

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 sierpnia 2016 roku

W pozwie złożonym w dniu 13 lipca 2015 roku (data nadania przesyłki poleconej) powód Miasto S. W. wniósł o nakazanie pozwanym P. S., M. S., B. S. i K. S., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w W., bez uprawnienia do lokalu socjalnego. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania wraz kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem.

Uzasadniając swoje żądanie, powód wskazał, że jest właścicielem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Podkreślił, że najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy z dnia 10 października 2001 roku była Z. S., która zmarła w dniu 30 listopada 2009 roku. Po jej śmierci lokal zajmowali bez tytułu prawnego pozwani P. S. i jego żona M. S.. Wyjaśniono, że matka P. B. S. wystąpiła z wnioskiem o potwierdzenie na rzecz jej i syna tytułu prawnego do zajmowanego lokalu przy ul. (...) w W., ale uzyskała odpowiedź odmowną. Wskazano, że od dnia 20 lutego 2013 roku w przedmiotowym lokalu zamieszkuje również córka B. S. – pozwana K. S.. Miasto S. W. oświadczyło, że do dnia wniesienia pozwu pozwani nie przekazali i nie opróżnili przedmiotowego lokalu (pозew – k.1-2).

W odpowiedzi na pozew pozwana B. S. wniosła o oddalenie powództwa i ustalenie, że między nią a stroną powodową istnieje stosunek najmu lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w W. od dnia 30 listopada 2009 roku oraz domagała się obciążenia strony powodowej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że mieszka w przedmiotowym lokalu od 1957 roku z przerwą w latach 1996-2008. Wyjaśniła, że w 1986 roku zawarła związek małżeński i zamieszkała w lokalu nr (...), przy ul. (...) w W.. Podniosła, że w 2001 roku w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w W. wraz z Z. S. zamieszkał pozwany P. S.. Wyjaśniła, że w 2008 roku ostatecznie wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) w W. i zamieszkała w przedmiotowym lokalu wraz z matką - Z. S.. Bowiern wówczas zaczęła stale zajmować się chorą matką, która zmarła w dniu 30 listopada 2009 roku. Ponadto wskazała, że w dniu 17 grudnia 2009 roku złożyła w Urzędzie Miasta Stołecznego W. wniosek o uregulowanie sytuacji prawnej przedmiotowego lokalu w trybie art. 691 k.c., ale ostatecznie otrzymała odpowiedź odmowną. Oświadczyła również, że w dniu 1 lutego 2012 roku do przedmiotowego lokalu przy ul. (...) wprowadziła się jej córka K. S. (odpowiedź na pozew – k. 29).

W piśmie procesowym, złożonym w dniu 12 października 2015 roku, strona powodowa pottrzymała swoje stanowisko w sprawie. Jednocześnie zakwestionowała, że Z. S. była najemcą przedmiotowego lokalu wskazując, że lokal ten decyzją administracyjną z dnia 30 listopada 1957 roku został przydzielony przez Komendę Wojewódzką Milicji Obywatelskiej w W. L. S. (1) i pozostawał lokalem dyspozycyjnym Komendy Stołecznej Policji do dnia 10 czerwca 2010 roku, a więc również w dacie śmierci Z. S.. Pokreślono, że matka pozwanej B. S. nie spełniała warunków do uzyskania przydziału przedmiotowego lokalu i jej tytułu prawny do tego lokalu nie został potwierdzony decyzją administracyjną. Ponadto z ostrożności procesowej strona powodowa podniosła, że B. S. nie zamieszkiwała wspólnie z matką do chwili jej śmierci, ponieważ z postępowania o podział majątku wspólnego jej i byłego męża J. S. wynikało, że miejscem zamieszkania pozwanej w 2009 roku był lokal nr (...), przy ul. (...) w W.. Również wskazano, że pozwana nie udowodniła stosunku bliskości ze zmarłą Z. S., więc nie spełniła przesłanek z art. 691 k.c. (pismo procesowe – k. 47-50).

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie z dnia 18 listopada 2015 roku pozwana B. S. podtrzymała stanowisko w sprawie i wskazała, że przedmiotowy lokal w chwili śmierci jej matki Z. S. nie pozostawał lokalem dyspozycyjnym Komendy Stołecznej Policji, ponieważ w dniu 6 listopada 2009 roku Zastępca Komendanta Stołecznego Policji przekazał lokal do dyspozycji Urzędu Miasta Stołecznego W., co zostało ponownie potwierdzone w piśmie z dnia 10 czerwca 2010 roku, w którym Zastępca Komendanta Stołecznej Policji przekazał ww. lokal do zasobów Miasta S. W. z przeznaczeniem dla pozwanego P. S.. Odnośnie mieszkania przy ul. (...) w W. pozwana wskazała, że lokal ten miał status lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, członkiem spółdzielni był tylko jej mąż. Natomiast ona jako była

żona nie miała prawa do tego lokalu, ponieważ prawo to wygasło wraz z rozwodem. Jej były mąż nie regulował czynszu, więc powstało znaczne zadłużenie, które w całości spłaciła pozwana i poczyniła starania o uzyskanie prawa do tego lokalu, z uwagi na córkę K. S., która wówczas mieszkała w tym lokalu. Ponadto B. S. wskazała, że P. S. wraz z żoną M. S. wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu w listopadzie 2012 roku (pismo procesowe – k.77-78).

Na rozprawie z dnia 20 czerwca 2016 roku Sąd postanowił wyłączyć żądanie B. S., zawarte w pkt 2 odpowiedzi na pozew z dnia 18 sierpnia 2015 roku, o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu do odrębnego postępowania. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. XVI C 1648/16. Kolejno Sąd postanowił połączyć tę sprawę ze niniejszą celem wspólnego prowadzenia i rozstrzygnięcia postępowania pod sygn. XVI C 1769/15 (protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. – k.167-169).

Pozwana K. S. przyłączyła się do stanowiska B. S., natomiast pozostali pozwani nie zajęli stanowiska w sprawie.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Miasto S. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...), przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

Decyzją administracyjną z dnia 30 listopada 1957 roku L. S. (1), w ramach przydziału pracowniczego, został przydzielony przez Komendę Wojewódzką Milicji Obywatelskiej w W. lokal nr (...), położony w budynku nr (...), przy ul. (...) w S.. Do zamieszkania z nim w tym lokalu uprawnieni byli żona – Z. S., syn – L. S. (2), córka – B. S. i siostra – L. S. (3).

(dowód: kserokopia przydziału mieszkania pracowniczego – k.30)

Decyzją Stołecznego (...) Spraw Wewnętrznych w W. nr 32/90 o przydziale mieszkania funkcyjnego z dnia 14 lutego 1990 roku, na podstawie Zarządzenia nr 10/88 Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 lutego 1988 roku w sprawie szczegółowych zasad przydziału i opróżnienia lokali mieszkalnych i tymczasowych kwater będących w dyspozycji Ministra Spraw Wewnętrznych lub podległych mu organów oraz norm zaludnienia i wysokości czynszu najmu tych lokali (Dz. Urz. MSW z 1998 r., Nr 2, poz. 7) przydzielono Z. S. mieszkanie funkcyjne stanowiące ww. lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w W.. Powyższy lokal miał powierzchnię mieszkalną (...) m² i składał się z dwóch pokoi.

(dowód: kserokopia decyzji nr (...) – k.81)

Zgodnie z powyższą decyzją o przydziale mieszkania funkcyjnego, w dniu 10 października 2001 roku pomiędzy Gminą (...) Centrum – (...) – Zarządem (...) w W. jako wynajmującym, a Z. S. jako najemcą, została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. na czas nieokreślony.

(dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia umowy najmu z dnia 10 października 2001 r. – k. 3-5)

Pozwana B. S. jest córką Z. i L. S. (1). Od 1957 roku mieszkała wraz z rodzicami w przedmiotowym lokalu nr (...), przy ul. (...) w W..

(dowód: kserokopia wyciągu aktu urodzenia – k.79, kserokopia odpis skrócony aktu urodzenia – k. 80)

B. S. od dnia 20 marca 1982 roku do dnia 23 maja 1996 roku pozostawała w związku małżeńskim z J. S.. Po ślubie wyprowadziła się od rodziców i zamieszkała wraz z mężem w kawalerce na Ż.. W trakcie trwania małżeństwa J. S. otrzymał przydział spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W. i wówczas małżonkowie przeprowadzili się do tego lokalu. W trakcie postępowania rozwodowego, z uwagi na dzieci, B. S. dzieliła swoje życie pomiędzy mieszkanie matki - Z. S., a lokal mieszkalny przy ul. (...) w W..

J. S. nie regulował opłat za lokal przy ul. (...) w W., więc powstało znaczne zadłużenie. B. S. w całości spłaciła zaległości finansowe i poczyniła starania o uzyskanie prawa do tego lokalu, z uwagi na córkę K. S., która mieszkała w tym lokalu. W dniu 18 czerwca 2007 roku złożyła wniosek do sądu o podział majątku dorobkowego jej i byłego męża J. S. poprzez przyznanie prawa do tego lokalu na jej rzecz. Postanowieniem z dnia 12 września 2008 roku wydanym w sprawie o sygn. II Ns 409/07 Sąd Rejonowy dla W. W.w W. ww. lokal mieszkalny przyznał na wyłączną własność B. S., z obowiązkiem spłaty J. S.. Obecnie w tym lokalu mieszka J. S..

(dowód: akta prawy o sygn. II Ns 409/07 postanowienie z dnia 12 września 2008 roku – k.99, zeznania B. S. – k. 168; okoliczność bezsporna)

Z. S. była schorowaną osobą. Z uwagi na postępującą niepełnosprawność i ogólny stan zdrowia w dniu 3 listopada 1993 roku uzyskała orzeczenie o zaliczeniu do I grupy inwalidzkiej. Od 2000 roku stan zdrowia Z. S. pogorszył się, miała trudności w poruszaniu się, korzystała z wózka inwalidzkiego, przestała wychodzić z domu. Wówczas B. S. podzieliła się opieką nad matką wraz z bratem L. S. (2), który mieszkał na ul. (...) w W.. L. S. (2) robił zakupy, zaś pozwana gotowałaq i sprzątała w mieszkaniu matki.

Od 2001 roku w przedmiotowym lokalu wraz z Z. S. zamieszkał jej wnuk P. S., który był tam również zameldowany.

W sierpniu 2008 roku Z. S. doznała udaru, była sparaliżowana i od tego czasu wymagała stałej całodobowej opieki. Wówczas B. S., aby zająć się chorą matką, zabrała wszystkie swoje rzeczy i wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., aby zamieszkać wraz z Z. S. w lokalu nr (...), przy ul. (...) w W.. Natomiast z uwagi na zaistniałe warunki mieszkaniowe P. S. wprowadził się z tego lokalu i zamieszkał wraz z M. S..

Przed śmiercią Z. S. sąsiedzi widywali B. S. w budynku przy ul. (...) w W.. Pozwana mieszkała tam i zajmowała się ciężko chorą matką. Miała tam swoje wszystkie rzeczy, ubrania. Cały czas w opiece nad Z. S. pomagał pozwanej jej brat.

Z. S. zmarła w dniu 30 listopada 2009 roku w W., do chwili śmierci wraz z nią mieszkała B. S..

(dowód: zawiadomienie nr 225/93 z dnia 3 listopada 1993 r. – k.31; dokumentacja medyczna Z. S. z dnia 28 sierpnia 2008 r. – k.34; zeznania świadków: M. M., D. Ś., M. B. – k.120-121; zeznania pozwanej B. S. – k.168-169; zeznania świadka L. S. (2) – k.190; poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia aktu zgonu – k.6; okoliczność bezsporna)

W związku z decyzją (...) D. M., że lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) w W. zostały przeznaczone do wykupu, Zastępca Komendanta Stołecznej Policji w dniu 6 listopada 2009 roku poinformował Z. S., że wyraził zgodę na przekazanie do dyspozycji Urzędu Miasta Stołecznego W. lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w W. celem umożliwienia wykupu tego mieszkania przez ww. wskazaną.

Odpowiadając na wniosek B. S. i P. S., w piśmie z dnia 10 czerwca 2010 roku Komenda Stołeczna Policji potwierdziła przekazanie do zasobów Miasta S. W. przedmiotowego lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem dla P. S., jednocześnie zrzekając się dalszej dyspozycji wskazanym mieszkaniem.

(dowód: zaświadczenie z dnia 5 marca 2002 r. – k. 83; pismo z dnia 6 listopada 2009 r. – k. 82; pismo z dnia 10 czerwca 2010 r. – k. 51)

B. S. w dniu 17 grudnia 2009 roku złożyła wniosek o potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci Z. S. zgodnie z art. 691 k.c. i dokończenie procedury wykupu mieszkania.

W międzyczasie taki sam wniosek złożył jej syn P. S. - pismem z dnia 2 września 2010 roku Miasta S. W. - Urząd D. M. otrzymał odpowiedź odmowną. Wyjaśniono, że P. S. nie mieszkał stale do śmierci Z. S., w tym lokalu. Ponadto podkreślono, że wnuki najemcy nie zostały zaliczone do grona uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu z art. 691 k.c.. Wskazano również, że P. S. nie spełnił przesłanek zawarcia umowy najmu zgodnie z zasadami określonymi

w § 31 prawa miejscowego, tj. uchwały nr LVII/1751/2009 Rady m. st. W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. W..

(dowód: poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie pisma z dnia 2 września 2010 r. – k.8, wniosku P. S. o potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu – k.58-59)

Z uwagi na brak odpowiedzi na wniosek złożony w dniu 17 grudnia 2009 roku, B. S. w dniu 11 grudnia 2012 roku złożyła ponowny wniosek o potwierdzenia wstąpienia w stosunek najmu. Na skutek tego Miasto S. W. wszczęło postępowanie sprawdzające w tej sprawie, w ramach którego w styczniu 2013 roku zostały przeprowadzone wizje lokalne zarówno w budynku, przy ul. (...) w W. oraz w budynku przy ul. (...) w W.. Ostatecznie pismem z dnia 11 stycznia 2013 roku Miasto S. W. odmówiło uwzględnienia wniosku wskazując, że B. S. nie potwierdziła wspólnego zamieszkania wraz z najemcą w przedmiotowym lokalu do dnia jego śmierci, a więc nie spełniła wszystkich przesłanek z art. 691 k.c.. Podkreślono, iż ustalono, że stale zamieszkiwała w lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W., który stanowi jej własność i w którym jest zameldowana od 1986 roku. Jednocześnie wyznaczono pozwanej 30-dniowy termin na rozliczenie się i opróżnienie przedmiotowego lokalu. Pozwana B. S. w piśmie z dnia 20 lutego 2013 roku ustosunkowała się do twierdzeń Miasta S. W.. Jednak w piśmie z dnia 18 marca 2013 roku Miasto S. W. podtrzymało swoje stanowisko.

(dowód: wniosek z dnia 17 grudnia 2009 r. – k.35-36; poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie pisma z dnia 11 stycznia 2013 r. – k. 9, pisma z dnia 18 marca 2013 r. – k.10, pisma z dnia 20 lutego 2013 r. – k.11; zeznania świadków: A. T. i A. M. – k.107-108)

Cały czas po śmierci Z. S. w przedmiotowym lokalu mieszka B. S.. W dniu 1 lutego 2013 roku wprowadziła się do niej córka K. S., która mieszka tam do chwili obecnej. P. S. wraz z żoną M. S. po śmierci matki Z. S. przez pewien okres czasu pomieszkiwali w tym lokalu, ale ostatecznie wyprowadzili się w 2012 roku.

(dowód: zeznania pozwanej B. S. – k.168-169, zeznania świadka L. S. (2) – k.190)

Miasto S. W. – Zarząd Gospodarowania (...) wzywało P. S. i B. S. do dobrowolnego opróżnienia i przekazania przedmiotowego lokalu w terminie 14 dni od otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową oraz naliczenia za lokal odszkodowania.

(dowód: poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie pisma z dnia 2 października 2012 r. – k.12, pisma z dnia 8 stycznia 2013 r. – k.15, pisma z dnia 22 lutego 2013 r. – k. 16)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie dowodów z dokumentów i kserokopii dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, w tym uwzględniając dołączone do sprawy akt sprawy o sygn. II Nc 409/07, a także na podstawie zeznań świadków: A. T. i A. M. (k.107-108), M. M., D. Ś. i M. B. (k.120-121), L. S. (2) (k.190) oraz zeznań pozwanej B. S. w zakreśli, w jakim Sąd dał im wiarę.

Dowodom z dokumentów, w tym złożonym w formie zwykłych kserokopii, Sąd dał wiarę w całości. Strony postępowania nie żądały przedstawienia przez stronę przeciwną oryginałów złożonych dokumentów (art. 129 k.p.c.), nie kwestionowały również okoliczności, stwierdzonych tymi dokumentami. Sąd także, działając w tym zakresie z urzędu, nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej. Sąd uznał za niewiarygodne dokumenty w postaci protokołów z przeprowadzonych czynności w dniu 3 stycznia 2012 roku (k.66-67), ponieważ nie znalazły one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Należy podkreślić, że świadek G. S., którego stanowisko zostało powołane ww. protokole, podczas składania zeznań w niniejszej sprawie oświadczył, że nie przeprowadzono z nim żadnego wywiadu odnośnie zamieszkiwania pozwanej w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz nie składał żadnych oświadczeń, ani dokumentów w tym zakresie. Poza tym powyższe dokumenty, jak również protokoły z wizji lokalnej z dnia 2 i 3 stycznia 2013 roku, przeprowadzonej w budynku przy ul. (...) w W. nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd uznał je za nieprzydatne, ponieważ wizje lokalne zostały przeprowadzone po upływie kilku lat od śmierci Z. S., a kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania było, czy pozwana zamieszkiwała wspólnie z matką przed jej

śmiercią i do chwili śmierci. Również nie zawierały one jasnych i precyzyjnych stanowisk osób wypowiadających się na temat zamieszkiwania pozwanej z przedmiotowym lokalu.

Zeznania świadka G. S. nie były przydatne w niniejszym postępowaniu, bowiem nie wnosiły żadnych istotnych okoliczności dla sprawy. Sąd miał na uwadze, że świadek jest od 20 lat gospodarzem w budynku przy ul. (...) w W. i wprawdzie stwierdził, że niekiedy widywał pozwaną w tej okolicy, ale nie potrafił określić, w jakim okresie czasu. W pozostałym zakresie nie pamiętał żadnych szczegółów istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd uznał, że zeznania świadków A. T. i A. M. były wiarygodne w części odnośnie przebiegu postępowania prowadzonego przez Miasto S. W. na skutek wniosku B. S. o potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci Z. S. oraz faktu przeprowadzenia wizji lokalnych w 2013 roku, w ramach tego postępowania administracyjnego. Sąd miał na uwadze, że świadkowie są urzędnikami samorządowymi i bezpośrednio brali udział w wizji lokalnej. W pozostałym zakresie zeznania tych świadków były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania.

Odnośnie zeznań świadków M. M., D. Ś., M. B., należy wskazać, że są to osoby obce dla pozwanych, a więc nie są zainteresowani wynikiem toczącego się postępowania. Nadto M. M. jest wieloletnią sąsiadką Z. S., w budynku przy ul. (...) w W. mieszka od 36 lat. Mogła więc zaobserwować kto faktycznie mieszkał w spornym lokalu przed śmiercią Z. S.. Natomiast D. Ś. jako narzeczona brata B. S. kilka razy była w przedmiotowym lokalu, więc bezpośrednio mogła ocenić kto w nim mieszkał i zajmował się Z. S., czy znajdowały się tam rzeczy pozwanej. Zaś M. B. jako koleżanka B. S., niekiedy spotykała się z nią w przedmiotowym lokalu. Wobec tego, że ww. świadkowie byli w bliskich relacjach z pozwaną, w ocenie Sądu niewątpliwie orientowali się w sytuacji życiowej B. S.. Ponadto Sąd uznał ich zeznania za jasne, logiczne, spójne i wzajemnie ze sobą skorelowane, co stanowiło podstawę dania im wiary.

Odnosząc się do zeznań świadka H. T., Sąd uznał je za nieprzydatne dla niniejszego postępowania. H. T. składając zeznania powoływała się jedynie na swoje przypuszczenia, nie potrafiła jednoznacznie określić kto i w jakim okresie mieszkał w lokalu nr (...), w budynku przy ul. (...) w W.. Ponadto zeznała: „(...) do 1990 roku mnie nie interesowało kto mieszkał z Panią Z.. Po tym roku też się nie interesowałam. Nie wiem czy ktoś tam mieszkał, w tym mieszkaniu” (k.167v.). Powyższe wskazuje na to, że H. T. nie orientowała się kto faktycznie mieszkał w spornym lokalu, a więc jej zeznania nie były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W ocenie Sądu jej zeznania nie były wystarczające do tego, aby stwierdzić, czy B. S. mieszkała wspólnie z matką, przed jej śmiercią, czy też nie.

Również Sąd dał wiarę zeznaniom L. S. (2), które były rzeczowe i zbieżne z zeznaniami innych świadków oraz tworzyły logiczną całość z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Oceniając zeznania pozwanej B. S. Sąd miał na uwadze, iż jest ona osobą bezpośrednio zainteresowaną korzystnym dla siebie wynikiem niniejszego postępowania. Jednak Sąd uznał jej zeznania w całości za wiarygodne. Były spójne, logiczne oraz korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo B. S., w sprawie o sygn. XVI 1648/16, o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w miejsce zmarłej w dniu 30 listopada 2009 roku Z. S. zasługiwało na uwzględnienie, zaś powództwo Miasta S. W. o opóźnienie tego lokalu mieszkalnego podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że roszczenia powoda o orzeczenie eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. ma charakter wydobywczy (windykacyjny). Zgodnie ze stanowiącym jego prawną podstawę art. 222 § 1 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.:

- 1/ wydania rzeczy żądać musi jej właściciel,
- 2/ roszczenie o jej wydanie musi być kierowane przeciwko osobie, która nią faktycznie włada, a nadto
- 3/ osobie władającej nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Wobec powyższego należy wskazać, że w sprawie bezsporne było, że strona powodowa Miasto S. W. jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Jednakże mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, iż pozwanej B. S. przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w ww. lokalu, zaś pozwani P. i M. S. faktycznie nie władają tym lokalem, ponieważ w nim już nie mieszkają. Natomiast K. S. wywodzi swoje uprawnienie do korzystania z lokalu od swojej matki, której przysługują uprawnienia z tytułu stosunku najmu.

Na wstępie należy zaznaczyć, że zasadniczą materialnoprawną podstawę roszczenia B. S. stanowił art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powództwo podlega oddaleniu, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także wówczas, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, powód, który wnosi o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 k.c., powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997/4/35).

Natomiast interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 maja 2014 roku, I ACa 313/13, LEX nr 1477017).

W realiach niniejszej sprawy Sąd nie miał wątpliwości, iż B. S. miała interes prawny w wytoczeniu powództwa, gdyż wiązało się ono z precyzyjnym ustaleniem tytułu prawnego do korzystania z zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego (...), położonego przy ul. (...) w W.. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, iż ocena interesu prawnego wymaga zindywidualizowanych, elastycznych kryteriów, uwzględniających celowościowe podstawy powództwa z art. 189 k.p.c. Jak już wyżej wskazano jedną z przesłanek badanych przy rozważaniu celowości wykorzystania powództwa o ustalenie jest znaczenie, jakie wyrok ustalający wywarłby na sytuację prawną powoda oraz fakt, że powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem ochrony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 roku, III CSK 254/12, LEX nr 1353202; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/11, OSNC 2012/7-8/101, LEX nr 1212786).

Niewątpliwie w rozpoznaniu żądania B. S. pozwalało na jednoznaczne rozstrzygnięcie sporu dotyczącego stanu prawnego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., co miało prejudycjalny charakter wobec powództwa wytoczonego przez Miasto S. W. o eksmisję pozwanych z tego lokalu.

Orzeczenie Sądu ustalające, iż dana osoba wstąpiła w stosunek najmu lokalu po zmarłym najemcy ma charakter deklaratoryjny. Sąd przy wydawaniu orzeczenia stosuje regulacje prawne obowiązujące w dacie śmierci najemcy danego lokalu. W związku z tym dla właściwej oceny sytuacji prawnej B. S., zastosować należy przepis art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci Z. S., tj. na dzień 30 listopada 2009 roku, 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego 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.

Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest spełnienie łącznie dwóch przesłanek stosunku bliskości, a więc przynależenie do którejkolwiek z kategorii osób wymienionych w przepisie oraz wspólne zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci. 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1981 roku, III CRN 314/80, OSNC 1981/6/119).

Na gruncie powyższych rozważań Sąd uznał, że B. S. spełniła wszystkie przesłanki wynikające z cytowanego wyżej art. 691 k.c., co skutkowało wstąpieniem przez nią w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w W. w miejsce zmarłej w dniu 30 listopada 2009 roku Z. S..

Przede wszystkim z akt sprawy wynika, że B. S. była córką Z. S., a więc jako dziecko najemcy należy do osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na gruncie cytowanego przepisu. Okoliczność ta wynika ze złożonych do akt sprawy dokumentów oraz zeznań świadków. Ponadto według zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika, że B. S. od 2008 roku do chwili śmierci matki, na stałe mieszkała z nią wspólnie w lokalu nr (...), przy ul. (...) w W..

Warto wskazać, że w świetle orzecznictwa zamieszkiwanie w rozumieniu art. 691 k.c. to 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 nim jako domownik, tak jak dziecko rodziców, osoba niedołączna u zajmującego lokal ze względu na to, że on na stałe roztacza nad nią pieczę itp. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1976 roku, sygn. I CR 930/75, OSNC 1977/1/5).

Z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, w szczególności zeznań świadków, którym Sąd dał wiarę wynika, że B. S., z uwagi na konieczność zaopiekowania się swoją chorą matką Z. S., od 2008 roku zamieszkała na stałe w lokalu mieszkalnym nr (...), przy ul. (...) w W.. Wówczas wyprowadziła się z dotychczas zajmowanego lokalu nr (...), przy ul. (...) w W. i zabrała stamtąd wszystkie swoje rzeczy. Świadcowie w osobach sąsiadki oraz znajomych B. S. oraz jej brat jednoznacznie wskazali, że Z. S. po przebytych udarze była sparaliżowana, wymagała intensywnej całodobowej opieki, więc nie mogła mieszkać sama. W związku z tym konieczne było, aby B. S. przeprowadziła się do niej i wspólnie z nią zamieszkała.

Ponadto Sąd mając na uwadze doświadczenie życiowe, stwierdził, że dla córki jedną z najważniejszych rzeczy jest stan zdrowia i opieka nad chorą matką. Wobec tego nie ulega wątpliwości, że B. S. tylko poprzez zamieszkanie wspólnie z ciężko chorą matką mogła zapewnić jej należyta i godziwą opiekę. Pozwana B. S. była w tym czasie osobą rozwiedzioną, wobec czego wyprowadzka nie odbyła się ze szkodą dla założonej przez nią rodziny.

Wobec powyższego w ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości, że od momentu 2008 roku do chwili śmierci Z. S., jej córka B. S. była stałym domownikiem w spornym lokalu, który stanowił jej centrum spraw życiowych. Natomiast Miasto S. W. nie przedstawiło wystarczających dowód wskazujących, na to, iż B. S. przed śmiercią najemcy – Z. S., tj. 30 listopada 2009 roku, miała centrum swoich interesów życiowych w innym lokalu i nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w W..

Natomiast odnosząc się do zarzutu Miasta S. W., że Z. S. nie była najemcą ww. lokalu, Sąd mając na uwadze materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, uznał, że zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy podkreślić, że z dokumentów dołączonych do akt sprawy ewidentnie wynika, iż zgodnie z decyzją nr (...) o przydziale mieszkania funkcyjnego z dnia 14 lutego 1990 roku Z. S. przydzielono mieszkanie funkcyjne stanowiące lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w W., zaś w dniu 10 października 2001 roku zgodnie z powyższą decyzją Gmina (...) Centrum – (...) – Zarząd (...) z siedzibą w W. jako wynajmujący, zawarła z Z. S. jako najemcą, umowę najmu ww. lokalu na czas nieokreślony. W związku z tym niewątpliwie Z. S. przysługiwał tytułu prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Ponadto należy podkreślić, że nawet samo m. st. W. w uzasadnieniu pozwu o eksmisję wskazało, że najemcą lokalu mieszkalnego była Z. S. na podstawie umowy z dnia 10 października 2010 roku. Wobec tego powyższy zarzut strony powodowej należało uznać za bezzasadny.

Ponadto Miasto S. W. wskazywała, że B. S. nie mogła wstąpić w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, ponieważ zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 rok, Nr 31, poz. 266) w brzmieniu obowiązującym na dzień śmierci Z. S., do lokali będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub podległych mu organów, do lokali będących w dyspozycji jednostek organizacyjnych Służby Więziennej oraz do lokali pozostających i przekazanych do dyspozycji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego lub Szefa Agencji Wywiadu, przepisy ustawy stosuje się, jeżeli przepisy odrębne dotyczące tych lokali nie stanowią inaczej. W związku z powyższym podniesiono, że kwestie zasiedlania i opróżniania przedmiotowego lokalu, pozostającego w zasobach Policji, wówczas regulowały przepisy szczególne.

Sąd nie podzielił powyższego stanowiska i argumentacji prawnej Miasta S. W..

Wprawdzie mąż Z. S. otrzymał lokal mieszkalny w ramach przydziału dokonanego w 1957 roku przez Komendę Wojewódzką Milicji Obywatelskiej w W., to wskazać jednak należy, iż w dniu 10 października 2001 roku Z. S. jako najemca, zawarła z Gminą (...) Centrum – (...) – Zarządem (...) jako wynajmującym, umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...), przy ul. (...) w W.. Wobec tego wynajmującym w tym przypadku nie była Komenda Wojewódzka Milicji Obywatelskiej w W., tj. organ podległy właściwemu ministerstwu do spraw wewnętrznych spraw, lecz poprzednik prawny Miasta S. W.. Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż zastosowanie mają tu ogólnie obowiązujące przepisy prawa określone w Kodeksie cywilnym.

Co więcej, z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, iż w dniu 6 listopada 2009 roku Komenda Stołeczna Policji w W. – Wydział (...) wydał pozwolenia na przekazanie do dyspozycji Urzędu Miast Stołecznego W. przedmiotowego lokalu celem umożliwienia Z. S. wykupu tego mieszkania. W związku z tym w chwili śmierci najemcy, tj. w dniu 30 listopada 2009 roku sporny lokal mieszkalny znajdował się już w dyspozycji Miasta S. W..

Reasumując, w ocenie Sądu z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, w sposób bezsporny wynika, iż B. S., córka dotychczasowego najemcy przedmiotowego lokalu, czyli zstępna Z. S., od 2008 roku do chwili śmierci Z. S., na stałe z nią zamieszkała, chcąc opiekować się ciężko chorą matką. Wobec tego pozwana B. S. spełniła przesłanki do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...), przy ul. (...) w W. określone w art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci Z. S., tj. 30 listopada 2009 roku.

Mając na uwadze powyższe, roszczenie B. S. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłej w dniu 30 listopada 2009 roku najemczyni Z. S. zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w pkt 1 sentencji wyroku.

Wobec ustalenia, iż B. S. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, za niezasadne należy uznać oparte na art. 222 § 1 k.c. roszczenie Miasta S. W. skierowane wobec B. S. o opróżnienie i opuszczenie przez nią lokalu nr (...), przy ul. (...) w W.. Pozwanej przysługuje bowiem skuteczne wobec strony powodowej prawo do zajmowania lokalu, tj. z mocy samego prawa wstąpiła w stosunek najmu po śmierci jej matki Z. S..

Konsekwentnie przyjęć należy również, że prawo do władania lokalem przysługuje także pozwanej K. S., która od 2013 roku do chwili obecnej mieszka w przedmiotowym lokalu wraz z matką B. S.. Jest to prawo o charakterze pochodnym,

wywodzone z przysługującego pozwanej prawa najmu. Uprawnionymi do zamieszkania z najemcą są współmałżonek i dzieci, jeżeli pozostają z nimi we wspólnym gospodarstwie domowym.

Natomiast odnośnie pozwanych P. i M. S., Sąd na podstawie dowodów zgromadzony w sprawie stwierdził, że ww. pozwani obecnie nie przebywają już w przedmiotowym lokalu. Ponadto Miasto S. W., nie przedstawiło żadnych wiarygodnych dowodów wskazujący w sposób wystarczający, że P. i M. S. faktycznie zajmując lokal nr (...), przy ul. (...) w W..

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd w punkcie 2 oddalił powództwo Miasta S. W. o opróżnienie i opuszczenie przez wszystkich pozwanych ww. lokalu mieszkalnego.

O kosztach procesu (pkt 3 sentencji wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Wobec tego nakazał pobrać od strony powodowej Miasta S. W., która przegrała obie sprawy, na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 200 złotych tytułem nieuiszczonej przez B. S. opłaty od pozwu w sprawie o sygn. XVI C 1648/16 o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Z tych wszystkich względów, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...).