

Sygn. akt I C 2034/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Balcerczyk

Protokolant: Marta Florczyk

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2017 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko A. K.

o eksmisję

1. oddala powództwo;
2. zasądza od Gminy O. na rzecz A. K. kwotę 497 zł (czterysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2034/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 sierpnia 2016 r. Gmina O. wystąpiła o nakazanie pozwanej A. K. opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w S. L. przy ul. (...) wraz z mieniem stanowiącym jej własność oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu. Podniosła, iż pozwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, albowiem od lat zamieszkuje w W., co stało się przyczyną wypowiedzenia przez powoda zawartej z nią w dniu 18 października 2001 roku umowy najmu. .

(pozew – k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew A. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, że powódka nie jest właścicielem nieruchomości. Na terminie rozprawy w dniu 21 marca 2017 roku pozwana zakwestionowała także zasadność wypowiedzenia umowy najmu.

(odpowiedź na pozew – k. 25-27, protokół k. 67v)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 października 2001 r. A. K. zawarła z Gminą O. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w S. L.

na ul. (...) o pow. 30 m<sup>2</sup> składającego się z kuchni i pokoju. W § 9 umowy wskazano, że strony mogą rozwiązać umowę najmu za porozumieniem w każdym czasie (ust. 1). Każda ze stron mogła również rozwiązać umowę przez wypowiedzenie na 3 miesiące naprzód

na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie (ust. 2). Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód

na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku naruszania przez najemcę postanowień umowy, wykroczeniu przeciwko porządkowi domowemu i zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności (ust. 3). W sprawach nieunormowanych zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W umowie wskazano, iż pozwana zamieszkuje w W. przy ul. (...).

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy – k. 7-10)

Przedmiotowa nieruchomość posiadała numer porządkowy 34, który w 1993 r. został zmieniony na 33.

(poświadczona za zgodność kopia pisma Wójta Gminy w O. – k. 55, zawiadomienia o ustaleniu numeru porządkowego nieruchomości – k. 56, kopia mapy – k. 57)

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 1949 roku wydanym w sprawie VII K 529/49 Sąd Okręgowy w Łodzi uniewinnił Z. i K. B. od czynów z art. 1 § 1 dekretu z dnia 28 czerwca 1946 roku o odpowiedzialności karnej za odstępstwa od narodowości w czasie wojny w latach 1939-1945 (Dz. U. nr 41 poz. 237) w trybie art. 4 lit b dekretu z tegoż dnia, art. 10, 368-378 i 54 kk.

(wyrok k. 4 akt KW LD1G/00056060/3)

Postanowieniem z dnia 10 lutego 1972 r. w sprawie II Ko 47/70 Sąd Rejonowy w Ł. na podstawie art. 13 § 3 i 4 dekretu z dnia 28 czerwca 1946 r. (Dz. U. nr 41 poz. 237) stwierdził, iż powyższa nieruchomość stanowiąca własność Z. i K. małż. B. położona w S. przeszła na własność Skarbu Państwa.

(poświadczona za zgodność kopia postanowienia – k. 58)

Urząd Wojewódzki w Ł. decyzją nr (...) stwierdził nabycie przez Gminę O. z mocy prawa własności nieruchomości położonej w S. L. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ew. (...) uregulowanej w księdze wieczystej KW (...).

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia decyzji – k. 6)

Postanowieniem z dnia 31 października 2005 r. w sprawie III Ca 1082/05 Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał Sądowi Rejonowemu w Zgierzu wykreślenie wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

(poświadczona za zgodność kopia postanowienia – k. 59-62)

Od 1990 r. nieruchomością włada Gmina O..

(zeznania świadka M. T. – k. 86)

Postanowieniem z dnia 19 lipca 2006 r. w sprawie III Ca 648/06 Sąd Okręgowy w Ł. nakazał wykreślenie wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy O..

(postanowienie – k. 57a-59 załączonych akt III Ca 648/06 w aktach księgi wieczystej)

W księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (...) jako właściciel ujawniony jest A. H..

(odpis księgi wieczystej – k. 28-30)

Pozwana zgłaszała w Gminie chęć wykupienia na własność nieruchomości. Na dzień 12 lipca 2001 r. wyznaczono spotkanie w tej sprawie w Urzędzie Gminy. Do sprzedaży nie doszło z uwagi na toczące się postępowanie w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

(bezsporne, nadto kopie pism – k. 39, 42, 101, poświadczona za zgodność kopia pism – k. 14-15, k. 17, k. 37, 38, 98, 99, 107-108, zpo – 16, 18)

Postanowieniem z dnia 19 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu umorzył postępowanie w sprawie I C 70/11 w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wcześniej zawieszono na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c.

(postanowienie – k. 15a załączonych akt I C 70/11)

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny. Pozwana zajmuje jedną część budynku, w drugiej mieszka państwo W.. Do części zajmowanej przez pozwaną doprowadzona jest zimna woda i energia elektryczna. Toaleta jest na zewnątrz. Pozwana ogrzewa lokal piecem typu „koza” i grzejnikiem olejowym.

(zeznania świadka K. K. – k. 67, zeznania świadka R. W. – k. 113 00:17:44-00:43:16, zeznania świadka T. W. – k. 140 00:25:23-00:47:20)

Pozwana przebywała na przedmiotowej nieruchomości w okresie letnim.

W pozostałych miesiącach mieszkała w W.. Po przejściu na emeryturę, od ok. 3-4 lat, zaczęła częściej przebywać w S. L.. W styczniu 2016 r. złamała rękę. Przeniosła się wówczas do W., gdzie miała rehabilitację.

(zeznania świadka R. W. – k. 113 00:14:01-00:17:44, zeznania świadka K. K. – k. 66v-67, zeznania świadka E. S. – k. 140 00:02:31-00:25:23, zeznania świadka T. W. – k. 140 00:25:23-00:47:20, przesłuchanie pozwanej – k. 140 00:47:52-01:16:11)

A. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. na podstawie aktu notarialnego nr(...) z dnia 17 listopada 2010 r. Od dnia 23 maja 2007 r. zameldowana jest na pobyt stały w przedmiotowym lokalu.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia zawiadomienia – k. 13, 133)

Mieszkanie w W. jest usytuowane w bloku, składa się z trzech pokoi i kuchni. Jest zaopatrzone w centralne ogrzewanie. Obecnie mieszka w nim córka pozwanej K. K..

(zeznania świadka K. K. – k. 67)

W lokalu zajmowanym przez pozwaną w S. znajdują się meble i jej rzeczy osobiste.

(zeznania świadka E. S. – k. 140 00:02:31-00:25:23)

Pozwana pomalowała zajmowany lokal w S., odnowiła letnią kuchnię, zrobiła remont komina, położyła papę na pomieszczenia gospodarcze i werandę. Złożyła także wniosek o remont dachu do powoda, jednak odmówiono go jej z uwagi na brak środków. Miało to miejsce przed wypowiedzeniem umowy najmu.

(zeznania świadka E. S. – k. 140 00:02:31-00:25:23, zeznania świadka T. W. – k. 140 00:25:23-00:47:20, przesłuchanie pozwanej – k. 140 00:47:52-01:16:11, pismo k. 127-128)

W dniu 29 stycznia 2014 r. pozwana zawarła z (...) S.A. umowę o dostarczanie energii elektrycznej nr (...) do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia umowy z załącznikiem – k. 90-93).

Podczas kontroli przeprowadzonej na spornej nieruchomości w roku 2015 i 2016 pozwanej nie było. Korespondencja kierowana do niej na adres w W. była odbierana przez córkę.

(zeznania świadka M. T. k. 85 v, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 12 i k.16)

Pismem z dnia 1 października 2015 r. doręczonym pozwanej 17 października 2015 r. powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. L. przy ul. (...) zawartej na podstawie umowy najmu z dnia 18 października 2001 r. z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Termin wypowiedzenia umowy najmu wynosił 6 miesięcy.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia wypowiedzenia – k. 11, zpo – k. 12)

Pismem z dnia 13 października 2015 r. Gmina wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu, ustalając czynsz na 15 zł miesięcznie.

(bezsporne, nadto skan wypowiedzenia – k. 41)

W dniu 1 października 2016 r. A. K. zawarła umowę najmu przedmiotowej nieruchomości ze S. P. reprezentowaną przez J. K. (1) na okres od 1 października 2016 r. do 1 października 2017 r. W treści umowy wskazano, że wynajmująca jest spadkobiercą A. H..

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia umowy – k. 95-97)

Przy zawarciu umowy J. K. (1) nie okazała pełnomocnictwa.

(zeznania świadka K. K. – k. 67)

W dniu 17 października 2016 r. pozwana przeprowadziła na własny koszt kontrolę stanu technicznego przewodów kominiarskich budynku w S..

(bezsporne, nadto kopia faktury – k. 32, poświadczona za zgodność kopia protokołu kontroli – k. 94)

Pozwana urodziła się w Z.. W S. mieszka obecnie jej rodzina, znajdują się groby rodziców. Tutaj ma również znajomych. Uważa je za swoje centrum życiowe. Jej córki pracują we W., jedna z nich zamieszkuje w mieszkaniu przy ul. (...), ale wraca do domu około godz. 18-tej, druga mieszka osobno. Pozwana cały czas jest sama kiedy jest w W.. W W. bywa na uroczystościach rodzinnych. W domu rodzinnym miała podobne warunki bytowe jak w S. i nie przeszkadza jej to. Jej mąż zmarł 7 lat temu, na emeryturze przebywa zaś od 11 lat. Pozwana próbowała się zameldować w przedmiotowym lokalu, jednak odmówiono jej tego z uwagi na nieuregulowany stan prawny tej nieruchomości, odmówiono jej.

(przesłuchanie pozwanej – k. 140 00:47:52-01:16:11, legitymacja emeryta-rencisty k. 126-126 v, poświadczenie zameldowania k.133)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów, które uznał za wiarygodne. Zeznania świadków wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały, były nadto zgodne z doświadczeniem życiowym. Także zeznania świadka M. T. nie potwierdzały okoliczności, aby pozwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu przez okres 12 miesięcy. To, że pozwanej nie było o określonej godzinie przez 3 dni, gdy odbywała się kontrola z ramienia powoda, nie oznacza, iż nie zamieszkiwała ona w przedmiotowym lokalu w tym czasie. Nawet osoba zamieszkująca na stałe w danym miejscu nie jest w nim przecież 24 godziny na dobę. Przebywanie pozwanej na przedmiotowej nieruchomości z szerszym zakresem niż w W. potwierdzili pozostali świadkowie, którzy jako osoby nie związane z żadną ze stron nie mają interesu, aby podawać nieprawdę. .

Sąd pominął kopię pisma Z. W. z k. 116. Jako dokument prywatny, nie mogło ono służyć wykazaniu okoliczności w nim stwierdzonych. Odnośnie pisma z dnia 28 maja 2001 r. (k. 118) R. W., sąd uznał, iż nie wpływa ona na wiarygodność

zeznań tegoż świadka. W zeznaniach złożonych przed sądem Roman W. nie potwierdził okoliczności wskazanych w tymże piśmie, nadto pismo dotyczyło lat 1998-2001. Sąd pominął kopie notatek służbowych z k. 119-122. Z notatek sporządzonych w dniach: 1 lipca 2015 r., 22 lipca 2015 r. i 26 lutego 2014 r. wynika jedynie, że pozwana nie była obecna w domu w dacie kontroli. W notatce z 1 lipca 2015 r. wskazano poza tym, że pozwana nie przebywa często w budynku, ostatnio w sierpniu zeszłego roku.

Nie przesądza to jednakże o fakcie niezamieszkiwania pozwanej w lokalu, o czym była mowa powyżej. . Notatka z dnia 26 października 2016 r. nie dotyczyła natomiast okoliczności relewantnych dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Podstawowym przepisem przewidującym roszczenie windykacyjne jest art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż 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.

Pozwana zakwestionowała legitymację procesową czynną powódki. Nie ulega wątpliwości, iż w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości ujawniony jest jako właściciel A. H., zaś wpis własności na rzecz Gminy został uchylony. Wpis prawa własności na jego rzecz korzysta przy tym ze zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Istnieje przy tym rozbieżność w orzecznictwie i doktrynie co do tego, czy domniemanie to może być obalone jedynie w drodze powództwa z art. 10 ust. 1 cytowanej ustawy, czy też w każdym postępowaniu, w którym rozstrzygnięcie sprawy zależy od ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, np. w procesie windykacyjnym o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. lub w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności wskutek zasiedzenia. Za tym drugim poglądem opowiedział się Sąd najwyższy w wyroku z 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, nr 6, poz. 162, LexisNexis nr 358852; z 5 kwietnia 2006 r., IV CSK 177/2005, LexisNexis nr 2059682; postanowieniu z 20 marca 2009 r., II CSK 581/2008, LexisNexis nr 7521801), a także J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, w: System PC, t. 2, red. J. Ignatowicz, 1977, s. 911; R. Polak, K. Scheuring, Hipoteka..., s. 13; K. Piasecki, Księgi..., 1996, s. 38; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe..., 2012, s. 367; Orzeczenie w takiej sprawie wiąże jednak tylko strony postępowania i nie może stanowić podstawy zmiany wpisu w księdze wieczystej (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 18 maja 2010 r., III CZP 134/2009, OSNC 2010, nr 10, poz. 131, LexisNexis nr 2252572; uzasadnienie uchwały SN z 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/2010, OSNC 2011, nr 9, poz. 96, LexisNexis nr 2444477). Pierwszy z poglądów został natomiast wyrażony w wyroku SN z 8 grudnia 2004 r., I CK 389/2004, LexisNexis nr 1826467)

W ocenie sądu, trafny jest drugi z wyrażonych poglądów, w myśl którego domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może być obalone m.in. w postępowaniu z art. 222 § 1 k.c. W ocenie sądu rozstrzygnięcie kwestii ewentualnego prawa własności powoda w niniejszym postępowaniu jest jednak niecelowe, z dwóch względów: po pierwsze, orzeczenie sądu będzie wiązało jedynie strony postępowania, i nie będzie nadal mogło być podstawą wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, przede wszystkim jednak dlatego, iż kwestia ta, wbrew pogładowi pozwanej, nie ma decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a to dlatego, iż jak wynika ze stanowiska powoda, upatruje on źródła swego żądania we władaniu przedmiotową nieruchomością jako posiadacz samoistny i zawartej umowy najmu z pozwaną. Podstawą prawną żądania wydania przedmiotu najmu jest w tej sytuacji art. 675. § 1 k.c. w myśl którego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Wypowiedzenie umowy najmu należało jednakże uznać za bezskuteczne.

Jak stanowi art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

„Zamieszkiwanie” w myśl cytowanego przepisu należy odczytywać przy tym w powiązaniu z treścią art. 25 k.c., w myśl którego miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu, przy czym jak stanowi art. 28 k.c., można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania

W wyroku z dnia 27 listopada 2014 r. w sprawie III Ca 1026/14 (Legalis nr 1534808) Sąd Okręgowy w Łodzi wskazał, iż, przy ocenie tego, czy zainteresowani zamieszkują czy też nie w spornym lokalu, należy brać pod uwagę nie tylko sam zewnętrzny obiektywny obraz

ale i zamiar tych osób, sytuację w jakiej się oboje znaleźli i decyzje, jakie w swym życiu musieli podjąć. Powołany wyrok zapadł w okolicznościach faktycznych, w których najemcy wraz z dziećmi wyjechali do Wielkiej Brytanii, gdzie podjęli pracę, a dzieci naukę.

W spornym lokalu zamieszkiwali przez ok. 2 tygodnie w roku. Sąd Okręgowy uznał, iż centrum życiowe najemców nadal było w Polsce, gdzie zamierzali wrócić i podejmowali próby wykupienia zajmowanego lokalu, a do Wielkiej Brytanii wyjechali jedynie w celach zarobkowych (również w celu uzbierania wkładu na wykup mieszkania w Polsce).

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu nie została spełniona przesłanka określona w art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiąca podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, tj. niezamieszkiwanie najemcy w lokalu przez okres 12 miesięcy. Z zebranych w sprawie dowodów wynika, że przed przejściem na emeryturę pozwana przebywała na nieruchomości w S. w okresie letnim przez cały czas trwania swego urlopu oraz dni wolne, a od 3-4 lat od przejścia na emeryturę przebywa na nieruchomości części. Jej częstotliwość pobytu na przedmiotowej nieruchomości nie tylko się nie zmniejszyła w ostatnich latach, ale uległa intensyfikacji. Jak już podniesiono to przy ocenie materiału dowodowego w sprawie, twierdzenie, iż stało się tak już po wypowiedzeniu umowy najmu, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Tutaj trzyma pozwana swoje rzeczy osobiste, dokonuje niezbędnych napraw i remontów budynku. Trudno czynić jej zarzut, iż nie dokonała remontów w szerszym zakresie, skoro obowiązek ten spoczywa co do zasady na wynajmującym (art. 6 a ust. 3 ustawy o najmie lokali i ochronie prawa lokatorów) Konsekwentnie dążyła ona również do wykupienia spornego lokalu. Oczywistym jest, że z powodu gorszych warunków bytowych, przez kilka miesięcy w roku przebywała w W., gdzie była zameldowana i gdzie jest właścicielką lokalu mieszkalnego, który obecnie zajmuje jej córka. Wprawdzie sąd dostrzega, iż lokal ten posiada 3 pokoje i jest wyposażony we wszelkie media, zaś sporny lokal mediów nie ma, i wymaga ogrzewania piecem typu „koza”, jednak pozwana wyjaśniła w sposób przekonujący, dlaczego po przejściu na emeryturę i śmierci męża części bywa w przedmiotowym lokalu. Jak bowiem wynika z jej przesłuchania, w W. czuje się osamotniona, w związku z zapracowaniem córek, zaś Z. i okolice są miejscem, do którego jest przywiązana ze względów sentymentalnych. Tu zamieszkuje większa część jej rodziny i przyjaciół, którzy nadto z racji braku zobowiązań zawodowych mogą poświęcić jej czas. Ześrodkowanie swego centrum życiowego w przedmiotowym lokalu przez pozwaną należy zatem w ocenie sądu wiązać ze śmiercią jej męża i przejściem na emeryturę, a w konsekwencji większą ilością wolnego czasu, i bardziej dolegliwie odczuwaną samotnością w W.. To sporny lokal traktuje ona jako swoje centrum życiowe, i tak jest postrzegane przez świadków. Pozwana podejmowała także próby zameldowania się w przedmiotowym lokalu, które z uwagi na jego nieuregulowany stan prawny spełzły na niczym. O przywiązaniu pozwanej do przedmiotowego lokalu i ześrodkowania tam jej interesów życiowych świadczą także podejmowana przez pozwaną remont i nakłady, przy czym – wbrew twierdzeniom powoda- większość z nich miała miejsce przed wypowiedzeniem umowy najmu. W roku 2015, a zatem przed wypowiedzeniem, pozwana zwracała się bowiem do powoda o dokonanie remontu przedmiotowego budynku. Także w roku 2014 zawarła umowę o dostarczanie energii elektrycznej do tejże posesji. Co więcej, korespondencja kierowana do pozwanej w roku 2015 na adres (...) wcale nie była podejmowana przez nią, a przez córkę, co także pośrednio potwierdza, iż zamieszkiwała ona w tym czasie w spornym lokalu. Na twierdzenia powoda, iż nie podejmowała ona korespondencji z adresu spornego lokalu brak natomiast jakiegokolwiek dowodu. Nie można także nie zauważyć, iż powód miał pełną świadomość, iż pozwana zamieszkuje w W., gdyż taki adres podała przy zawieraniu umowy najmu. Nie było to jednak przeszkodą do jej zawarcia.

Należy zauważyć, iż art. 11 ust. 3 pkt 1 cytowanej ustawy ma na celu zapobieganie zajmowaniu lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego przez lokatorów, których centrum życiowe od dłuższego czasu znajduje się

w innym miejscu. Zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdza, aby taka okoliczność miała miejsce w niniejszej sprawie.

W konsekwencji uznać należy, iż wypowiedzenie umowy z dnia 1 października 2015 r. na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów zostało zatem dokonane bezzasadnie i nie odnosi skutków względem pozwanej. Z tych względów powództwo należało oddalić.

Na marginesie jedynie podnieść należy, iż zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu przez pozwaną z J. K. (2) jako pełnomocnikiem S. P. nie może odnieść żadnego skutku w niniejszej sprawie, albowiem brak dowodu na to, aby S. P. była spadkobiercą A. H., ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako właściciel.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od na rzecz pozwanej 480 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu sprzed 27 października 2017 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1800) i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W tym stanie faktycznym należało orzec jak w sentencji.