

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 sierpnia 2016 roku

W pozwie z dnia 18 grudnia 2014 roku (data prezentaty Sądu) powód - miasto stołeczne W. - wniósł o nakazanie pozwanemu W. M., aby opuścił i opróżnił z rzeczy i osób lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. oraz aby wydał go do rąk powoda, bez uprawnienia do lokalu socjalnego. Żądanie pozwu obejmowało także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Zgodnie z umową najmu z dnia 2 sierpnia 1972 roku, najemcą lokalu była A. M., która zmarła w dniu 24 lutego 2014 roku. Jednocześnie powód wskazał, że wnioskiem z dnia 31 marca 2014 roku pozwany wystąpił o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu po śmierci najemcy – A. M.. Kolejno powód podniósł, że pozwany niewątpliwie należy do katalogu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., aczkolwiek pozwany nie zamieszkiwał na stałe ze swoją matką A. M. aż do jej śmierci oraz nie był zgłaszany do opłat za przedmiotowy lokal. Podniesiono, że pozwany ma zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu tj. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Wskazano ponadto, że w piśmie z dnia 24 czerwca 2014 roku pozwany przyznał, iż wprowadził się do matki z zamiarem jedynie sprawowania nad nią opieki. W ocenie strony powodowej, pozwany nie spełnił warunku określonego w art. 691 § 2 k.c., w konsekwencji czego został wezwany do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego lokalu nr (...) przy ul. (...). Powód wskazał, iż pozwany nie opróżnił i nie rozliczył się z lokalu nr (...) przy ul. (...), a niniejszy pozew zdaniem powoda stał się konieczny i uzasadniony (pozew - k. 1-3).

Dnia 2 marca 2015 roku (data nadania przesyłki poleconej) pozwany złożył odpowiedź na pozew, w której wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania z powodu toczącej się sprawy o ustalenie istnienia stosunku najmu z powództwa W. M. przeciwko Miastu stołecznemu W.. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, wniósł o oddalenie powództwa w całości. Ponadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany potwierdził, iż najemcą lokalu do czasu swojej śmierci w dniu 24 lutego 2014 roku była A. M. (matka pozwanego). Jednocześnie podniósł, że wprowadzając się do lokalu zajmowanego przez swoją matkę przy ul. (...) w W., nie miał tytułu prawnego do żadnego lokalu. Zaprzeczył, aby posiadał tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w W., bowiem umowa najmu owego lokalu została mu wypowiedziana. Okres wypowiedzenia upłynął 30 kwietnia 2013 roku. Zaprzeczył również, aby lokal mieszkalny przy ul. (...) w W. był przez niego zajmowany po ww. dacie. Pozwany wskazał, iż nie posiadając tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu i stale zamieszkując z matką w przedmiotowym lokalu, przeniósł swoje centrum życiowe do tego lokalu. Natomiast w jego ocenie, w dniu śmierci matki A. M., pozwany wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z mocy prawa, spełniając ustawowe przesłanki z art. 691 k.c. Podkreślił przy tym, że zamieszkiwał ze swoją matką od maja 2013 roku, aż do 24 lutego 2014 roku. Jednocześnie wskazał, iż od śmierci matki regularnie uiszczał opłaty lokalowe (w tym opłaty czynszowe), nie powodując powstawania zadłużenia. Pozwany ponadto wskazał, iż dobrowolnie dokonuje spłaty zadłużenia, powstałego za życia jego matki. (k. 20-22 – odpowiedź na pozew, k. 39 – koperta z datownikiem pocztowej placówki nadawczej)

W dalszym toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 sierpnia 1972 roku Zarząd (...), zawarł z A. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 43,75 m². (umowa k. 5-6v)

W. M., urodzony w dniu (...), jest synem A. M.. (okoliczność bezsporna)

Najemcami lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. byli W. M. wraz z żoną, która zmarła w 1999 roku. W. M. zamieszkiwał w ww. lokalu do dnia 30 kwietnia 2013 roku. W mieszkaniu pozostał jego syn, który mieszka w nim do chwili obecnej i który wstąpił w stosunek najmu po zmarłej matce. Na dzień 6 maja 2013r. W. M. nie miał tytułu prawnego do zajmowania ww. lokalu. (okoliczności bezsporne, zeznania W. M. – k. 72, pismo z 6 maja 2013r. - k. 37)

Na początku maja 2013r. W. M. przeprowadził się do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i mieszka w nim do chwili obecnej. Powodem przeprowadzki była chęć udzielenia stałej pomocy matce oraz wola pozostawienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. swemu synowi. W przedmiotowym mieszkaniu w dniu w dniu 24 lutego 2014 tj. w dniu śmierci matki znajdowały się jego wszystkie osobiste rzeczy. Oprócz przedmiotowego lokalu nie miał innego miejsca zamieszkania, z którym łączyłby się charakter stałego zamiaru pobytu. (pismo z 6 maja 2013r. - k. 37, zeznania świadka R. P. H. – k. 71-72, zeznania W. M. – k. 72).

Kilka lat przed śmiercią A. M. miała problemy ze zdrowiem – problemy z kręgosłupem, miała zdiagnozowany nowotwór otrzewnej. Z początku W. M. opiekował się A. M.. Z uwagi na stale pogarszający się stan zdrowia matki, postanowił znaleźć dla niej hospicjum. A. M. przebywała w hospicjum od stycznia 2014 roku do chwili jej śmierci. (zeznania W. M. – k. 72).

A. M. zmarła w dniu 24 lutego 2014 roku. W chwili jej śmierci w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkiwał W. M.. Wszelkie opłaty związane z eksploatacją mieszkania, po śmierci matki, W. M. ponosił z własnych środków. (odpis skrócony aktu zgonu A. M. - k. 7, dowody wpłat – k. 25-33, zeznania świadka R. P. H. – k. 71-72).

Po śmierci A. M., W. M. chciał uregulować kwestię stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 4 czerwca 2014 roku miasto stołeczne W. wezwało W. M. do dobrowolnego rozliczenia się z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Ponadto odmówiono W. M. wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, po zmarłej A. M., powołując się na zgromadzone informacje i dokumenty, według których W. M. nie zamieszkiwał stale wraz z matką do chwili jej śmierci, a jego centrum życiowych interesów znajdowało się w innym miejscu niż powyższe. Następnie pismem z dnia 2 września 2014 roku W. M. został wezwany do opróżnienia i rozliczenia się z przedmiotowego lokalu w ciągu 14 dni od otrzymania pisma. Nadto W. M. chciał uregulować kwestię zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego. W tym celu zaczął spłacać powstałe zadłużenie jeszcze za życia jego matki. (wniosek o najem lokalu mieszkalnego – k. 8, pismo z dnia 4 czerwca 2014 roku – k. 10, pismo z dnia 25 lipca 2014 roku – k. 11, pismo z dnia 7 lipca 2014 roku – k. 12, pismo z dnia 2 września 2014 – k. 13, pismo z dnia 17 marca 2014 roku – k. 38, porozumienie w sprawie restrukturyzacji długu – k. 63-66, wniosek o umorzenie zadłużenia – k. 67-68, harmonogram spłat zadłużenia – k. 69, zeznania świadka A. B. – k. 71)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych do akt przez strony, zeznania W. M. oraz zeznania świadków A. B. i R. P. H.. W odniesieniu do dokumentów, które zostały przedłożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 k.p.c.). Również i Sąd badając te dokumenty z urzędu, nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c.

Zeznaniom świadka R. P. H. Sąd dał wiarę w całości. Świadek - jako wieloletni sąsiad pozwanego potwierdził, że W. M. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu zarówno w czasie przed, jak i po śmierci A. M., aż do chwili obecnej. Jego zeznania są spójne i Sąd nie widzi okoliczności, które mogłyby by wpływać na brak wiarygodności ww. świadka.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka A. B., przesłuchanej na okoliczność zamieszkiwania W. M. w przedmiotowym lokalu. Wskazać jednakże należy, iż zeznania świadka A. B. nie potwierdziły, iż pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, ani też nie zaprzeczyły tej okoliczności.

Sąd dał wiarę również zeznaniom pozwanego złożonym w charakterze strony jako korespondującym z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo o eksmisję podlegało oddaleniu.

Roszczenie powoda o orzeczenie eksmisji pozwanego z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. ma charakter wydobywczy (windykacyjny). Zgodnie ze stanowiącym jego prawną podstawę art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 121, powoływana dalej w skrócie jako k.c.) właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Warunkiem udzielenia ochrony prawnej przewidzianej w zacytowanym wyżej przepisie jest kumulatywne spełnienie trzech przesłanek, tzn. wydania rzeczy żądać musi jej właściciel, a roszczenie o jej wydanie musi być kierowane przeciwko osobie, która nią faktycznie włada. Poza tym osobie władającej nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie spełnienie dwóch pierwszych przesłanek warunkujących uwzględnienie powództwa pozostawało między stronami bezsporne. Jednakże mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, iż pozwanemu przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w ww. lokalu.

Dla właściwej oceny sytuacji prawnej pozwanego, zastosować należy przepis art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci A. M., zgodnie z którym 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. Ww. osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (tak SN w uchwale z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89). W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa, ale „przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą. Przesłanka co do stałego mieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych.

Na gruncie powyższych rozważań Sąd uznał, że pozwany W. M. spełnił wszystkie przesłanki wynikające z cytowanego wyżej art. 691 k.c., co skutkowało wstąpieniem przez niego z mocy samego prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Po pierwsze, jako syn dotychczasowego najemcy, czyli zstępny A. M., należy on do kręgu osób bliskich uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na gruncie cytowanego przepisu. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez stronę powodową. Po drugie, według zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika, że W. M. od maja 2013 roku zamieszkiwał stale w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. aż do chwili śmierci A. M..

Zamieszkiwanie należy rozumieć jako stałe przebywanie w tym lokalu wskazujące na to, że ten lokal jest wyłącznym centrum z życia danej osoby, w szczególności, że w tym lokalu koncentrują się na stałe jej bieżące sprawy, a więc że przebywa ona w mm jako domownik, tak jak dziecko rodziców, osoba niedołączna u zajmującego lokal ze względu na to, że on na stałe roztacza nad nią pieczę itp. (patrz Wyrok SN z dnia 13 lutego 1976 r., sygn. I CR 930/75).

Z zeznań przesłuchanego w postępowaniu świadka R. P. H. wynika, że W. M. w jakiś czas przed śmiercią jego sąsiadki A. M., u której od czasu do czasu jadał obiady, zamieszkał w przedmiotowym lokalu – o zamieszkaniu pozwanego A. M. mówiła świadkowi w trakcie wspólnych posiłków. W tym, kluczowym dla rozstrzygnięcia sprawy zakresie zeznania świadka korespondują z treścią pisma z dnia 6 maja 2013 r. (k. 37), w którym Zakład (...) w D. W. informuje pozwanego o wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, co świadczy o tym, że od maja 2013r. pozwany nie posiadał tytułu prawnego do tego lokalu. Zdaniem Sądu sam fakt niezgłoszenia pozwanego do opłat za lokal tj. w istocie za podgrzanie zimnej wody, wodę i kanalizację (zawiadomienie - k. 14) sam w sobie nie jest dowodem przesądzającym o braku zamieszkania pozwanego w przedmiotowym lokalu. Nie ulega również wątpliwości, że zamieszkanie przez A. M. w hospicjum na kilka tygodni przed śmiercią nie może skutkować uznaniem, że przeniosła ona swoje centrum życiowe właśnie do tego hospicjum. W związku z powyższym Sąd uznał, że pozwany wykazał, że zamieszkiwał razem z matką A. M. w przedmiotowym lokalu w chwili jej śmierci.

Wobec ustalenia, iż W. M. wstąpił w stosunek najmu, za niezasadne należy uznać oparte na art. 222 § 1 k.c. powództwo miasta stołecznego W. skierowane wobec W. M. o opróżnienie i opuszczenie przez niego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwanemu przysługuje bowiem skuteczne wobec powoda prawo do zajmowania lokalu, tj. z mocy samego prawa wstąpił w stosunek najmu po śmierci jego matki A. M..

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd oddalił powództwo miasta stołecznego W. o opróżnienie i opuszczenie przez pozwanego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., gdyż pozwanemu przysługuje skuteczne wobec powoda uprawnienie do posiadania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Sąd nie orzekł w wyroku o kosztach postępowania, z uwagi na to, że strona powodowa przegrała sprawę, zaś pozwany nie poniósł żadnych kosztów procesu.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone wyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: (...)