

Sygn. akt I.Ca 434/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Sędziowie:	SO Aneta Sztukowska SO Mirosław Krzysztof Derda (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej S. – reprezentowanej przez Zarząd (...) w (...) sp. z o.o. w S.

przeciwko M. G. i A. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych M. G. i małoletniej A. G. od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 6 września 2018 r. sygn. akt I C 564/18

oddala apelację.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska SSO Aneta Sztukowska SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt I Ca 434/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. wystąpiła przeciwko M. G. i A. G. z żądaniem opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Wniosła także o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych bez kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, iż lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) był wynajmowany M. i I. małż. P. na podstawie umowy najmu z dnia 24 czerwca 2011 r. W umowie nie zostały wymienione inne osoby uprawnione do zamieszkania w tym lokalu, jak również najemcy nigdy nie zgłaszali wynajmującemu kolejnych osób do wspólnego zamieszkania. Po śmierci ww. pozwana M. G. w piśmie z dnia 22 września 2017 r. oświadczyła, iż wstąpiła w najem ww. lokalu mieszkalnego. Jednocześnie wskazała, iż mieszkała stale i faktycznie do chwili śmierci rodziców w ww. mieszkaniu. Powódka pismem z dnia 15 października 2017 r. odmówiła uznania, że pozwana M. G. wstąpiła w stosunek najmu po zmarłych rodzicach. Jednocześnie zwróciła się do pozwanej o wydanie lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania pisma. Do chwili obecnej pozwana nie wydała powódce przedmiotowego lokalu.

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa wskazując, iż M. G. wstąpiła w stosunek najmu po zmarłych najemcach, gdyż do dnia ich śmierci stale zamieszkiwała z rodzicami wraz z córką A. G. w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 6 września 2018 r. wydanym w sprawie sygn. akt: I C 564/18 Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny uwzględnił żądanie eksmisji i ustalił, że pozwanym M. G. i A. G. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy wynika, iż powódka Gmina Miejska S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal został wynajęty przez zakład budżetowy (Zarząd (...)) działający w ramach osobowości prawnej Gminy Miejskiej S.. Zarząd (...) jako zakład budżetowy został zlikwidowany z dniem 31 grudnia 2015 r. W dniu 31 grudnia 2015 r. Miasto S. zawarło z Zarządem (...) Sp. z o.o. umowę o gospodarowaniu i zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy M. S.. Zarząd (...) oraz jej męża I. P. (1) łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) zawarta w dniu 24 czerwca 2011 r. W przedmiotowej umowie nie zostały wymienione inne osoby uprawnione do zamieszkania w tym lokalu, jak również najemcy nigdy nie zgłaszali wynajmującemu kolejnych osób do wspólnego zamieszkania.

M. P. zmarła w dniu 28 sierpnia 2017 r., zaś w dniu 10 września 2017 r. zmarł jej mąż I. P. (1). Ww. przed śmiercią mieszkali sami, zaś często odwiedzani byli przez wnuki w tym A. G. oraz córkę M. G., która opiekowała się schorowanymi rodzicami, organizując także dla matki profesjonalną pomoc pielęgniarzką. I. P. (1) cierpiał na wiele schorzeń w tym na cukrzycę, nadciśnienie tętnicze, otyłość. M. P. zaś miała nowotwór krtani, który został zoperowany, przeszła także udary niedokrwienne, cierpiała na padaczkę, niedoczynność tarczycy. Od 2013 r. była osobą obłąaną, wymagającą pomocy i opieki innych osób.

Pismem z dnia 22 września 2017 r. skierowanym do Zarządu (...) oświadczyła, że na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. wstąpiła w najem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), po śmierci swojej matki M. P.. Twierdziła, iż do chwili śmierci matki, tj. do dnia 28 września 2017 r. mieszkała na stałe i faktycznie razem z matką oraz ojcem ww. mieszkaniu. Dodatkowo wskazała, iż do daty swojej śmierci, tj. do dnia 10 września 2017 r. jako drugi najemca tego lokalu zamieszkiwał jej ojciec I. P. (1), z którym stale zamieszkiwała. Poinformowała także, że nie posiada żadnego prawa do innego lokalu czy budynku mieszkalnego w S..

Celem weryfikacji twierdzeń pozwanej zawartych ww. piśmie pracownicy (...) S. w dniu 11 października 2017 r. udali się do kamienicy położonej w S. przy ul. (...). Podczas rozmowy z jednym z lokatorów, tj. T. K. ustalili, iż w przedmiotowym mieszkaniu oprócz Państwa P. codziennie przebywa syn i często przyjeżdża córka wraz z wnukami.

Z uwagi na poczynione ustalenia dotyczące osób faktycznie zamieszkujących wraz z głównymi najemcami przedmiotowego lokalu Zarząd (...) pismem z dnia 15 października 2017 r. poinformował pozwaną, iż nie dysponuje dowodami, które potwierdzałyby fakt jej stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci. Poinformował dodatkowo pozwaną, iż nie jest osobą mogącą wstąpić w stosunek najmu po zmarłej M. P. i I. P. (2). W związku z powyższym zwrócono się do pozwanej o wydanie lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. W razie niedotrzymania ww. terminu pouczone, iż sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 04 grudnia 2017 r. M. G. w dalszym ciągu podtrzymała, iż wstąpiła w stosunek najmu po swoich rodzicach M. i I. małż. P.. Dodatkowo wskazała, iż od września 2017 r. strop w przedmiotowym mieszkaniu jest zalany wodami opadowymi, dach przecieka, co uniemożliwia zamieszkiwanie w nim. Grzyb, który rozrasta się na ścianie i suficie stwarza zagrożenie zdrowia i życia jej (od wielu lat leczy się na alergię) oraz jej córki. W związku z powyższym pozwana poinformowała (...) w S., że wstrzymuje opłatę czynszu. W odpowiedzi na ww. pismo (...) w S. w dniu 28 grudnia 2017 r. podtrzymał swoje stanowisko dotyczące braku możliwości wstąpienia przez pozwaną M. G. w stosunek najmu po zmarłych najemcach lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Dodatkowo poinformował, iż osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc

uiszczać odszkodowanie. Poinformowano także, iż w dniu 06 października 2017 r. dokonano naprawienia dachu. M. G. pismem z dnia 29 grudnia 2017 r. poinformowała (...) w S., że z uwagi na zły stan techniczny lokalu będzie płacić niższy czyn. Przedstawiając stosowne wyliczenie. Pozwana została upomniana o dokonanie wymaganych opłat z tytułu najmu lokalu. W piśmie wewnętrznym (...) z dnia 27 listopada 2017 r. Dział (...) został poinformowany, iż z uwagi na zgon M. P. i I. P. (1) w miejsce głównego najemcy należy wpisywać „odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu”. Pismem z dnia 09 stycznia 2018 r. (...) w S. poinformował, iż w dniu 03 października została wykonana naprawa pokrycia dachu nad lokalem nr (...). W związku z powyższym zwrócono się do M. G. o udostępnienie lokalu w dniu 18 stycznia 2018 r. celem wykonania przeglądu technicznego lokalu. W dalszej korespondencji do (...) M. G. wskazywała w dalszym ciągu na zły stan techniczny przedmiotowego lokalu oraz bezprawnych charakter wezwań kierowanych do niej. Wcześniej bo 08 września 2017 r. Z. P. – brat pozwanej M. P. zwrócił się do Dyrektora (...) w S. o naprawę dachu, wskazując, na zły stan techniczny lokalu oraz chorego ojca, który musi mieszkać w takich warunkach. M. G. ma 46 lat. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Jest zatrudniona jako sekretarz szkoły w P.. Nie pobiera renty ani emerytury. Nie pobiera żadnych świadczeń z tytułu pomocy społecznej. A. G. ma 16 lat. Uczęszczała do Gimnazjum w P.. Obecnie od września ma rozpocząć naukę w LO nr I w S..

Zdaniem Sądu Rejonowego ocenę zasadności zgłoszonego przez powódkę żądania dokonać należało w kontekście ustalenia, czy pozwana M. G. legitymuje się tytułem prawnym do zajmowania przedmiotowego lokalu. Pozwana kwestionowała bowiem prawo powódki do żądania opuszczenia przedmiotowego lokalu z uwagi na okoliczność, iż wstąpiła w stosunek najmu po zmarłych najemcach.

Krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci najemcy określa art. 691 § 1 k.c. Do kręgu tego należą: małżonek najemcy nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest przy tym stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). 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. 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 wstąpienie w stosunek najmu z mocy art. 691 § 1 k.c. powoduje wejście nowego najemcy w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy i z tego już tytułu nowy najemca korzysta z uprawnień, jakie przysługiwałyby dotychczasowemu najemcy.

Bezspornym w sprawie niniejszej było, iż pozwana M. G. uprawnienie swe upatrywała w art. 691 § 1 k.c. Spornym natomiast pozostawało to, czy rzeczywiście stałe zamieszkiwała z najemcami w przedmiotowym lokalu do chwili ich śmierci – M. P. i I. P. (1).

W ocenie Sądu Rejonowego, dowody zgromadzone w toku postępowania okoliczności powyższej nie potwierdzają. Nie można zasadnie twierdzić, by pozwane znajdowały się w posiadaniu lokalu objętego żądaniem pozwu. Wprawdzie w lokalu tym są one zameldowane, ale, zdaniem Sądu, ich pobyt w nim nie miał charakteru stałego i wiązał się wyłącznie z odwiedzinami i pomocą w opiece nad schorowanymi małż. P.. Na taki charakter bytności ww. pozwanych w lokalu objętego żądaniem pozwu wskazują zeznania świadków, którym Sąd dał wiarę w osobach: H. Z., G. M., J. D., W. M., Z. R. i T. W.. Żadna z tych osób nie potwierdziła jednoznacznie, iż pozwane zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu. Świadek H. Z., z którą pozwana M. G. pracuje w jednej szkole w P. potwierdziła, podobnie jak świadek G. M. (niegdyś współpracownik męża pozwanej), iż podwozili M. G. wraz z A. G. z S. do P., gdzie pozwana pracuje, a gdzie jej córka chodzi do szkoły. Jednak sam fakt parokrotnego w ciągu kilku lat podwożenia nie stanowi dowodu zamieszkiwania pozwanych na stałe w przedmiotowym lokalu w S..

Zdaniem Sądu pozwana M. G. i jej mąż W. G. podawali niezgodnie z prawdą, iż pozwane mają swoje rzeczy w domu na K.. Z zeznań świadka G. M. wynikało natomiast, iż gdy podwoził pozwaną M. G. to miała ona ze sobą torby, bagaż jakiegoś ubrania, co w ocenie Sądu także potwierdza, iż pobyt w S. wiązał się jedynie z wizytami u rodziców. Nie można wykluczyć przy tym, że zdarzało się że pozwane pozostawały na noc w mieszkaniu na ul. (...). Bezspornym

przy tym było, iż przede wszystkim M. P. od 2013 r. wymagała pomocy innych osób, gdyż była osobą obłożnie chorą, co potwierdzała nie tylko dokumentacja medyczna ww. znajdująca się w aktach sprawy ale także świadkowie. Z. R. w swoich zeznaniach twierdziła, iż stan zdrowia przede wszystkim matki pozwanej uzasadniał częsty pobyt M. G. w przedmiotowym lokalu. Porównała przy tym swoją sytuację, gdy opiekowała się swoją treścią określaną, iż „mieszkałam na dwa domy” jednak dopytana gdzie było jej centrum życiowe odpowiedziała bez zastanowienia, iż był to jej dom, a nie dom teściowej do której codziennie chodziła. Świadek W. M. zeznał, iż od 2013 r. jako szafarz przychodził co niedzielę udzielać Komunii Świętej M. P. i prawdopodobnie M. G. mieszkała na ul. (...). Zastrzegł jednak, że wnioskował tak, gdyż podczas jego wizyt była obecna pozwana, która robiła mu kawę.

Zdaniem Sądu Rejonowego również fakt, iż pozwana jest praktykującą katoliczką i bez wątpienia często przebywającą w przedmiotowym lokalu (z uwagi na opiekę nad matką) i serwowała świadkowi kawę nie może przesądzać, że na stałe tam zamieszkiwała. Świadcowie w osobach: J. D. i T. W., które pomagały w opiece nad M. P. wskazywały, iż opiekowali się nią jej mąż I. P. (1) i pozwana M. P.. One również nie potwierdziły zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez pozwaną, twierdziły jedynie, iż kontaktowały się z M. G. ustalając kwestie dotyczące opieki nad jej matką.

W niniejszej sprawie strona powodowa przedstawiła notatkę służbową z rozmowy pracowników (...) w S. z sąsiadem rodziców pozwanej M. G. T. K., który stwierdził, że do Państwa P. często przyjeżdża ich córka z wnukami i codziennie przebywa w mieszkaniu syn. Ww. nie został przesłuchany w toku postępowania została zaś przesłuchana jego matka B. K. (1), z którą wspólnie zamieszkuje. Z jej zeznań wynika wbrew twierdzeniom strony pozwanej, iż T. K. na stałe mieszka na ul. (...). Poza tym pomimo, iż świadek twierdziła, iż T. K. był naciskany przez pracowników (...) do powiedzenia tego co oni chcieli, to Sąd w tej części nie dał wiary świadkowi. Po pierwsze dlatego, że świadkowie E. L. i K. C. opisali przebieg rozmowy z T. K. zapewnili, iż podczas rozmowy nie był naciskany, sam podał informacje, które spisali w notatce. Sąd nie miał powodów nie dać im wiary w sytuacji, gdy są to osoby obce, nie mające interesu w tym, aby nieprawdziwie przedstawiać te okoliczności. Po drugie analiza zeznań świadka B. K. (1) także wskazuje w zasadzie na to samo, co mówił jej syn, iż pozwana stale nie zamieszkiwała w przedmiotowym mieszkaniu, a jedynie bardzo często odwiedzała rodziców. B. K. (1) wskazywała, iż ostatnie pięć lat Pani G. przyjeżdżała do rodziców parę razy w tygodniu. Świadek wskazała w innej części swoich zeznań, iż A. wraz z matką mieszkali w przedmiotowym lokalu około 2 – 3 miesiące przed śmiercią głównych najemców, choć jak twierdziła nie widziała ich przeprowadzki, a w miesiącu od sierpnia do września wyjechała na wczasy. Wniosek, iż wówczas w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały pozwane wywodziła z obserwacji stojącego samochodu należącego do pozwanej na podwórku. Sąd Rejonowy w tej części dał wiarę zeznaniom tego świadka. Zeznania te jednak dyskredytują zeznania M. G., która twierdziła, iż od początku mieszkała na ul. (...), jedynie parę razy nocowała w G., podobnie jak zeznania jej męża W. G.. Nie wykluczone, iż w okresie wakacyjnym M. G. oraz jej córka mogły być częściej widziane w S., jak również nocować w przedmiotowym lokalu tym bardziej, iż jest to okres przerwy wakacyjnej chociażby w zajęciach szkolnych A. G..

Sąd nie dał wiary pozwanej M. G. co do jej zamieszkiwania w lokalu na ul. (...), czemu przeczą zeznania ww. świadka, którym Sąd dał wiarę w tej części. B. K. (1) jest osobą obcą i niezainteresowaną wynikiem niniejszego procesu. Ww. przez lata mieszkała z małżonkami P. po sąsiedzku, a zatem miała czas i sposobność poczynić spostrzeżenia co do tego jakie osoby i w jakim charakterze u małż. P. przebywają. W przekonaniu Sądu Rejonowego mieszkanie po sąsiedzku przez okres wielu lat, w budynku, który nie jest blokiem wielomieszkaniowym, pozwala posiąść wiedzę co do życia sąsiadów (w szczególności kto u nich bywa) nawet bez utrzymywania bliskich stosunków i odwiedzania się. Gdyby zatem pozwane faktycznie zamieszkiwały z M. P. i I. P. (1) (a zatem ich bytność tam miała charakter częsty i długotrwały) to okoliczność ta z całą pewnością została by odnotowana przez sąsiadkę.

Sąd Rejonowy podnosił, iż fakt zamieszkiwania w lokalu objętym żądaniem pozwu jedynie dwóch osób, tj. M. i I. małż. P. potwierdza § 3 umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 24 czerwca 2011 r. gdzie nie zostały wymienione inne osoby uprawnione do zamieszkania ww. lokalu oprócz głównych najemców. Poza tym M. i I. małż. P. nigdy nie zgłaszali wynajmującemu kolejnych osób do wspólnego zamieszkiwania, pomimo takiego obowiązku, co wynika także z zeznań świadków w osobach: W. C., K. C. i E. L.. Zeznania ww. świadków obdarzył Sąd wiarą. Były one bowiem

logiczne i spójne, a jednocześnie zdystansowane do przedmiotu niniejszego postępowania. Stanowiły one przy tym odzwierciedlenie wiedzy świadków posiadanej z racji wykonywanej pracy zawodowej.

Nie podzielił przy tym Sąd sugestii strony pozwanej, że gdyby (...) nie uważał M. G. i jej córki za najemczynie to by je wymeldował. Jak wynikało z zeznań świadków W. C. i E. L. (...) nie weryfikuje, kto jest zameldowany w danym lokalu.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż zameldowanie na pobyt stały w określonym lokalu nie przesądza o tym czy dana osoba tenże lokal zamieszkuje, a jedynie stanowi potwierdzenie wypełnienia obowiązku meldunkowego i ma znaczenie czysto administracyjne, ewidencyjne. Zamieszkiwanie w określonym lokalu oznacza natomiast skupienie w tymże lokalu centrum życiowego danej osoby czy też, inaczej mówiąc, ześrodkowanie w nim interesów życiowych i wykorzystywanie go w tych celach. Jeśli weźmie się pod uwagę okoliczność, że pozwana M. G. i jej mąż są właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości G. gm. Płaska (na której mąż pozwanej M. G. zresztą zamieszkuje – jak sam przyznał), a przy tym oboje ww. pracują w miejscowości P., a ich córka uczęszczała tam do szkoły, to – nawet z pominięciem wywodów poczynionych w akapicie poprzednim – nie sposób przyjąć, by centrum życiowe pozwanych M. G. i A. G. stanowiły S. i lokal objęty żądaniem pozwu. W lokalu tym ww. pozwane, zdaniem Sądu, przebywały często, ale nie na stałe i nie w charakterze domowników, lecz odwiedzających.

W przekonaniu Sądu Rejonowego o zamieszkiwaniu pozwanej M. G. w lokalu objętym żądaniem pozwu nie świadczy też okoliczność, że w deklaracjach podatkowych jako swój adres zamieszkania pozwana M. G. wskazywała adres S. ul. (...). Powszechnym bowiem jest, iż we wszystkich dokumentach urzędowych wskazuje się adres swego zameldowania.

Stawianie znaku równości między zameldowaniem a faktycznym zamieszkiwaniem przeczy również to, iż pomimo, że Z. P. (brat pozwanej M. G.) w lokalu na ul. (...) był zameldowany do dnia 29 stycznia 2018 r. to z rodzicami nie mieszkał już od 19 lat, na co wskazała w swoich zeznaniach pozwana M. G.. Ponadto w przedmiotowym lokalu zameldowani byli także: P. P. (1) do 01 września 2015 r. i P. P. (2) do dnia 30 czerwca 2015 r., którzy faktycznie w tym lokalu nigdy nie mieszkali.

Ponadto Sąd zwrócił uwagę, iż pomimo, że w aktach znajduje się wiele pism skierowanych do (...) w S. przez pozwaną, a dotyczących przedmiotowego lokalu jak również jego złego stanu technicznego, to najwcześniejsze z nich datuje się na dzień 22 września 2017 r., a więc już po śmierci najemców tego lokalu. Co więcej z pisma z dnia 08 września 2017 r. (a więc jeszcze gdy żył I. P. (1)), którego autorem był Z. P., a kierowanego do (...) w S. wynika, iż I. P. (1) mieszkał sam, nie wspomniano w nim o innych lokatorach tego lokalu.

Sąd Rejonowy nie zgodził się ze strona pozwaną, iż sam (...) traktuje M. G. jako najemczynie, ponieważ płaci ona czynsz, który powódka przyjmuje. W sytuacji gdy osoba zajmuje lokal bez tytułu prawnego także obowiązana jest uiszczać należności w postaci odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W piśmie z dnia 27 listopada 2017 r. kierowniczka działu lokali mieszkalnych w (...) E. L. skierowała pismo do D. (...), w którym z uwagi na zgon najemców przedmiotowego lokalu wniosła o wpisanie w miejsce głównego najemcy „odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu”. Co zostało uczynione czego dowodem jest zmiana wysokości opłat z dnia 10 kwietnia 2018 r.

Fakt zamieszkiwania pozwanych M. G. i A. G. w lokalu objętym żądaniem pozwu potwierdził świadek W. G., jednak jego zeznania Sąd Rejonowy ocenił jako stronnicze. Ww. świadek jest bowiem mężem i ojcem pozwanej A. G.. Trudno zatem przyjąć – przy braku innych spójnych dowodów – by zeznania jego były wiarygodne. Świadek nie odpowiadał wprost na zadawana przez Sąd i stronę powodową pytania, omijał niewygodne fakty bądź wymijająco odpowiadał na pytania. Podobnie zresztą jak pozwana M. G., której Sąd również nie dał wiary. Ich zeznania stoją w opozycji do całości materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, który w ocenie Sądu jednoznacznie przesądza o tym, iż pozwane nie zamieszkiwały ciągle i na stałe w przedmiotowym lokalu. Zresztą co do pewnych okoliczności także zeznania obu tych osób były ze sobą także sprzeczne. Chociażby w tym, że pozwana M. G. twierdziła, że jej synowie jak uczyli się w P. to i tak mieszkali w S., gdy tymczasem W. P. twierdził, iż mieszkali z nim. M. G. wbrew zeznaniom chociażby świadków: J. D., B. K. (1), W. M. i Z. R. mówiła, że zawsze mieszkała w S., zdarzały się pojedyncze dni że

jedynie nocowała w G.. Mąż jej zaś twierdził w swoich zeznaniach, że M. G. pomieszkiwała w S. i w G., a gdy doszło do drugiego udaru tęciowej 2013 r. przeprowadziła się z O. do S..

Ponadto pozwana M. G. będąc informacyjnie słuchana starała się przekonać Sąd, iż zamieszkiwała w S. ze względu na to, iż pracowała w S., a O. chodziła do przedszkola i nie chciała wcześniej jej budzić, aby dojechać z G. do S.. Rzeczywiście miałyby to logiczne wytłumaczenie, ale nie w sytuacji gdy od 2007 r. M. G. pracuje w P., a A. G. uczęszcza tam do szkoły (ich miejsce zamieszkania jest około 3 km od domu w G.). W toku postępowania wersja pozwanej ewoluowała, bowiem początkowo twierdziła, iż mieszkała w S. ze względu na chorobę rodziców, ale po tym jak to ustalono w toku procesu M. P. do 2013 r., gdy dostał drugiego udaru była jeszcze osobą samodzielną, zmieniła zdanie i twierdziła, że powodem zamieszkiwania jej w tym czasie w S. była terapia logopedyczna, wynikająca z jąkania A. G., która odbywać miała od 2010 r. do 2015 r.

Sąd Rejonowy nie negował faktu, iż dziecko mogło potrzebować terapii logopedycznej, jednak zauważył, że terapię tą odbywało w W.. Twierdzenie, iż pozwane musiały mieszkać w S. z uwagi na to, że O. musiała codziennie przez 2 – 3 godziny podchodzić do obcych ludzi na terenie miasta – większej aglomeracji, a sklepy w G. zamykane są o godz. 15:30, nie wydało się Sądowi przekonujące. Małżonkowie G. w tym czasie mieli jeszcze dwoje dzieci. Zresztą świadek W. G. nie opisał przebiegu terapii. Poza tym skoro jak wynikało z zeznań M. G. kończyła ona pracę w P. o godz. 16:00, następnie jechała z córką do domu w G. na 30 minut bądź godzinę, aby dziecko mogło pobawić się z psem, następnie przyjmując czas podróży z G. do S., opiekę przy matce – karmienie, pielęgnacja. Mając na uwadze, iż A. w tym czasie uczęszczała do szkoły, a więc bez wątpienia miała zadane jakieś prace domowe, nauka chociażby do sprawdzianu, to nasuwa się pytanie kiedy, A. miała czas i o której godzinie przez 2 – 3 godziny dziennie chodzić po ulicach (...) i realizować swoje zadania związane z terapią.

Pomimo, że Państwo G. są właścicielami domu o powierzchni około 180 m², gdy tymczasem przedmiotowy lokal ma powierzchnię 52 m² starali się wykazać, iż warunki lokalowe w domu w G. nie są takie dobre i zamieszkały jest jedynie parter domu gdzie znajduje się kuchnia, łazienka i salon. Przekonując Sąd (nieudolnie), że dzieci w salonie spały na materacach, później w salonie stała kanapa, drewniane łóżka, ponieważ góra domu była niezamieszkała z uwagi na jej niewykończenie. Dopiero obecnie jest wykańczana góra domu. Jednak twierdzenia te są sprzeczne z zeznaniami świadka W. M.. Świadek ten zeznał, iż od 2004 r. do 2009 r. pracował razem z pozwaną w Urzędzie Skarbowym w S. i w tym czasie odwiedzał Państwa G. w G., był w pomieszczeniach w znajdujących się w tym domu (po kolei wymienił pomieszczenia) i wskazał, iż na górze domu znajdowały się pokoje dzieci, stały łóżka i biurka. Według twierdzeń pozwanej M. G. jej mąż mieszka w G. od 2001 r.

Jako nieprzekonywujące Sąd uznał również twierdzenia pozwanej M. G., iż dom w G. miał być tylko domem weekendowym i jak trzeba będzie to się go zamknie. Trudno odnieść takie wrażenia gdy weźmie się pod uwagę powierzchnię tego domu oraz fakt, iż Państwo G. sprzedali swoje mieszkanie w S. przy ul. (...), aby mieć na wykończenie domu w G.. Zdaniem Sądu Rejonowego nikt nie pozbywa się domu tylko po to, żeby mieć miejsce spotkań weekendowych, gdyż jest to zupełnie nielogiczne.

Za niewiarygodnością zeznań pozwanej M. G. przemawia, zdaniem Sądu Rejonowego, przedłożony przez stronę powodową stan zużycia wody oraz energii cieplnej. Zaś twierdzenia pozwanej, w której wskazywała, iż jak jej mama była osobą obłożną to był duży pobór energii, ponieważ musiało być ciepło i było często wietrzone, a w tym roku zakręciła kaloryfery jest co najmniej nielogiczny, gdy zestawia się twierdzenia pozwanej oraz jej pism do (...), w których wskazywała na wilgoć, grzyb w mieszkaniu.

Sąd Rejonowy wskazał również, iż motyw, który przyświecał pozwanej M. G. (sentyment i brak związku z G.) co dalszego zamieszkiwania w przedmiotowym mieszkaniu już po śmierci rodziców, jest nieszczerzy, jak weźmie się pod uwagę, iż sama pozwana twierdziła, że to mieszkanie jej się nie podobało, a poza tym jego stan techniczny (grzyb, wilgoć) jak wynika z jej pism kierowanych do (...) zagraża zdrowi i życiu, mając na uwadze także to, iż od wielu lat leczy się na alergię.

Reasumując, w ocenie Sądu Rejonowego, materiał dowodowy nie dał podstawy do uznania, iż pozwana M. G. w dacie śmierci M. i I. małż. P. stale zamieszkiwała z nimi w lokalu położonym w S. przy ul. (...). W konsekwencji nie wstąpiła ona w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Jako podstawę orzeczenia eksmisji Sąd wskazał przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Mając na uwadze powyższe pozwane winne były – z chwilą rozwiązania umowy najmu (tj. w dacie śmierci I. P. (1)) – przedmiotowy lokal opuścić i zwrócić Gminie Miejskiej S. – Zarządowi (...) w S.. Skoro zaś nie uczyniły tego dobrowolnie, skierowane przeciwko nim przez Gminę Miejską S. – Zarząd (...) powództwo o eksmisję zasługiwało na uwzględnienie.

Z uwagi na to, iż pozwane zajmowały przedmiotowy lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego nie było dopuszczalne orzeczenie o przyznaniu im lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Kwestię tę reguluje art. 24 w/cytowanej ustawy. W myśl tego przepisu prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał art. 98 k.p.c.

Pozwane zaskarżyły w całości wyrok Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 6 września 2018 roku, w sprawie o sygn. akt I C 564/18, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 k.p.c., mające wpływ na wynik sprawy poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i oparcie ustaleń na wybranych fragmentach zeznaniach niektórych świadków w oderwaniu od zeznań innych świadków oraz treści dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a to przez wadliwe ustalenie, jakoby pozwana M. G. nie wstąpiła w stosunek najmu lokalu w razie śmierci ojca - najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...),

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., polegające na pominięciu zebranego materiału - w postaci zeznań powoda i zarzutów przez niego zgłaszanych, czyli nieprzeprowadzenie prawidłowego postępowania dowodowego i nierozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.): z dokumentów oraz z zeznań świadków o stałym zamieszkiwaniu pozwanej M. G. z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów:

- w sposób niewszzechstronny, ponieważ z pominięciem dowodu z zeznań świadków: W. M., Z. R., H. Z., B. K. (1), J. D. i G. M., którzy złożyli zeznania na istotną i sporną okoliczność, że pozwane zamieszkiwały z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci.

Świadkowie ci złożyli te zeznania pod groźbą odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, ich zeznania są logiczne, jasne i korespondują ze sobą i zgromadzonymi w sprawie dokumentami oraz zeznaniami pozwanej. Uwzględnienie tego dowodu doprowadziłoby do zupełnie innej - odmiennej w stosunku do przyjętej przez Sąd – oceny pozostałego materiału dowodowego.

- w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do oceny opieki pozwanej nad ciężko schorowanymi rodzicami. Jest niewątpliwe, że wersji zdarzeń ustalonej przez Sąd Rejonowy przeczą zasady doświadczenia życiowego, w świetle których nie jest możliwe, aby w opiece paliatywnej były wakacje czy przerwy. Pozwana musiała być z matką, a po jej śmierci także z ojcem każdego dnia oraz w nocy,

- naruszenie przepisu art. 233 kodeksu postępowania cywilnego poprzez błędną ocenę materiału dowodowego akt sprawy i pominięcie okoliczności, że we wrześniu 2017 r. sporne mieszkanie zostało zalane z ciekącego dachu wodami opadowymi, a naprawa dachu nastąpiła dopiero w marcu 2018 roku. Do tego czasu zamieszkiwanie w tym mieszkaniu było mocno ograniczone zniszczeniami, jakie dokonały się w wyniku zalania i obawą o dalsze zalania. Stąd nastąpiło zmniejszone zużycie wody i ciepła. (...) S., nie wykonując naprawy dachu, chciał zmusić lokatorów do opuszczenia przedmiotowego mieszkania i dokonać tzw. „dzikiej eksmisji”.

Wskazując na powyższe wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Odnosząc się do podnoszonych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, które skierowane są przeciwko ustaleniom faktycznym, zauważyć trzeba, że w świetle art. 233 § 1 k.p.c. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. zasadom logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Sam zarzut błędnych ustaleń faktycznych nie może zaś polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, choćby ocena ta również była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 387/04, LEX nr 177263).

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że dokonana przez Sąd I instancji ocena zgromadzonych w tej sprawie dowodów mieści się w granicach wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., zaś skarżący w wywodach zawartych w apelacji oceny tej skutecznie nie podważyli.

W orzecnictwie SN, zwłaszcza na tle art. 691 KC w pierwotnym brzmieniu, art. 8 NajLokU oraz dawnego art. 221 § 1 PrSpółdz (obecnie zob. art. 15 ust. 2 SpMieszkU), jest utrwalony pogląd, zgodnie z którym stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby. Chodzi tu o zamieszkiwanie w takim lokalu, w którym koncentruje się całe życie osoby, tak jak życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje itp. (wyroki SN: z 8.1.1976 r., I CR 926/75).

Ustaleń co do charakteru bytności pozwanych w lokalu położonym w S. przy ul. (...) Sąd Rejonowy dokonywał w oparciu o cały zaoficerowany mu materiał dowodowy, w tym również na podstawie zeznań świadków: H. Z., G. M., J. D., W. M., Z. R. i T. W..

Żaden ze świadków nie potwierdził w sposób jednoznaczny, iż pozwane zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu. Ustalono jedynie, że na przestrzeni kilku lat kilkakrotnie pozwane były podwożone z S. do P., gdzie M. G. pracuje, a A. G. uczyła się. Pamiętać należy, iż pozwana M. G. w G., a więc miejscowości sąsiadującej z P., wspólnie z mężem posiada dom mieszkalny. Mąż pozwanej na stałe tam przebywa. Zamieszkują tam również synowie pozwanej M. G. i bracia pozwanej A. G..

Sąd Rejonowy drobniawo odnosił się do poszczególnych tez zgłaszanych w toku procesu przez pozwane. W szczególności wskazał, iż nieprawdziwe okazały się ich twierdzenia, że dom w G. był niewykończony i nie nadawał się

do zamieszkania. Wskazany przez pozwanych świadek W. M. w przeszłości odwiedzał małżonków G. w G. i widział, że w sypialniach były meble dziecięce.

Niewątpliwie pozwana M. G., w szczególności w okresie gdy jej rodzice wymagali opieki ze względu na stan zdrowia, przebywała często w S. i była widywana w tym lokalu w każdą niedzielę przez W. M.. Okoliczność tę prawidłowo ustalił i ocenił Sąd I instancji. Z samego faktu jednak częstej bytności w okresie choroby rodziców w ich mieszkaniu nie można jeszcze wnioskować o stałym zamieszkiwaniu z nimi.

Nie potwierdziły się zeznania pozwanej M. G., iż swoje rzeczy trzymała w lokalu położonym w S. przy ul. (...) skoro na trasie S. - P. (...) podróżowała z bagażami.

Trafnie też ocenił Sąd Rejonowy jako nielogiczny argument o potrzebie codziennej bytności w S. w celu prowadzenia treningów logopedycznych na ulicach miasta. Wnioskowanie Sądu było prawidłowe, jeżeli weźmie się pod uwagę koszty dojazdów, charakter zatrudnienia pozwanej i nauki A. G.. Nawet jeżeli takie sytuacje wystąpiły to miały charakter epizodyczny.

Przyczyny dla których Sąd Rejonowy odmówił częściowo wiarygodności zeznaniom pozwanej M. G. zostały prawidłowo i logicznie wykazane. Zeznania te w części były niespójne i pozostawały w sprzeczności z innymi dowodami. S. małżonków P. - B. K. (1) potwierdziła częstą bytność pozwanej w mieszkaniu rodziców, o czym świadek wnioskowała obserwując zaparkowany na podwórzu samochód pozwanej, jednak nie podała aby widziała moment przeprowadzki pozwanej. Prawidłowo przyjął Sąd I instancji, iż pozwane mogły być częściej widywane w S. w okresie przerwy wakacyjnej w zajęciach szkolnych A. G.. Bezpośrednia sąsiadka, która miała czas aby poczynić stosowne obserwacje, bowiem często przychodziła do małżonków P., nie była w stanie podać który pokój zajmowała pozwana z córką, a okres ich zamieszkiwania określiła na 2-3 miesiące przed śmiercią ojca pozwanej.

M. G. wbrew zeznaniom chociażby świadków: J. D., B. K. (1), W. M. i Z. R. mówiła, że zawsze mieszkała w S., zdarzały się pojedyncze dni że jedynie nocowała w G.. Mąż jej zaś twierdził w swoich zeznaniach, że M. G. pomieszkiwała w S. i w G., a gdy doszło do drugiego udaru tęciowej 2013 r. przeprowadziła się z O. do S..

Wersja podawana przez pozwaną ewaluowała w toku procesu, co skrętnie wychwycił Sąd Rejonowy. Sąd ten dostrzegł też rozbieżności pomiędzy informacjami przekazywanymi przez pozwaną M. G. podczas słuchania informacyjnego oraz w trakcie składania zeznań jako strony. Pierwotnie podawała, iż zamieszkiwała w S. ze względu na to, iż pracowała w S., a A. chodziła do przedszkola i nie chciała wcześniej jej budzić, aby dojechać z G. do S.. Później twierdzenia te uległy zmianie i pozwana podawała, że mieszkała w S. ze względu na chorobę rodziców. Następnie, kiedy okazało się że M. P. do 2013 r., gdy dostała drugiego udaru, była jeszcze osobą samodzielną, pozwana jako powód zamieszkiwania jej w tym czasie w S. przedstawiła - terapię logopedyczną A. G..

Wbrew twierdzeniom skarżących Sąd Rejonowy drobiazgowo odnosił się do wszystkich wysuwanych argumentów i z każdym z nich logicznie się rozprawił. Sąd ten nie pominął części zeznań świadków, ale ocenił jej inaczej niż oczekiwały tego skarżące. Z faktu podawania świadkowi kawy w mieszkaniu rodziców przez pozwaną nie sposób wyprowadzić wniosku o stałym zamieszkiwaniu w tym lokalu, a jedynie o częstym przebywaniu. Jak trafnie ustalił to Sąd I instancji świadek nie miał pewności czy pozwana tam mieszkała, nie widział który pokój ona zajmuje, gdzie trzyma swoje rzeczy. Co więcej świadek o to jej nie pytał, a w przeszłości, jako kolega z pracy, odwiedzał ją w jej domu w G..

Przy ocenie zeznań świadka Z. R. Sąd Rejonowy również nie popełnił błędów. Świadek zeznawała, iż stan zdrowia matki uzasadniał częsty pobyt M. G. w lokalu przy ul. (...), jednak podała ona także, iż ona sama również często tam przebywała. Z. R. nigdy jednak domu siostry nie traktowała jako swojego, mimo częstej bytności.

Z zeznań świadka B. K. (2) nie wynika, iż pozwana była jedyną osobą zajmującą się chorymi rodzicami. W opiece pomagał jej brat i ciotka (Z. R.). Do rodziców przychodziła też opiekunka. Nie wszystkie czynności pozwana przy rodzicach musiała wykonywać osobiście, zatem mogła wykonywać pracę zawodową i zajmować się dziećmi.

Ocena zeznań świadków J. D. i T. W. była trafna, ponieważ wynikało z tych zeznań wyłącznie, że ww. tylko pomagały w opiece nad M. P. i że opiekował się nią także mąż - I. P. (1). Natomiast świadkowie w zeznaniach nie potwierdziły zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez pozwane. Twierdziły jedynie, iż kontaktowały się z M. G. ustalając kwestie dotyczące opieki nad jej matką.

Prawidłowo Sąd Rejonowy dał wiarę świadkom - pracownikom z (...) S., którzy po śmierci rodziców pozwanej rozmawiali z osobą przebywającą w lokalu sąsiednim, z czego sporządzili notatkę służbową. Świadkowie ci nie mieli interesu w zeznawaniu na niekorzyść pozwanej, są bowiem, pomimo zatrudnienia w (...)ie, osobami postronnymi niezainteresowanymi wynikiem postępowania. Informacje udzielone im przez T. K., który przebywał w sąsiednim lokalu, miały charakter spontaniczny. Nie sposób przyjąć za skarżącymi, iż osoba ta z racji młodego wieku nie rozumiała pojęcia „zamieszkiwanie” i zadawane przez pracowników pytania mogła opatrzenie zrozumieć. Ponadto T. K. nie składał zeznań jako świadek w sprawie, a pozwana o przeprowadzenie takiego dowodu nie wniosowała. Przeszkoda tamująca, w postaci czasowego wyjazdu świadka do Niemiec, wydaje się iluzoryczna.

Ponadto Sąd Rejonowy zasadnie zwrócił uwagę, iż pomimo, że w aktach znajduje się wiele pism skierowanych do (...) w S. przez pozwaną, a dotyczących przedmiotowego lokalu jak również jego złego stanu technicznego, to najwcześniejsze z nich datuje się na dzień 22 września 2017 r., a więc już po śmierci najemców tego lokalu. Co więcej z pisma z dnia 08 września 2017 r. (a więc jeszcze gdy żył I. P. (1)), którego autorem był Z. P., a kierowanego do (...) w S. wynika, iż I. P. (1) mieszkał sam, nie wspomniano w nim o innych lokatorach tego lokalu.

Okoliczność korzystania z placówek medycznych w S. również nie może być argumentem przesądzającym o zamieszkiwaniu, jeżeli weźmie się pod uwagę różnicę w dostępność do placówek medycznych w G., czy P. oraz S..

Zupełnie niezrozumiały, jest natomiast zarzut, że Sąd I Instancji nie wziął pod uwagę faktu, że dom znajdujący się w G. nie jest jeszcze odebrany. To pozwana i jej mąż wprowadzając się do domu przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie naruszyli normę art. 54 lub 55 prawa budowlanego. Okoliczność ta jest jednak irrelevantna dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, ponieważ mąż pozwanej jest tam zameldowany.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje też, podnoszona okoliczność, że pozwana A. G. po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji rozpoczęła edukację w szkole w S.. Wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa w dacie śmierci najemcy. Stan faktyczny i prawny został zatem ustalony na określonej dacie i późniejsza zmiana okoliczności nie rzutuje na powyższe stwierdzenie.

Z powyższych względów apelację należało oddalić jako niezasadną na podstawie przepisu art. 385 kpc.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska