

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 4 kwietnia 2022 r. (data nadania, k. 28) powód, (...) W., wniósł o nakazanie pozwanym A. K. (1) i C. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania i orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Powód wskazał, że przedmiotowy lokal był przedmiotem umowy najmu, którą zawarł z A. W.. Najemczyni zmarła w dniu 25 marca 2020 r., a w lokalu pozostali jej córka – A. K. (1) – i wnuk – C. K.. Jednocześnie powód ustalił, iż pozwani nie mieszkali z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jej śmierci. Ponadto pozwani pomimo wezwania nie opuścili zamieszkiwanego lokalu. (pozew, k. 3-v)

2. W odpowiedzi na pozew pozwana A. K. (1) wskazała, że przez ostatnie kilkadziesiąt lat mieszkała wraz z rodziną i matką A. W. w przedmiotowym lokalu, jednakże nie była informowana jak wygląda stan prawny tego mieszkania. Chciałaby nadal zamieszkiwać w tym lokalu. Do stanowiska pozwanej przyłączał się pozwany C. K.. (odpowiedź na pozew, k. 45)

Ustalenia faktyczne

3. A. W. zamieszkiwała wraz z rodziną w lokalu komunalnym przy ul. (...) w W. od czasów powojennych. Z biegiem lat podstawy prawne jej zamieszkiwania ulegały zmianie, ostatnią zawartą przez nią umową dotyczącą lokalu była umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 23 września 2014 r. zawartą pomiędzy nią a (...) W.. Na jej podstawie najemczyni otrzymała w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W., za co zobowiązała się uiszczać na rzecz powoda czynsz w wysokości miesięcznie 318,78 zł (§ 4 umowy). Lokal ma powierzchnię użytkową 39,21 m², składa się z 2 pokoi, kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym, przedpokojem oraz łazienką oraz WC. Do zamieszkiwania lokalu wraz z najemcą uprawnione były jej córka A. K. (2) i wnuk C. K. (§ 2 ust. 1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i obowiązywała od daty jej zawarcia (§ 8 ust. 1).

(umowa najmu, k. 26-27v.; pismo, k.)

4. A. K. (1) i C. K. mieszkali w wymienionym lokalu od czasu swoich narodzin. A. K. (1) mieszkała przejściowo w tym mieszkaniu także ze swoim mężem, z którym się rozwiódła. Jeszcze w 2014 r. A. W. wskazała córkę i wnuka jako współzamieszkujących mieszkanie. W kolejnych oświadczeniach z 2016 i 2018 r. A. W. już ich nie wskazała jako współzamieszkujących. A. W. w relacjach z sąsiadami była dosyć skryta, nie lubiła opowiadać o sobie lub o tym, co dzieje się w jej mieszkaniu. M. B. (1) – upoważnioną przez administrację do zbierania oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących lokal – wpuszczała najwyżej do przedpokoj, przy drzwiach wejściowych. Z córką i wnukiem nie rozmawiała na tematy związane z tytułem prawnym do lokalu albo opłatami za lokal. Jednocześnie z członkami rodziny była konfliktowa, dość często kłóciła się z wnukiem lub córką, a awanturę słyszeć było u sąsiadów. Kilka razy interweniowała w mieszkaniu policja. W czasie sprzeczek zdarzało się, że groziła córce i wnukowi „wypisanie” z mieszkania. Była też zadłużona, obciążała ją pożyczka, którą chciała spłacić na tyle wcześniej, aby nie odziedziczyła jej córka. Na emeryturze dorabiała jeszcze sprząając podwórko.

(oświadczenia, k. 22-24; zeznania M. B. (1), k. 83v; zeznania I. D., k. 84; przesłuchanie pozwanej, k. 85v; przesłuchanie pozwanego, k. 86)

5. W 2016-2018 roku z powodu konfliktu pomiędzy A. W. a C. K. (oboje mieli „trudne charaktery”, nie godzili się na ustępstwa wobec siebie) A. K. (1) i C. K. podjęli wspólnie decyzję, że C. opuści lokal i zacznie wynajmować mieszkanie sam. A. K. (1) i C. K. wspólnie poszukiwali lokalu do wynajęcia, ostatecznie wybrali lokal położony w dzielnicy B. w W., za który miesięcznie płacili (z tytułu czynszu oraz mediów) 2 300 zł. Umowa najmu tego lokalu

została podpisana przez A. K. (1). C. przeprowadził się do tego mieszkania i zamieszkał w nim na stałe, natomiast A. K. (1) regularnie w nim nocowała. Jedynym (przysługującym najemcy) kluczem do tego mieszkania dysponował C. K.. A. K. (1) pracuje w zakładzie Mennicy Polskiej niedaleko pętli A. i wspomnianego wynajmowanego dawniej mieszkania w trybie zmianowym. Zamiast wracać przez pół W. po godzinie 22 mogła przenocować u syna. Gdy pracowała na inne zmiany lub w czasie wolnym wracała do mieszkania przy ul. (...). Adres przy ul. (...) podawała nadal w korespondencji z urzędami, np. na deklaracjach składanych w Urzędzie Skarbowym. Po wyprowadzce C. w mieszkaniu przy ul. (...) nastąpił spokój – A. W. nie klóciła się z samą tylko córką.

(zeznanie świadka I. D., k. 84; częściowo zeznania H. S., k. 84v.; zeznania pozwanej, k. 85-v.; zeznania pozwanego, k. 86; deklaracje podatkowe, k. 56-60)

6. A. W. zmarła niespodziewanie, w drodze do banku, w dniu 25 marca 2020 r. w W.. Po jej śmierci A. K. (1) złożyła do administratora nieruchomości oświadczenie, w którym wskazała, że lokal nr (...) jest obecnie zamieszkiwany przez nią i jej syna, C. K., który po śmierci babki opuścił wynajmowane mieszkanie (umowę najmu A. K. (1) rozwiązała) i wrócił do tego przy ul. (...). Pisma informujące o odszkodowaniu za zajmowanie lokalu przy ul. (...) były wówczas wystawiane na A. K. (1).

(kopia odpisu skróconego aktu zgonu, k. 25; oświadczenie, k. 21; zawiadomienie płatnicze, k. 10; zeznanie świadka M. B. (1), k. 83-v.; zeznania pozwanej, k. 85-v.)

7. A. K. (1) podejmowała próby regulacji tytułu prawnego do lokalu po śmierci A. W. i wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej. Miasto stwierdziło jednak, iż A. K. (1) nie zamieszkiwała stale do chwili śmierci A. W. w przedmiotowym lokalu, co dawało mu podstawy do odmowy potwierdzenia, że pozwana wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu w rozumieniu art. 691 k.c. A. K. (1) kwestionowała takie twierdzenia, jednak stanowisko miasta nie uległo zmianie.

(pismo z 21.07.2020 r., k. 19; pismo z 19.08.2020 r., k. 18; pismo z 02.09.2020 r., k. 17-v.; pismo z 29.09.2020 r.; k. 16, 52; pismo z 11.12.2020 r., k. 15-v.; pismo z 11.01.2021 r., k. 14; 51; pismo z 22.04.2021 r., k. 13; oświadczenie z 4.06.2021 r., k. 53; pismo z 2.06.2021 r., k. 11-12, 54-55; pismo z 01.07.2021 r., k. 20)

8. Pismem z dnia 11 stycznia 2021 r. miasto wezwało A. K. (1) do dobrowolnego opróżnienia i przekazania lokalu nr (...) położonego przy ul. (...), w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Wezwanie doręczono w dniu 19 stycznia 2021 r. Analogiczne wezwanie zostało wystosowane do C. K., zobowiązując go do opuszczenia lokalu w terminie 7 dni. Ww. pismo zostało doręczone w dniu 21 czerwca 2021 r.

(pismo z 11.01.2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 9, pismo z 15.06.2021 r., k. 6, potwierdzenie odbioru, k. 7-8)

9. A. K. (1) pracuje od dnia 18 sierpnia 2008 r. w Mennicy Polskiej jako wykańczarka na umowę o pracę na czas nieokreślony z wynagrodzeniem w wysokości 4 900,19 zł brutto, zaś C. K. od marca 2022 r. świadczy pracę jako pracownik serwisowy na czas określony na umowę zlecenie do dnia 31 grudnia 2022 r. z wynagrodzeniem miesięcznym w miesiącu maju 2022 r. – 4 463,07 zł. W 2021 r. C. K. osiągnął dochód podlegający opodatkowaniu w kwocie 5 654,92 zł, a A. K. (1) 48 171,28 zł. Pozwani nie dysponują żadnymi oszczędnościami, ani innymi nieruchomościami.

(zaświadczenie z 30.05.2022 r., k. 47, zaświadczenie z 02.06.2022 r., k. 48, PITy za rok 2021, k. 49-v., 50-v., zeznania pozwanej, k. 85-v., zeznania pozwanego, k. 86)

Omówienie dowodów

10. Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów dołączonych przez strony, których prawdziwość i autentyczność nie nasuwały wątpliwości oraz dowodu z zeznań świadków i strony pozwanej.

11. W ocenie Sądu treść złożonych dokumentów w sprawie nie odbiega od typowych, powszechnie stosowanych wzorów umów i dokumentów stosowanych przez (...) W. (które Sąd zna z racji sprawowanego urzędu i rozpoznawania

innych tego rodzaju spraw). Także załączone przez pozwanych informacje dotyczące ich zatrudnienia i uzyskiwanych dochodów zostały przedłożone w formie do tego przeznaczonej i nie nastroczały wątpliwości co do ich prawdziwości.

12. Zeznania świadka M. B. (1) Sąd uznał za wiarygodne, choć tylko częściowo przydatne do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie. Świadek pełniący funkcję administratora nieruchomości twierdziła bowiem, iż lokal ten był zajmowany wyłącznie przez zmarłą A. W., która jednocześnie miała ją poinformować, iż jej córka, A. K. (1) opuściła przedmiotowy lokal i już w nim nie zamieszkuje. Powyższą informację powzięła jednak wyłącznie od A. W., gdyż jak sama wskazała, przy dokonaniu wizji lokalnej nie weszła do samego mieszkania, a w samym „lokalu numer (...) była najwyżej w drzwiach”. Powyższe twierdzenie świadka są jedynie jej luźną obserwacją zdarzeń (świadek nie była bowiem obecna każdego dnia w budynku, w którym znajdował się lokal nr (...) – zarządzała także innymi nieruchomościami, których w sumie było 20) i nie świadczą bezsprzecznie, że pozwana w lokalu tym stale nie zamieszkiwała, kiedy żyła jeszcze pierwotna najemczyni lokalu, A. W..

13. Jednocześnie Sąd chciałby podkreślić, iż wiarygodność oświadczeń co do liczby osób zamieszkujących w lokalu (z którymi powiązana jest wysokość opłat wnoszonych za lokal), musi być oceniana z dużą ostrożnością. Wiąże się to z faktem, iż przedmiotowe oświadczenia są składane przez samych najemców mieszkań, którzy mogą celowo zaniżyć liczbę osób zamieszkujących konkretny lokal w celu np. wyliczenia niższych kosztów wywozu śmieci (wspominał o tym świadek M. B. (2), zjawisko takie jest zresztą znane Sądowi także z posiadanego doświadczenia życiowego). Taka sytuacja zdaniem Sądu miała miejsce w niniejszej sprawie, bowiem w oświadczeniach złożonych w roku 2016 i 2018 r. jako jedynego użytkownika lokalu wpisano osobę A. W. (k. 23, 22), a w oświadczeniu z 2014 r. wpisani są już obok najemcy także pozwani (k. 24). Jakkolwiek nie można stwierdzić, iż taka praktyka jest słuszna i zgodna z ciężącymi na najemcach obowiązkach związanych z najmem lokalu i uiszczaniu opłat adekwatnych do wymiaru korzystania z lokalu, to na podstawie tak składanych oświadczeń nie można jednoznacznie stwierdzić, że dana osoba zamieszkuje bądź nie zamieszkuje sporny lokal. Środkiem do zweryfikowania stanu liczebności mieszkańców danego lokalu winna być rzetelnie przeprowadzona wizja lokalna, na podstawie której wynajmujący będzie mógł określić kto stale mieszka w danym lokalu. Tymczasem M. B. (1) wskazała, że w lokalu była najdalej „w drzwiach”, a zatem nie weszła do któregoś z pokoi, nie odbyła z A. W. jakiejś dłuższej rozmowy. Takie zachowanie A. W. współgra z jej obrazem rysującym się na podstawie zeznań I. D. i H. S. – osoby dość skrytej i niechętnie mówiącej o sobie lub domownikach. Niemniej obserwacja lokalu z perspektywy progu nie mogła dać M. B. (1) rzeczywistego i miarodajnego wglądu w to, ile osób w lokalu zamieszkuje, stąd też jej zeznania oraz treść zebranych przez nią oświadczeń nie mają dużego waloru dowodowego. Sąd daje wiarę M. B. (1) co do tego, że A. W. powiedziała jej o „wyprowadzeniu się córki”, ale zdaniem Sądu wypowiedź ta nie wyklucza uznania, że A. K. (1) nie przebywała w lokalu przy ul. (...) tylko czasowo, nocując u syna po pracy. M. B. (1) nie była przecież koleżanką A. W., tylko pracownikiem administracji. Skoro A. W. zdecydowała się oszczędzić na opłatach za lokal nie podając córki jako współzamieszkującej mieszkanie, to można przypuszczać, że chciała te oświadczenia jeszcze uwiarygodnić mówiąc pracownikowi administracji o jej wyprowadzce. Co ważne, o rzekomej wyprowadzce córki A. W. nie mówiła osobom, z którymi pozostawała w bliższych, bardziej koleżeńskich relacjach – w tym I. D. i H. S..

14. Fakt, iż w spornym lokalu zamieszkiwała pozwana potwierdziły zeznania tych świadków, a zwłaszcza zeznania I. D., wieloletniej sąsiadki i znajomej A. W.. Świadek utrzymująca bliskie relacje ze zmarłą, opisała ją jako osobę dość konfliktową i wskazała, iż oboje pozwani zamieszkiwali wspólnie z A. W. do czasu wyprowadzki C. K. do innego mieszkania. Świadek potwierdziła więc, czemu Sąd dał wiarę, że miejscem stałego zamieszkania pozwanej był właśnie przedmiotowy lokal. Opisała też osobowość A. W. i relacje panujące w jej rodzinie w sposób spójny wewnątrznie i dodatkowo zbieżny z zeznaniami H. S. oraz pozwanych. Z tego względu Sąd przydał zeznaniom I. D. dużą wiarygodność i oparł się na nich rekonstruując stan faktyczny sprawy na potrzeby rozstrzygnięcia. Również sposób składania przez I. D. zeznań wskazywał na to, że mówi szczerze, zgodnie z posiadaną wiedzą, nie unika poruszania jakichś kwestii ani nie manipuluje swoimi wypowiedziami.

15. Z zeznań świadka H. S., także wieloletniej sąsiadki i znajomej A. W., również wynika, iż A. K. (1) przebywała stale w mieszkaniu nr (...) należącym do zmarłej. Jej zeznania częściowo znajdują potwierdzenie w zeznaniach I. D. oraz

samej pozwanej, częściowo natomiast – zapewne z racji upływu czasu i stopniowej utraty częstszych kontaktów z A. W. – zawierają rozbieżności, które są z punktu widzenia sprawy nieistotne (np. H. S. nie wiedziała o wyprowadzce C.).

16. Sąd przyjął, iż zeznania świadka M. B. (2) nie były przydatne dla dokonania ustaleń faktycznych w sprawie. Wprawdzie świadek był sąsiadem A. W. z osiedla (nie budynku), jednakże nie utrzymywał bliskich kontaktów ani z nią, ani z pozwaną, nie bywał także mieszkaniu nr (...). Nie posiadał on więc istotnej wiedzy na temat tego, kto i przez jaki czas zamieszkiwał sporny lokal. O tym, że pozwana miała tam zamieszkiwać wiedział od osób trzecich. Ponadto wskazał, że o niniejszej sprawie dowiedział się od pozwanej i sąsiadów, gdyż w ich odczuciu eksmisja pozwanych byłaby niewskazana. Dlatego też z zeznań tego świadka Sąd nie wyprowadził istotnych dla sprawy wniosków.

17. Sąd dał również wiarę także zeznaniom pozwanych co do okoliczności ich zamieszkiwania w spornym lokalu. Zeznania te, w szczególności te składane przez samą pozwaną, pokrywały się z treścią zeznań świadków I. D. i H. S. (np. wskazały one, że nie zaobserwowały procesu wyprowadzki z mieszkania A. W.). Pozwana potwierdziła, iż A. W. była osobą konfliktową, trudną w codziennym życiu, z którą jednak stale zamieszkiwała, zaś jej syn wyprowadził się po kłótni, która miała miejsce około dwa lata przed śmiercią A. W.. Podkreśliła przy tym, iż całością spraw administracyjnych zarządzała jej matka, ona jedynie dokładała się do opłat za lokal. O tym, że ani ona, ani jej syn nie widnieją w oświadczeniach o osobach zamieszkujących lokal dowiedziała się przed śmiercią matki. Zeznania pozwanej są więc spójne z tym wizerunkiem A. W., który można zrekonstruować już w oparciu o zeznania świadków (tj. osoby nie mówiącej o sobie i swoich sprawach), a nadto zrozumiałe z punktu zasad doświadczenia życiowego. W opisanej przez pozwaną sytuacji, w której 1/ pozwana mieszka w lokalu komunalnym od urodzenia; 2/ jej syn musi się wyprowadzić gdyż jego konflikt z jej matką staje się nie do wytrzymania; 3/ nie osiągają (ona i jej syn) wysokich zarobków, a rynkowe czynsze najmu są wysokie; wydaje się całkowicie zrozumiałe, że pozwana nie zamierzała definitywnie opuszczać mieszkania przy ul. (...), a jej przebywanie w mieszkaniu syna miało tylko okazjonalny charakter. To działanie przeciwne – tzn. opuszczenie (...) na stałe aby zamieszkać wraz z synem w lokalu wynajmowanym za rynkowy czynsz – byłoby dość nieracjonalne i ryzykowne, skoro groziłoby jej utratą prawa do zamieszkania w lokalu, z którym pozwana była związana przez praktycznie całe swoje życie.

18. Sąd uznał za wiarygodne także zeznania pozwanego co do okoliczności jego konfliktu z A. W. i związaną z tym przeprowadzką z lokalu przy ul. (...). Pozwany wskazał także, iż podejmował w wynajmowanym mieszkaniu matkę, która sporadycznie nocowała u niego, a on sam przyjeżdżał do mieszkania swojej babci dwa lub trzy razy na miesiąc. Zeznania pozwanych na ten temat są spójne ze sobą i nie wzbudzają podejrzeń. Nawet fakt, że stroną umowy najmu lokalu na B. była A. K. (1), a nie C. K., jest dość zrozumiałe – C. K. nie osiągał wówczas regularnych zarobków, a A. K. (1) pracowała już od ok. 8-10 lat na umowę o pracę. Z punktu widzenia wynajmującego było zatem bardziej korzystne podpisać umowę z A. K. (1), bo miał dzięki temu większe szanse na odzyskanie (choćby w drodze egzekucji) ewentualnych zaległości czynszowych albo odszkodowania.

19. Na marginesie Sąd wskazuje, że zamknięcie rozprawy dnia 15 grudnia 2022 r. wynikało z omyłkowego odroczenia ogłoszenia wyroku tuż po zakończeniu postępowania dowodowego. Z uwagi na to przewodniczący umożliwił obecnej stronie (A. K. (1)) zajęcie końcowego stanowiska w sprawie w dniu 15 grudnia 2022 r., przed zamknięciem rozprawy. Pełnomocnik powoda został zawiadomiony o możliwości zajęcia stanowiska końcowego na rozprawie telefonicznie dnia 14.12.2022 r. (notatka, k. 88).

Ocena prawna

20. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

21. Zgodnie z 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.

22. Wskazany wyżej przepis przyznaje roszczenie, znane jako roszczenie windykacyjne, które powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Koniecznymi przesłankami tego roszczenia jest status właściciela i fakt naruszenia prawa własności. Z pozwem może więc wystąpić przede wszystkim właściciel, który

musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (art. 6 k.c.). Z kolei pozwanym powinna być osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień. „Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”, o którym mowa w cytowanym przepisie, jest zarówno prawo rzeczowe, jak i prawo zobowiązaniowe (wynikające z umowy).

23. W ocenie Sądu powód bezzasadnie twierdził, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie. Z ustalonego wyżej stanu faktycznego wynika bowiem, że pozwana A. K. (1) wstąpiła skutecznie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w miejsce A. W., która zawarła z pozwanym w dniu 23 września 2014 r. umowę najmu. Tym samym pozwanej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania tym lokalem.

24. Zgodnie bowiem z treścią art. 691 § 1 i 2 k.c. 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, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Przejście prawa najmu zachodzi w takim przypadku z mocy samego prawa, czyli nie zależy ono od decyzji sądu czy innego organu albo złożenia jakiegoś oświadczenia przez zainteresowaną osobę, co nie zmienia tego, że spór o to, czy doszło do wstąpienia w stosunek najmu czy nie, rozstrzyga sąd w procesie. Często w praktyce to osoby zainteresowane występują z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 189 k.p.c. Nie mają jednak takiego obowiązku – wówczas, w przypadku wytoczenia przez wynajmującego powództwa o eksmisję – mogą podnosić wstąpienie w stosunek najmu jako zarzut przeciwko żądaniu powoda (i tak uczynili pozwani w tym procesie).

25. Warto też wskazać, że miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu (art. 25 k.c.).

26. Bezsprzecznie pozwana A. K. (1) jest córką A. W., pierwotnego najemcy lokalu. Znajduje się więc w kręgu podmiotów, które mogą rościć sobie prawo do nabycia uprawnienia do najmu lokal w miejsce zmarłej matki.

27. Istotą sporu było to, czy do chwili śmierci najemcy pozwana stale zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...). Do pozytywnej odpowiedzi na to pytanie konieczne jest stwierdzenie dwóch elementów określających miejsce zamieszkania osoby fizycznej: obiektywnego – oznaczającego rzeczywiste, faktyczne przebywanie (zamieszkiwanie) w jakimś miejscu oraz subiektywnego – określające zamiar przebywania w tym miejscu nie tymczasowo, ale przez czas dłuższy, potencjalnie na stałe i uczynienia z tego miejsca centrum swojej aktywności życiowej (Kodeks cywilny. Komentarz. M. Załucki (red.), Wyd. 3, Warszawa 2023, art. 25). Stałe zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2000 r., sygn. I CKN 40/99; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., sygn. I CKN 90/97).

28. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z treści zeznań świadków I. D. i H. S. jak i strony pozwanej, Sąd doszedł do przekonania, że pozwana spełniła także tą przesłankę wynikającą z treści § 2 art. 691 k.c.

29. Sąd ustalił bowiem, iż od 2014 r. pozwana wraz z synem zamieszkała w wynajmowanym przez A. W. lokalu przy ul. (...). Mimo wyprowadzki syna, pozwana nadal stale przebywała w lokalu matki, partycypując także w ponoszeniu wydatków za użytkowanie tego lokalu (czynsz, opłaty za media). Wprawdzie, jak sama przyznała, nocowała regularnie w mieszkaniu wynajmowanym dla syna na B.. Powyższa okoliczność wynikała z tego, że miejsce pracy pozwanej znajdowało się właśnie w tej dzielnicy, a w związku z tym, że w danym tygodniu pracowała na drugą zmianę i zmuszona była wówczas do powrotu do domu w późnych godzinach nocnych, decydowała się zanoć w mieszkaniu u C. K., gdzie miała swój materac. Z tegoż faktu nie można jednak wywodzić, iż z tym właśnie miejscem wiązało się jej centrum interesów życiowych. Pozostawało ono bowiem nadal w lokalu przy ul. (...), gdzie miała swój własny pokój i w którym przebywała z zamiarem stałego pobytu. O tym, że to ten lokal stanowił jej centrum życiowe, świadczy na przykład posługiwanie się tym adresem w oficjalnej korespondencji z urzędem skarbowym, utrzymywanie kontaktów

z sąsiadami (zwłaszcza pomoc H. S.) którzy również lokal przy D. uznawali za jej miejsce zamieszkania, posiadanie w lokalu swojego życiowego dobytku (pозwana wskazała, że w mieszkaniu syna miała materac do spania, nie przewoziła tam jakiegos innego wyposażenia z poprzedniego mieszkania).

30. Tym samym należy przyjąć, iż pozwana w żadnym przypadku nie przejawiała swoim zachowaniem chęci przeniesienia centrum swoich interesów życiowych do innego miejsca niż to, w którym faktycznie zamieszkiwała. Gdyby w istocie doszło do tego, że pozwana zdecydowałaby się opuścić mieszkanie na stałe i przenieść wszystkie należące do niej rzeczy do innego lokum, byłoby to zauważalne dla sąsiadek, które dużą część swojego czasu spędzały na rozmowach z innymi lokatorami, czy to na klatce, czy poza obszarem samego budynku. Z pewnością więc zaobserwowałyby także, gdyby pozwana przeprowadzała się razem z synem.

31. Sąd badając okoliczności przedmiotowej sprawy nie znalazł żadnych przesłanek do tego, by uznać, iż pozwana nie zamieszkiwała stale z A. W. w wynajmowanym lokalu aż do czasu jej śmierci. Tym samym przesłanka opisana w § 2 art. 691 k.c. została w całości spełniona.

32. Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, iż pozwana A. K. (1) w wyniku wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłej matki A. W. stała się osobą posiadającą określony tytuł prawny do spornego lokalu. Umowa najmu zawarta przez Miasto i A. W. 23 września 2014 r. trwa nadal, tylko że w miejsce najemczyni zamiast zmarłej wstąpiła A. K. (3) powyższego zdarzenia prawnego jest to, że żądanie powoda opisane szczegółowo w pozwie, a dotyczące się przede wszystkim opuszczenia przez nią przedmiotowego lokalu, jest bezzasadne.

33. Z § 2 ust. 1 umowy najmu wynika, że C. K. jest uprawniony do zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) wraz z najemcą. Skoro ta sama umowa najmu trwa nadal (tylko że z A. K. (1) jako najemczynią), to również C. K. nadal ma skuteczne względem powoda prawo do zamieszkiwania w lokalu (pomimo że nie jest najemcą i nie mógł wstąpić w stosunek najmu po babce). Z tego powodu powództwo musiało zostać oddalone także co do C. K..

34. Pozwani byli w sprawie stroną wygrywającą, mogli więc dochodzić zwrotu kosztów postępowania od powoda. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Z uwagi na to, że pozwani nie przedstawili jednak żadnej kwoty kosztów, których by się domagali, ani też spisu kosztów oraz dowodów na poniesienie wydatków na niniejszy proces, Sąd nie zawarł w treści wyroku orzeczenia o kosztach procesu, gdyż nie mógł zasądzić od powoda na rzecz pozwanych żadnej kwoty.

Zarządzenie:

(...)