

Sygn. akt I C 2088/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: protokolant sądowy S. N.

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko B. B., W. B. i M. G.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym B. B., W. B. i M. G. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie S. lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w J.;

II. zasądza od pozwanej B. B. na rzecz powoda kwotę 226,66 zł (dwieście dwadzieścia sześć złotych i 66/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nie obciąża pozwanych W. B. i M. G. kosztami procesu należnymi powodowi.

Sygn. akt. I C 2088/16

UZASADNIENIE

Powód Gmina S., reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł pozew o nakazanie pozwanym B. B., W. B. i M. G., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w J..

Ponadto wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w.w. lokal mieszkalny stanowi własność powoda. Do dnia 06.05.2016r. lokal był zajmowany tylko przez K. B.. Po jej śmierci w dniu 6.05.2016 roku lokal został zajęty przez B. B., W. B. oraz M. G..

Pismem z dnia 11.05.2016r. B. B. wystąpiła do Gminy S. o przepisanie na nią umowy najmu lokalu po zmarłej mamie K. B. twierdząc, że jest w nim zameldowana od 1977r. W treści tego pisma oświadczyła także, iż nie zamieszkiwała w tym lokalu przez cały rok, lecz przyjeżdżała wraz z dziećmi na wakacje, ferie i święta.

Gmina S. podała także, iż w chwili obecnej B. B., W. B. i M. G. zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, w związku z czym pismem z dnia 24.05.2016r. zostali wezwani do dobrowolnego opróżnienia lokalu i jego wydania oraz przekazania kluczy w terminie 14 dni.

Pozwana B. B., w tym jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych W. B. i M. G. w odpowiedzi na pozew wskazała, że w spornym mieszkaniu wraz z dziećmi jest zameldowana od urodzenia oraz że wszyscy oni są trwale związani z tym lokalem, pomimo okresowego przebywania pod innym adresem. Podała również, że w mieszkaniu tym posiada swoje rzeczy i meble, co świadczy, że nigdy się z niego nie wyprowadziła, ani też nie wymeldowała, a nadto partycypowała w opłatach czynszowych za lokal. Podała również, że w lokalu tym przebywała tak często, jak tylko było to możliwe oraz że pomagała swej matce w zakupach.

B. B. oświadczyła, że nie jest w stanie wynająć innego, albowiem jest osobą bezrobotną, z ojcem dzieci pozostaje w separacji faktycznej, utrzymując siebie i dzieci z niskich alimentów.

Na rozprawie w dniu 27.04.2017r. B. B. oświadczyła, że chciałaby pozostać w przedmiotowym lokalu, gdyż nie ma dokąd się wyprowadzić, a z mężem pozostaje w separacji.

Na rozprawie w dniu 8.06.2017 roku **pozwany M. G.**, który w toku sprawy stał się pełnoletni, nie zgodził się z żądaniem eksmisji. Podał, że w przedmiotowym lokalu zaczął nowe życie, poszedł do nowej szkoły. Przyznał, że do przedmiotowego lokalu przyjeżdżał za życia babci bardzo często. Natomiast gdy mama związała się z ojczymem, wyprowadzili się do niego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 02.01.1995 roku Zarząd Gminy S. zawarł z P. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego, dotyczącą lokalu nr (...) w budynku nr (...) położonego w J. Osiedle. W miejscu najemcy podpisała się K. B..

Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

(dowód: umowa najmu oznaczona numerem 20/95 z dnia 02.01.1995r. – k. 5-6.

W dniu 7.08.2012 roku K. B., jako najemca, złożyła pisemne oświadczenie podając, że w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w J. przy ul. (...) zamieszkuje sama.

(dowód: pisemne oświadczenie najemcy z dnia 7.08.2012 roku – k. 7)

K. B. zmarła w dniu 6.05.2016 roku.

(bezsporne: kopia odpisu skróconego aktu zgonu K. B. – k. 8)

Do chwili swojej śmierci w lokalu nr (...) położonym w budynku nr (...) przy ulicy (...) w J. K. B. mieszkała sama. B. B. wraz z dziećmi W. B. i M. G. zamieszkała w tym lokalu po śmierci swojej mamy K. B..

W roku szkolnym 2015/2016 W. B. uczęszczała do drugiej klasy szkoły podstawowej w Ł., zaś M. G. do trzeciej klasy Gimnazjum w Ł..

(dowód: zeznania świadków złożone na rozprawie w dniu 8.06.2017 roku: D. W. czas nagrania 00:24:20 - 00:37:32 - k. 70 - 71; Ż. Z. czas nagrania 00:45:01 - 01:01:37 - k. 71 - 72; B. K. czas nagrania 01:07:57 - 01:31:42 - k. 73 - 74; zeznania świadka H. K. złożone na rozprawie w dniu 27.07.2017 roku czas nagrania 00:06:21 - 00:18:02 - k. 83 - 84; zeznania pozwanego M. G. złożone na rozprawie w dniu 12.10.2017 roku czas nagrania 00:29:30 - 00:35:33 k. 90)

Pismem z dnia 11.05.2016r. B. B. zwróciła się do Gminnego Towarzystwa Budownictwa (...) w J. z prośbą o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej matce – K. B.. W treści tegoż pisma podała, że w lokalu położonym w J. przy ul. (...) mieszkała będzie od miesiąca czerwca 2016r. oraz że jest zainteresowana wykupem na własność tego mieszkania, toteż niezbędna jest jej umowa najmu. Wskazała, że nie zamieszkiwała w tym lokalu przez cały rok, lecz przyjeżdżała z dziećmi na wakacje i święta. Jako adres do korespondencji wskazała: (...); (...)-(...) Ł..

(dowód: pismo z dnia 11.05.2016r. – k. 9)

Pismem z dnia 24.05.2016r. Prezes Zarządu Gminnego Towarzystwa Budownictwa (...) Sp. z o.o. w J. poinformował B. B. o tym, że brak jest podstaw prawnych do pozytywnego rozpoznania wniosku w zakresie zawarcia z nią umowy najmu lokalu. Argumentował, że nie mieszkała ona stale z matką do chwili jej śmierci, co wynika z treści jej wniosku oraz oświadczeń sąsiadów.

W związku z powyższymi wezwał B. B. do dobrowolnego opróżnienia lokalu z rzeczy i jego wydania oraz przekazania kluczy.

(dowód: pismo z dnia 24.05.2016r. – k. 10)

B. B. od dnia 24.04.2017 roku jest osobą bezrobotną.

(dowód: decyzja PUP z dnia 24.04.2017 roku k. 46)

W roku szkolnym 2016/2017 W. B. jest uczniem Szkoły Podstawowej im. majora H. S. w J..

(dowód: zaświadczenie z dnia 14.11.2016 roku k. 46)

W roku szkolnym 2016/2017 M. G. jest uczniem Zespołu Szkół (...) im. inż. T. T. w S..

(dowód: zaświadczenie z dnia 14.11.2016 roku k. 46)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było to, że K. B. do czasu śmierci przysługiwało prawo najmu lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w J..

Sporne w sprawie było to, czy pozwani wstąpili w stosunek najmu tego lokalu po śmierci K. B..

Ciężar wykazania stałego zamieszkiwania w najemcą do czasu jej śmierci spoczywał, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., na pozwanych. Pozwani temu obowiązkowi nie sprostali.

Jak stanowi przepis art. 691 § 1, 2 i 3 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.

Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w postaci zeznań wszystkich świadków, jak również dowód z przesłuchania pozwanego M. G., doprowadził do ustalenia, że pozwani nie zamieszkiwali stale z K. B. do chwili jej śmierci w przedmiotowym lokalu.

Świadcami w sprawie byli sąsiedzi K. B. jak również osoba zajmująca się sprawami administracyjnymi tego lokalu. Wszyscy świadkowie zgodnie zeznali, że K. B. mieszkała sama, a jej córka B. B. i wnuki W. B. i M. G. byli widywani sporadycznie, wówczas gdy odwiedzali K. B. - matkę B. B. i babcię W. B. i M. G.. Fakt uczęszczania do szkół w

roku szkolnym 2015/2016 przez dzieci B. B. w miejscowości Ł. potwierdza to, że za życia K. B. pozvani z nią nie zamieszkiwali.

Słuchany informacyjnie przed sądem pozwany M. G. przyznał, że gdy mama poznała swojego obecnego męża wyprowadzili się od babci. Świadek ten nie powoływał się na separację faktyczną mamy i ojczyma, co podnosiła przed sądem pozwana B. B.. Sytuacja istniejąca w małżeńskiej B. B. nie ma znaczenia w sprawie. Istotne jest jedynie to, czy pozvani stale do chwili śmierci mieszkali z K. B.. Zeznania świadków korespondują z przesłuchaniem pozwanego M. G., jak również oświadczeniem z 2012 roku K. B., która deklarowała, że sama mieszka w lokalu.

Znajdują one również potwierdzenie w wyjaśnieniach informacyjnych i zeznaniach pozwanej B. B., która przyznała, że stan zdrowia K. B., chorującej na astmę, wymagał tego, aby żyła w spokoju, co nie byłoby możliwe gdyby wraz z dziećmi mieszkała z matką. Fakt uczęszczania do szkół w roku szkolnym 2015/2016 przez pozwanych w Łuckie, oznacza, że centrum spraw życiowych pozwanych skupiał się w J.. Stanowisko B. B., która niezmiennie twierdziła, że w przedmiotowym lokalu mieszkała, nie znajduje potwierdzenie w materiale dowodowym. Fakt utrzymywania kontaktów rodzinnych ze swoją mamą K. B., przebywania u niej podczas wakacji, czy świąt nie oznacza, że pozvani stale mieszkali z K. B.. Jak zeznała świadek D. W. pozvani bywali u K. B., wówczas M. G. odwiedzał syna świadka, z którym się przyjaźnił. Fakt zameldowania w przedmiotowym lokalu jest wyłącznie czynnością administracyjną i nie wynika z niego tytuł prawny do lokalu.

Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 KC, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy. Z reguły nie stanowi stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choćby nawet dłuższej trwającej pomocy najemcy mieszkania. W tym samym duchu wypowiadał się SN akcentując, że stałe zamieszkanie zaistnieje wtedy gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w danym lokalu w ten sposób, że stanie się on jej centrum życiowym, tzn. gdy w mieszkaniu tym będą koncentrowały się wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe (tak SN w wyr. z 12.9.2001 r., V CKN 1827/00, L.; por. też wyr. SN z 16.9.1998 r., II CKN 889/97, L.; wyr. SN z 3.2.2000 r., I CKN 40/99, L.). W praktyce często zdarzają się sprawy o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu wytaczane przez osoby, które doglądały zmarłego najemcę i udzielały mu pomocy w okresie choroby poprzedzającej jego śmierć. Osoby takie nierzadko nocowały w lokalu, nawet kilka razy w tygodniu. Z reguły jednak posiadały równoległe mieszkanie i to w nim znajdowało się ich centrum życiowe. W takich przypadkach nie może dojść do wstąpienia w stosunek najmu” (tak Komentarz do Kodeksu cywilnego, art. 691 k.c., red. Osajda 2017, wyd. 17/J. Górecki/G. Matusik).

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że pozvani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, albowiem wprowadzili się do niego po śmierci K. B.. Z chwilą śmierci K. B. umowa najmu wygasła. Ponieważ K. B. mieszkała sama, nikt nie wstąpił w stosunek najmu lokalu z chwilą jej śmierci.

Fakt zamieszkania przez pozwanych w przedmiotowym lokalu po śmierci najemcy oznacza, że pozvani nie są lokatorami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W konsekwencji wobec pozwanych nie orzeka się o prawie do lokalu socjalnego.

Zgodnie ze słusznym stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w uchwale składu 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05 (OSNC 2006, nr 1, poz. 1). Przyjął on, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Po drugie Sąd Najwyższy uznał, że art. 24 może być wykładany tylko w powiązaniu z innymi przepisami zawartymi w rozdziale "Lokale socjalne". Skutkowało to przyjęciem, że przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy uzyskania prawa najmu lokalu socjalnego. W rezultacie powołany przepis należy odczytywać w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono eksmisję, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. (tak komentarz do przywołanej ustawy Roman Dzięczek, lex).

Nadmienić przy tym należy, że status B. B. jako osoby bezrobotnej oraz aktualne zamieszkiwanie jej i jej dzieci w tym lokalu oraz uczęszczanie do szkół w S. i J., nie może przemawiać za przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Wiązałoby się to z nakładaniem na gminę obowiązków wobec osób, które samowolnie zajęły lokal należący do gminy, podczas gdy inne będące mieszkańcami gminy, oczekują w kolejce na przyznanie prawa do lokalu mieszkalnego (komunalnego bądź socjalnego).

Na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. 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.

Ponieważ pozwani nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, żądanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu zasługuje na uwzględnienie.

Na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. sąd nakazał pozwanym B. B., W. B. oraz M. G., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie S. lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w J., o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Pozwani przegrali proces w całości.

Koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły łącznie 680 zł, z czego tytułem opłaty od pozwu - kwotę 200,00 zł i wynagrodzenia należnego radcy prawnemu kwotę 480,00 zł (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Sąd uznał za słuszne obciążenie kosztami procesu, w części przypadającej na jednego pozwanego wyłącznie pozwanej B. B., albowiem w dacie kiedy pozwani zajęli lokal W. G. byli małoletni i decyzja o przeprowadzce nie należała do nich.

Z tego względu sąd na mocy przepisu art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanej B. B. na rzecz powoda kwotę 226,66 zł (stanowiącej 1 / 3 część kosztów procesu), o czym orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku.

Na mocy przepisu art. 102 k.p.c. sąd nie obciążył pozwanych W. B. i M. G. kosztami procesu, o czym orzekł w punkcie trzecim sentencji wyroku.