

Sygn. akt I C 1425/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Radosław Florek

Protokolant: Monika Turkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 01 lutego 2016 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **B.**

przeciwko **B. T.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej (...) **B.** na rzecz pozwanej **B. T.** kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Strona powodowa (...) **B.** wystąpiła o nakazanie pozwanej **B. T.**, aby opróżniła, opuściła i wydała jej lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w **B.**.

Na uzasadnienie żądania pozwu wskazała, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a w dniu 11 grudnia 2013 roku zmarła jego najemczyni **M. T.**. Podała, że pozwana jest córką **M. T.** i pismem z dnia 9 stycznia 2014 roku wystąpiła o przydzielenie jej tego lokalu. Podniosła, że ustaliła, iż w chwili zgonu **M. T.** pozwana opiekowała się nią, ale z nią nie zamieszkiwała, a po jej śmierci doglądała spornego lokalu. Wskazała również, że pozwana ma prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w **B.**. Podniosła, że w związku z tym pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po zmarłej matce. Podkreśliła, że pomimo wezwań do wydania tego lokalu pozwana tego nie uczyniła i korzysta obecnie z niego bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 października 2015 roku, pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Motywuując swoje stanowisko pozwana przyznała, że sporny lokal był zajmowany na podstawie umowy najmu przez jej matkę **M. T.**, która zmarła w dniu 11 grudnia 2013 roku. Podała, że od 1994 roku, po zgonie jej ojca zamieszkiwała w tym lokalu wraz z matką, od 2009 roku sprawowała nad nią opiekę, a po jej śmierci nadal zamieszkuje w tym lokalu. Wskazała, że przyznano jej spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) na Osiedlu (...) w **B.**, jednakże faktycznie zamieszkuje w nim jej syn, który zamierza zawrzeć związek małżeński. Oświadczyła, że to mieszkanie to kawalerka, która nie posiada odpowiednich warunków do wspólnego zamieszkiwania matki z dorosłym synem. Podniosła, że w tych warunkach wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu po zmarłej matce, albowiem jest jej córką oraz stale w nim zamieszkiwała razem z matką i opiekowała się nią.

W ocenie Sądu powództwo nie jest zasadne i nie podlega uwzględnieniu.

W rozpoznawanej sprawie powodowa Gmina wystąpiła o orzeczenie eksmisji pozwanej ze spornego lokalu, przy czym powołała się na fakt, że pozwanej nie przysługuje żaden tytuł prawny do korzystania z tego lokalu mieszkalnego. Podstawę prawną takiego żądania stanowi przepis art. 222 paragrafu 1 Kodeksu cywilnego, wedle którego 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 pierwszym więc rzędzie należało ustalić, czy powodowej Gminie przysługuje prawo własności co do spornego lokalu mieszkalnego. Wskazana przesłanka stanowi podstawową przesłankę roszczenia windykacyjnego.

W tym zakresie Sąd uznał ten fakt za ustalony. Fakt ten był bowiem bezsporny między stronami, gdyż nie był w żadnym wypadku kwestionowany przez pozwaną. Wręcz przeciwnie, ze stanowiska pozwanej przedstawionego w tej sprawie wynika, iż ma ona pełną świadomość tego, że strona powodowa jest właścicielką tego lokalu i wynajmowała go jej matce. Zresztą wskazane okoliczności znajdują pełne potwierdzenie także w dowodach z odpisów pisma pozwanej do Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 9 stycznia 2014 roku, znajdującego się na kartach od 11 do 13 akt sprawy, pisma Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. do pozwanej z dnia 10 lutego 2014 roku wraz z potwierdzeniem jego odbioru znajdujących się na karcie 16 akt sprawy i pisma pozwanej do Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 18 lutego 2014 roku, znajdującego się na kartach od 17 do 18 akt sprawy.

W tych okolicznościach oddalenie powództwa mogłoby nastąpić tylko wówczas, gdyby pozwanej przysługiwało skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania spornym lokalem mieszkalnym, a więc gdyby udowodniła, iż wstąpiła w stosunek najmu tegoż lokalu po zmarłej matce.

W rozpoznawanej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodu z odpisu skróconego aktu zgonu M. T., znajdującego się na karcie 25 akt sprawy, że M. T. zmarła w dniu 11 grudnia 2013 roku, co oznacza, iż do oceny przesłanek wstąpienia przez pozwaną w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy mają zastosowanie przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego, które na mocy przepisu art. 26 punktu 12 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszły w życie w dniu 10 lipca 2001 roku. Oceny przesłanek wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy dokonuje się bowiem według przepisów obowiązujących w chwili, gdy nastąpił zgon dotychczasowego najemcy. Wskazano na to w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 36/02, czy w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1995 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 113/95.

Przepis art. 691 paragrafu 1 Kodeksu cywilnego stanowi, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Z kolei według przepisów paragrafu 2 omawianego artykułu osoby wymienione w przepisie paragrafu 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Wskazane przepisy warunkują więc wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy od tego, aby osoba, która ma wstąpić w stosunek najmu należała do kręgu osób szczegółowo wymienionych w przepisie art. 691 paragraf 1 Kodeksu cywilnego i stale zamieszkiwała z najemcą w wynajmowanym lokalu do chwili jego śmierci. Wskazane przesłanki muszą przy tym wystąpić łącznie.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, iż pozwana jest córką zmarłej najemczyni, a tym samym spełniona jest w stosunku do niej przesłanka przewidziana w przepisie art. 691 paragrafu 1 Kodeksu cywilnego.

Sporna w niniejszej sprawie była jednak przede wszystkim okoliczność, czy w przypadku pozwanej zaistniała przesłanka stałego zamieszkiwania wspólnie z najemcą w wynajmowanym lokalu do chwili jego śmierci. W tym zakresie w orzecznictwie utrwalil się pogląd, zgodnie z którym stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, w którym koncentruje się całe życie tej osoby. Stałe mieszkanie określonej osoby z najemcą sprowadza się więc do ześrodkowania przez tę osobę całej swojej działalności życiowej w lokalu najemcy, przy czym chodzi tu o stan faktyczny trwający do chwili śmierci najemcy. Tak stwierdzono w wyroku

Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1984 roku w sprawie o sygn. akt I CR 309/84, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1981 roku w sprawie o sygn. akt III CRN 30/81, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1981 roku w sprawie o sygn. akt III CRN 14/80, czy w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1980 roku w sprawie o sygn. akt III CRN 230/80.

W okolicznościach niniejszej sprawy w ocenie Sądu pozwana spełnia powyższą przesłankę. Jak wynika bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z zeznań świadków M. Ś. (1), P. K., S. P. (1), F. L., M. S. (1) i M. D. oraz przesłuchania pozwanej, pozwana w okresie ostatnich kilku lat przed śmiercią najemczyni M. T. zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. wraz z matką. Niewątpliwie bowiem życie pozwanej koncentrowało się w spornym lokalu, gdyż przebywała w tym lokalu i na dłuższy okres czasu nie opuszczała go, a przy tym w przedmiotowym lokalu znajdowały się wszystkie jej rzeczy, nocowała w nim i się stołowała. Wymienieni świadkowie wskazywali na to, że widzieli pozwaną w tym lokalu jak wyrzucała śmieci, chodziła na zakupy, wieszala pranie, nosiła węgiel, paliła w piecu czy sprzątała. Podkreślali przy tym, że zaraz po pracy przychodziła do spornego lokalu. Z tego opisu wynika ponad wszelką wątpliwość, że zachowywała się jak osoba zamieszkująca w tym lokalu. Potwierdza to także pośrednio okoliczność, że M. T. była w tak złym stanie zdrowia, w związku z problemami z pamięcią, dwoma udarami i późniejszym uszkodzeniem miednicy, iż wymagała stałej opieki, która była sprawowana przez pozwaną. Wskazywali na to świadkowie M. Ś. (2), P. K. i S. P. (2), a także pozwana. Pozwana nie mogła natomiast stale sprawować tej opieki bez zamieszkiwania z najemczynią w spornym lokalu mieszkalnym. Nie ma przy tym wątpliwości, że pozwana zamieszkała z M. T. wówczas, gdy jej syn był już na tyle samodzielny, iż już mógł sam mieszkać w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku nr (...) na Osiedlu (...) PRL w B.. Potwierdzili to świadkowie P. K., M. S. (2) i M. B. oraz pozwana. Nie ma przy tym podstaw do kwestionowania tych ustaleń, choć na pierwszy rzut może budzić wątpliwość, iż pozwana pozostawiła same około 15-letni dziecko. Wskazani jednak świadkowie oraz pozwana stanowczo na to wskazywali. Pozwana i jej syn P. K. oraz świadkowie M. S. (2) i M. B. szczegółowo także wyjaśnili, jak to wyglądało, a mianowicie, że pozwana często doglądała syna w tym mieszkaniu, a syn często na weekendy przyjeżdżał do spornego lokalu i tam nocował.

Fakt zamieszkiwania przez pozwaną w spornym lokalu mieszkalnym potwierdzają także pośrednio zeznania świadków R. G., M. S. (2) i M. S. (3). Są to osoby zamieszkujące w budynku nr (...) na Osiedlu (...) PRL w B.. Wskazywały one natomiast na to, iż od kilku lat pozwana nie zamieszkiwała w lokalu nr (...) w tym budynku i zamieszkiwał w nim jedynie jej syn. Zeznawali oni bowiem, że widywali ją tylko sporadycznie, gdy odwiedzała syna.

W związku z tymi dowodami nie można dokonać odmiennych ustaleń opierając się na dowodach z odpisów notatki służbowej z dnia 4 lutego 2016 roku znajdującej się na kartach od 14 do 15 akt sprawy i notatki służbowej z dnia 25 marca 2014 roku znajdującej się na kartach od 19 do 20 akt sprawy. Po pierwsze są to dokumenty sporządzone przez pracowników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., czyli osób zatrudnionych przez spółkę należącą do powodowej Gminy. Po drugie, nie powołano dowodu z zeznań osób objętych tymi notatkami służbowymi na potwierdzenie twierdzenia o niezamieszkiwaniu pozwanej z jej matką w spornym lokalu, a świadkowie M. B. i M. S. (2) objęci tymi notatkami służbowymi w trakcie swoich zeznań nie potwierdzili swoich oświadczeń w tym zakresie. W związku z tym opisane dokumenty nie mogą być uznane za wiarygodne dowody w tym zakresie.

Powyzszego wniosku o zamieszkiwaniu pozwanej w spornym lokalu mieszkalnym nie podważa przy tym w żadnym razie także fakt, iż pozwana cały czas była zameldowana na pobyt stały w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku nr (...) na Osiedlu (...) PRL w B., co zostało udowodnione za pomocą dowodów z opisów potwierdzenia zameldowania z dnia 12 czerwca 2014 roku znajdującego się na karcie 22 akt sprawy i zaświadczenia zameldowania z dnia 28 października 2015 roku znajdującego się na karcie 45 akt sprawy. Należy bowiem podkreślić, że zamieszkiwanie razem z najemcą jest określonym stanem faktycznym, a nie stanem prawnym wynikającym z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu, co oznacza, iż meldunek nie może mieć decydującego znaczenia dla oceny zaistnienia tej przesłanki. Tak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 1998 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 910/97.

Nie ma natomiast żadnego znaczenia dla oceny spełnienia przesłanek z przepisów art. 691 Kodeksu cywilnego okoliczność, że pozwanej przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) na Osiedlu (...) PRL w B., co zostało udowodnione na podstawie dowodu z opisu przydziału lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się na karcie 42 akt sprawy. Przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego nie wskazują negatywnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, dlatego też osoby wymienione w przepisie art. 691 paragrafu 1 Kodeksu cywilnego stale zamieszkujące z najemcą do chwili jego śmierci wstępują w stosunek najmu także w wypadku, gdy przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W świetle tych rozważań pozwana spełnia wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego przewidziane w przepisach art. 691 Kodeksu cywilnego, a w związku z tym jest stroną tego stosunku prawnego i tym samym przysługuje jej w stosunku do powodowej Gminy skuteczne uprawnienie do władania tym lokalem, co skutkuje oddaleniem powództwa o jej eksmisję z tego mieszkania.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 paragrafu 3 Kodeksu postępowania cywilnego, do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez Sąd osobistego stawiennictwa stron.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez pozwaną należało zaliczyć opłatę skarbową od odpisu pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych i wynagrodzenie reprezentującego ją adwokata w kwocie 120 złotych, co daje łącznie kwotę 137 złotych.

Wedle przepisu art. 98 paragrafu 1 Kodeksu postępowania cywilnego, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku więc z tym, że strona powodowa w całości przegrała proces należało ją obciążyć obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz pozwanej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie II sentencji.