przedszkole i równocześnie zamieszkiwali, to należy pamiętać, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26 kwietnia 2010 roku zostało oparte na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zaś pozwana wyraźnie wskazała jego podstawę – art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Brak było jednak przesłanek uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu na powyżej wskazanej podstawie. Bezspornym jest, iż powodowie prowadzili w wynajmowanym od pozwanej lokalu przedszkole, jednakże robili to osobiście, nie podnajmowali ani nie użyczyli lokalu osobie trzeciej, zaś pozwana wiedząc o prowadzeniu przedszkola nie cofnęła zgody na jego działanie.

Biorąc pod uwagę, iż w rozpatrywanej sprawie nie zaszyły przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.