

Sygn. akt I C 2169/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03.02.2021r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Dominik Bednarski

Protokolant: -----

po rozpoznaniu w dniu 30.11.2020r. w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w G.

przeciwko **K. R.** oraz **M. R.**

o eksmisję

działając na podstawie art. 15 zzs(2) ustawy z 2.03.2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 ze zm.) na posiedzeniu niejawnym

I. nakazuje pozwanej K. R., aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w G.;

II. orzeka, że pozwanej K. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. w stosunku do pozwanego M. R. powództwo oddala;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanej K. R., do czasu złożenia jej przez (...) oferty najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanej K. R. na rzecz powoda kwotę 457zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2169/19

UZASADNIENIE

Strona powodowa – (...) w G. wniosła przeciwko pozwanemu **W. R. (1)** pozew o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...)

w G. wraz ze wszystkimi rzeczami do niego należącymi,

jak również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania wskazano, że strona pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Dnia 9 października 2018 roku strona powodowa podjęła decyzję o braku możliwości zawarcia umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego przez pozwanego **W. R. (1)**, który po śmierci swojej matki (najemczyni zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 10 lutego 1973 r.) **C. R. (1)** zwrócił się z wnioskiem o przepisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powód uznał jednak, że strona pozwana nie spełnia przesłanek uwarunkowujących wstąpienie w

stosunek najmu po zmarłej matce, ponieważ nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, lecz mieszka z żoną pod innym adresem (k. 4-7).

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że mieszkanie przy ul. (...) traktuje jako lokal, do którego posiada tytuł prawny. Pozwany oznajmił, że lokal ten, zgodnie z dokumentami załączonymi przez powoda, jest lokalem zakładowym (...) w G., który został przydzielony jego mamie i jego rodzinie w 1973 roku. Pozwany wskazał, że jest zameldowany

w lokalu od 24 września 2003 roku do chwili obecnej i mieszkał w nim do czasu, kiedy nie pogorszył się jego stan zdrowia. Uiszcza wszelkie opłaty za lokal. Jednocześnie pozwany wskazał, że jest obłożnie chory i nie mógł sam sprawować opieki nad swoją mamą, co w jego przekonaniu nie powinno go wykluczać z kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce (k. 45-48).

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2020 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, że pozwany zmarł w dniu 5 września 2020 roku i zgodnie z poświadczonym aktem dziedziczenia spadek nabyli z dobrodziejstwem inwentarza żona i syn spadkodawcy tj. K. R. i M. R. – każdy w 1/2 części (vide: protokół z rozprawy z dnia 30 listopada 2020 r. – k. 90.).

Wobec ww. ustaleń Sąd postanowieniem z dnia 30 listopada 2020 roku postanowił w punkcie 1 na podstawie art. 174 § 1 k.p.c. postępowanie zawiesić ze skutkiem na dzień 5 września 2020 roku, w punkcie drugim podjąć postępowanie oraz w punkcie trzecim wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanych K. R. oraz M. R. (k.92).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu zwykłym.

Działając na podstawie art. 15 zzs(2) ustawy z 2.03.2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 ze zm.) wyrok wydano **na posiedzeniu niejawnym**.

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy z dnia 10 lutego 1973 roku C. R. (1) (matka pozwanego W. R. (1)) wynajmowała lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w G.. Nieruchomość, w której znajduje się przedmiotowy lokal, w 2001 została wniesiona aportem do powodowego (...) w G.. Lokal mieszkalny nr (...) wchodzi obecnie w skład zasobu mieszkaniowego powoda.

Osobą uprawnioną do zamieszkania w lokalu był m.in. syn C. R. (1) – pozwany W. R. (1). Umowa została zawarta na czas określony.

C. R. (1) zmarła dnia 31 sierpnia 2018r.

(okoliczności bezsporne, a ponadto dowód: kserokopia przydziału lokalu – k. 8v., umowa najmu wraz z załącznikami – k. 9-10, Akt notarialny, repertorium A 1656/201 – k.11-16, pismo z dnia 18.01.2018r. – k. 22)

Pismem z dnia 9 października 2018 roku powód odmówił pozwanemu możliwości przepisania umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. po śmierci jego matki C. R. (2). Powód wskazał, że przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykazało, że pozwany nie zamieszkuje w lokalu nr 29 przy ul. (...) w G., ponieważ jego centrum życiowe mieści się przy ul. (...). Fakt zamieszkiwania pozwanego w ww. lokalu potwierdza również pismo pozwanego z dnia 15 października 2018 roku.

(dowód: pismo powoda z dnia 9 października 2018 r., pismo pozwanego z dnia 15 października 2018 r., notatka służbowa z dnia 15 listopada 2018 r., pismo powoda z dnia 16 listopada 2018 r. wraz z dowodem nadania i odbioru – k. 15-19.)

Pismem z dnia 8 grudnia 2018 roku pozwany został wezwany do dobrowolnego zdania lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 14 grudnia 2018 roku.

(dowód: pismo z dnia 8 grudnia 2018 r. – k. 20)

W piśmie z dnia 18 grudnia 2018 roku, pozwany wskazał, że ma zamiar przeprowadzić się wraz z żoną do mieszkania przy ul. (...), ponieważ przedmiotowy lokal pozostaje jego centrum życiowym. Powód w piśmie z dnia 18 stycznia 2019 roku podtrzymał swoje stanowisko i zażądał niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia lokalu.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 18 grudnia 2018 r. oraz pismo powoda z dnia 18 stycznia 2019 r. – k. 21-22 akt).

Od 10 lat administratorem budynku poł. w G. przy ul. (...) jest J. K.. Matka W. R. (2) C. R. (1) mieszkała tam sama. Rzadko spotykała się z rodziną, mówiła o złych stosunkach m.in. z synem. W momencie, kiedy wymagała opieki, to pomagali jej sąsiedzi.

(dowód: zeznania świadka J. K. – k. 58-58v.)

Od 6 lat przy ul. (...) mieszka K. L.. W tym czasie C. R. (3) mieszkała tam sama. Odwiedzała ją kobieta. K. L. przez czas swego zamieszkiwania w ogóle nie widziała pozwanego W. R. (1). C. R. (1) pomagali sąsiedzi – robili drobne zakupy, wyrzucali śmieci.

(dowód: zeznania świadka K. L. – k. 58v.)

Od 46 lat przy ul. (...) mieszka E. S.. Nie pamięta aby pozwany W. R. (1) wraz z żoną mieszkali z C. R. (1). Pozwanego W. R. (1) widywała, jak był młody. C. R. (1) pomagała sąsiadka z dołu I. oraz E. S., która czasami wynosiła śmieci.

(dowód: zeznania świadka E. S. – k. 58v.-59)

C. R. (1) przed śmiercią mieszkała sama. K. R. przyniosła nieraz zakupy dla C. R. (1). I. J. robiła zakupy dla C. R., sprzątała jej, mierzyła ciśnienie, robiła kolacje. Przez 19 lat swego zamieszkiwania w budynku przy ul. (...) nigdy nie widziała pozwanego W. R. (1).

(dowód: zeznania świadka I. J. – k. 90-90v.)

C. R. (1) aż do samej śmierci nie zgadzała się, aby zamieszkała z nią K. R.. W chwili śmierci mieszkała sama, ponieważ W. R. (1) będąc chory mieszkał gdzie indziej.

(dowód: zeznania świadka B. B. – k. 90v.-91)

W. R. (1) na 6 lat przed swoją śmiercią w 2020r. był leżący, mieszkał w lokalu poł. przy ul. (...) w G.. Wcześniej też nocował w tym lokalu, jedynie gdy C. R. (1) zadzwoniła, że potrzebuje pomocy, to jechał do niej i nocował. Dopiero dwa lata temu, po śmierci C. R. wraz z żoną z K. R. zamieszkał w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym przy ul. (...).

(dowód: przesłuchanie pozwanego M. R. – k. 91)

Jak C. R. (1) miała złe samopoczucie, to wydzwaniała i W. R. (1) musiał do niej jechać na noc. Latem 2020r. W. R. (1) wraz z K. R. podjęli decyzję o definitywnej przeprowadzce do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...), gdzie znajduje się centralne ogrzewanie oraz szersze wejście do łazienki ułatwiające swego czasu opiekę nad chorym W. R. (1). W lokalu nr (...) przy ul. (...) obecnie zamieszkuje wyłącznie K. R.. Czynsz wynosi tam 550zł. Na (...) czynsz wynosił 600zł m-nie. Trzeba też było dokupić węgiel za 1.500-1.800zł rocznie.

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. R. – k. 91-91v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny, częściowo bezsporny, znalazł potwierdzenie w dowodach z dokumentów zgromadzonych w sprawie, przesłuchaniu stron oraz zeznaniach zawnioskowanych świadków.

Zebrane dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i prawdziwości, wobec czego mogły stanowić wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych. Na mocy z art. 230 k.p.c. uznano za bezsporne te okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła, gdyż nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale procesowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd - co do zasady - dał wiarę dowodowi z przesłuchania pozwanych M. R. oraz K. R. oraz zawnioskowanych świadków, albowiem ich zeznania były spójne, jasne oraz niesprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym.

Z kilkoma wszakże wyjątkami. Sąd nie dał wiary tej części zeznań świadka B. B. oraz pozwanych K. R. oraz M. R., z której miałyby wynikać, iż W. R. (1) oraz K. R. mieszkali wraz z C. R. (1) w chwili jej śmierci oraz że W. R. (1) ogólnie mieszkał z matką przed zaostrzeniem się swojej choroby. Twierdzenia te są zdecydowanie sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, a przy tym tendencyjnie korzystne dla pozwanych. Należy ocenić je jako niewiarygodne, złożone jedynie w interesie strony pozwanej. Na marginesie – świadek B. B. w budynku przy ul. (...) mieszkała jedynie do 2011r.

Istota rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy to, po pierwsze: udzielenie odpowiedzi na pytanie czy W. R. (1), a także poniekąd - z uwagi na treść jej zeznań – K. R. wstąpili w stosunek najmu po zmarłej najemczynie C. R. (1). Po drugie: ewentualne udzielenie odpowiedzi na pytanie czy K. R. wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym w trakcie procesu W. R. (1).

Zgodnie z art. 691 § 1 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. § 2. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli **stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.**

Wstąpienie w prawa poprzedniego najemcy następuje **z mocy prawa** w sytuacji, w której spełnione zostaną przesłanki zawarte w art. 691 § 1 i 2 k.c. Pierwszą z nich jest przynależność do określonego kręgu podmiotów: małżonek, który jednak nie jest współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Drugą z przesłanek jest stałe zamieszkiwanie wymienionych osób z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Żadne inne okoliczności, które zaistniały już po śmierci poprzedniego najemcy, nie mają zastosowania do oceny, czy osoba bliska weszła w stosunek najmu po zmarłym.

Przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą (zmarłym) **nie jest** tożsama z pojęciem miejsca zamieszkania i jest spełniona, jeśli lokal mieszkalny, w której mieszkał najemca i osoba ubiegająca się o status osoby z art. 691 § 1 k.c., stanowił dla niej centrum spraw życiowych (np. po śmierci najemcy osoba ta nie ma się gdzie wyprowadzić, osoba ta sprawowała opiekę nad zmarłym, życie dzieci i rodziców itp.) - tak. J. C. (red.), P. N. (red.) w: Komentarz do art. 691 k.c., opublikowanym: (...) 2019.

Co więcej, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99 (Lex nr (...)) 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. Natomiast zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 1999 r., I CKN 1031/97 (Lex nr (...)) o stałym zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych.

W ocenie Sądu pozwany W. R. (1) nie zamieszkiwał stale z matką w chwili jej śmierci, od lat mieszkał i żył w innym miejscu, które stanowiło dla niego centrum spraw życiowych. Do przedmiotowego lokalu postanowił się przeprowadzić dopiero po śmierci najemczyni. Nie spełniał przesłanek określonych w art. 691 k.c. i to nawet przy przyjęciu, że przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą (zmarłym) **jest** tożsama z pojęciem miejsca zamieszkania (art. 25 k.c.).

Oczywiście czasowe – uzasadnione określonymi przyczynami – przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania (wyrok SN z 20.06.2001 r., I CKN 1179/98, LEX nr (...)). Tak sytuacja w przypadku W. R. (1) jednak nie zachodziła. Zebrany materiał dowodowy wskazuje na to, iż od matki wyprowadził się on na wiele lat przed śmiercią C. R. (1) oraz zastrzeżeniem się swojej własnej choroby. U matki bywał stosunkowo często, ale u niej nie mieszkał. Z pewnością mieszkanie poł przy ul. (...) w momencie śmierci C. R. (1) nie stanowiło jego życiowego centrum.

Podobnie należało orzec co do pozwanej K. R.. Nawet przy najbardziej życzliwej dla niej interpretacji art. 691 k.c. niepodobna uznać, iż stale zamieszkiwała z C. R. (1) w chwili śmierci tej ostatniej. Na to – jak wynika z (korzystnych dla pozwanej) zeznań świadka B. B. – nie zgadzała się aż do swojej śmierci C. R. (1).

Skoro prawo najmu nie przeszło na pozwanego W. R. (1) w chwili śmierci C. R., to - tym bardziej – nie mogło ono przejść na K. R. w chwili śmierci W. R. (1). Z prostej przyczyny. Owo prawo w chwili śmierci W. R. (1) nie przysługiwało.

W myśl 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.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 675

§ 1 k.c. w zw. z art. 691 § 3 k.c., Sąd w punkcie I sentencji wyroku nakazał pozwanej K. R., aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w G..

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu

do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (por.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r., III CZP 11/13). Orzekając w tym przedmiocie sąd bierze pod uwagę **dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby go zajmujące oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną** (art. 14 ust. 3 ww. ustawy).

W przedmiotowej sprawie było bezsporne, że czynsz najmu był regularnie opłacany i nadal jest opłacany, że mieszkanie nie jest dewastowane a pozwana chcąc polepszyć sytuację bytową schorowanego męża przeniosła się wraz z nim do przedmiotowego lokalu. Niewątpliwie po śmierci W. R. (1) pozwana pozostaje w trudnej sytuacji życiowej. Mając to na uwadze Sąd uznał, że w tym przypadku zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 ww. ustawy. Tym samym konieczne stało się nakazanie wstrzymania wykonania eksmisji w stosunku do pozwanej K. R., do czasu złożenia jej przez (...) oferty najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie IV sentencji wyroku.

W punkcie III sentencji z uwagi na niezamieszkiwanie przez pozwanego M. R. w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w G. powództwo w stosunku do ww. pozwanego zostało oddalone.

O kosztach procesu w punkcie V wyroku orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Powód wygrał niniejszą sprawę w całości, ponosząc koszty procesu w wysokości 457 zł - z tytułu opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w wysokości 240 zł (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców

prawnych - Dz. U. z 2018r., poz. 265 ze zm.) a także opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Zwrot takiej też kwoty należał się powodowi od pozwanej, jako przegrywającej sprawę.