

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. pozwem złożonym dnia 13 grudnia 2021 roku wniosła o nakazanie pozwanym I. K. i R. K. opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 3-4 akt sprawy).

Na uzasadnienie żądania pozwu podano, że w dniu 23 marca 2018 roku powódka zawarła z A. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) o powierzchni 47,39 m<sup>2</sup>. Wskazano, że strony umówiły się, iż najem zostanie zawarty na czas nieoznaczony, a do zamieszkiwania z najemcą zostały wskazane I. K. oraz R. K.. Podano też, że w dniu 31 maja 2020 roku najemca A. K. (1) zmarł. W związku ze śmiercią jedyne go najemcy ww. lokalu mieszkalnego podkreślono, że pozwane utraciły prawo do jego zajmowania. W wyniku tego powódka wezwała je do opróżnienia i przekazania przedmiotowego lokalu do jej dyspozycji. Pozwane jednak do dnia wniesienia pozwu nie zdały przedmiotowego lokalu. Nadto podano, że jeżeli nie ma osób, które spełniałyby wymagania określone w art. 691 § 1 i 2 k.c. stosunek najmu mieszkalnego ulega wygaśnięciu. Stosunek najmu wygasa z chwilą śmierci najemcy, a obowiązki z niego wynikające obciążają spadkobierców najemcy, gdyż należą do długów spadkowych.

W odpowiedzi na pozew (k. 50-52 akt sprawy) pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W treści pisma podano, że pozwane zamieszkują w przedmiotowym lokalu od dnia 10 października 2017 roku, pierwotnie wraz z A. K. (1), który zmarł 31 maja 2020 roku. Przedłożoną przez powódkę umowę najmu podpisała zaś I. K.. Nastąpiło to w wyniku spłaty przez pozwane zadłużenia A. K. (1) dotyczącego opłat mieszkaniowych. Pierwotnie A. K. (1) otrzymał przydział na przedmiotowe mieszkanie z Kopalni (...) w C. i zawarł umowę dnia 14 października 1972 roku. Umowa ta utraciła moc wskutek zawarcia nowej umowy najmu nr (...) dnia 9 lutego 1999 roku, po przejęciu przez powodową spółdzielnię mieszkań zakładowych kopalni. W 2017 roku umowa z dnia 9 lutego 1999 roku została przez powódkę wypowiedziana z uwagi na zadłużenie A. K. (1) w kwocie 6.025,66 zł (według stanu na dzień 10 maja 2017 roku). Zaznaczono, że w trakcie rozmów pozwanych z Prezesem Spółdzielni ustalono, że jeżeli pozwane spłacą przedmiotowe zadłużenie, to zostanie zawarta umowa najmu i będą one miały prawo do ww. lokalu mieszkalnego. Pozwane podały, że spłaciły zadłużenie, wskutek czego została zawarta umowa najmu 23 sierpnia 2018 roku. Pozwana R. K. w dniu 9 lipca 2020 roku zawiadomiła powódkę o śmierci A. K. (1). Podano, że od dnia zawarcia przedmiotowej umowy najmu do dnia dzisiejszego pozwane ponoszą opłaty za najem lokalu zgodnie z zawiadomieniami strony powodowej o wysokości czynszu i innych opłat, a zawiadomienia te są podpisywane przez dwóch członków powodowej spółdzielni. Wskazano, że pozwane uczestniczyły również we wszystkich czynnościach dotyczących wymiany wodomierzy, rozliczenia kosztów CO, przeglądach kominiarskich, przeglądach instalacji gazowej. W ocenie strony pozwanej zmiana stanowiska powódki w kwestii umowy najmu jest nieuzasadniona i ma na celu bezpodstawne pozbawienie ich jedyne go miejsca zamieszkania. Z kolei stanowisko powódki w przedmiocie zawarcia umowy najmu innego lokalu mieszkalnego do remontu we własnym zakresie pokazuje zamiar pozyskania przez nią wyremontowanego mieszkania pozwanych, na które te poniosły znaczne nakłady. Nadto, podano, że w piśmie z dnia 21 stycznia 2021 roku powódka zmieniła dotychczasowe stanowisko i wezwała do wydania mieszkania w związku ze śmiercią głównego najemcy, co wskazuje na uznawanie pozwanych jako najemców.

W piśmie procesowym z dnia 2 marca 2022 roku powódka podtrzymała stanowisko wyrażone w sprawie i wskazała, że regulowanie należności za lokal, a także czynienie nakładów w lokalu nie stanowią jednej z przesłanek, o których mowa w art. 691 § 1 i 2 k.c., na mocy których dopuszczalne byłoby wstąpienie pozwanych w stosunek najmu po zmarłym najemcy – A. K. (1). Powyższy przepis jednoznacznie wskazuje na konieczność pozostawania w pokrewieństwie odpowiedniego stopnia z najemcą lub pozostawania we wspólnym pożyciu w okresie poprzedzającym jego śmierć. Wobec faktu, że stopień pokrewieństwa i powinowactwa pozwanych jest zbyt daleki, niemożliwym było wstąpienie

w stosunek najmu na podstawie pierwszej przesłanki. Nie sposób również stwierdzić, aby pozwane pozostawały we wspólnym pożyciu z A. K. (1), co równoznaczne jest z niemożliwością wstąpienia w stosunek najmu na podstawie przywołanego przepisu. Pokreślono, że pozwane za życia najemcy były lokatorami mieszkania przy ul. (...) w C.. O przedmiotowym fakcie mogą świadczyć ilości zużywanej przez lokatorów wody, w okresie poprzedzającym śmierć najemcy. Z zestawienia tego wynika, że w okresie półrocznym poprzedzającym śmierć najemcy zużycie wody wynosiło 5,3 m<sup>3</sup>, podczas gdy w okresie aktualnego zamieszkiwania przez pozwanego w lokalu jego wartość to 29,17 m<sup>3</sup>. Wartość zużycia wody w okresie poprzedzającym śmierć są tak niskie, że nie jest możliwym, aby w okresie w tym mieszkała normalnie trójka ludzi. Podano, że po stronie powódki nigdy nie istniała uzewnętrzniona wola zawarcia umowy najmu przez czynności konfluentne. Przede wszystkim powódka - każdorazowo informując o zmianach w stawkach opłat - posługiwała się wyłącznie nazwiskiem byłego najemcy lokalu – nie przypisywała opłat do pozwanych, które bezumownie korzystały z nieruchomości. Jednocześnie powódka przed wytoczeniem powództwa prowadziła z pozwanymi korespondencję zmierzającą do opróżnienia przez nie lokalu mieszkalnego, co w sposób jednoznaczny świadczy o braku woli nawiązania przez nią nowego stosunku najmu (k. 80-82 akt sprawy).

Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2022 roku pełnomocnik powódki oświadczył, że pisma do lokatorów generowane są przez Spółdzielnię z systemu i system narzuca status lokalu, w związku z czym nie ma technicznej możliwości zmiany tego statusu. Zaznaczył też, że podobne zawiadomienia o zmianie wysokości miesięcznych opłat wysyłane są do osób, które zajmują lokal bez tytułu.

### ***Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie kształtował się następująco.***

A. K. (1) otrzymał z Kopalni (...) przydział lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w C. i w związku z tym dnia 14 października 1972 roku zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu. Następnie dnia 9 lutego 1999 roku A. K. (1) zawarł z powódką, która przejęła mieszkania zakładowe kopalni, umowę najmu nr (...) rzezonego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. (dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w C. z dnia 14 października 1972 roku - k. 55-55v akt sprawy, umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 9 lutego 1999 roku - k. 56-57v akt sprawy)

Pismem z dnia 10 maja 2017 roku powódka wypowiedziała A. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2017 roku, nakazując opróżnić ww. lokal w terminie do dnia 30 czerwca 2017 roku pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego. Jednocześnie podano, że przyczyna wypowiedzenia umowy najmu jest istniejące zadłużenie czynszowe w kwocie 6.025,66 zł i nie uiszczenie go pomimo wezwania z dnia 8 września 2016 roku i 25 października 2016 roku. (dowód: wypowiedzenie umowy najmu dnia 10 maja 2017 roku k. 58 akt sprawy)

Pozwane I. K. oraz R. K. od 10 października 2017 roku są zameldowane pod adresem ul. (...) na pobyt stały. (dowód: zaświadczenie o zameldowaniu k. 13-14 akt sprawy)

Pozwane, gdy powzięły wiedzę o zadłużeniu ciążyącym na lokalu, udały się na spotkanie do Prezesa Zarządu Spółdzielni – A. P., który poinformował je, że w razie spłaty zaległości zostanie podpisana nowa umowa najmu. (dowód: przesłuchanie pozwanej I. K. – rozprawa z dnia 5 kwietnia 2022 roku – k. 87verte – 88 akt sprawy, przesłuchanie pozwanej R. K. - rozprawa z dnia 5 kwietnia 2022 roku – k. 88-88verte akt sprawy)

Pozwane uregulowały zadłużenie A. K. (1) wynikające z zawartej z powódką umowy najmu. (okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 11 grudnia 2017 roku A. K. (1) zwrócił się do powódki z prośbą o przywrócenie praw lokatorskich do spornego mieszkania. (dowód: pismo A. K. (1) z dnia 11 grudnia 2017 roku – k. 121 akt sprawy)

W odpowiedzi na powyższe – powódka pismem z dnia 2 stycznia 2018 roku poinformowała A. K. (1), że w celu rozpatrzenia sprawy o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania winien on najpierw uregulować wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni, albowiem do zapłaty pozostały koszty sądowe oraz należność odsetkowa.

Zaznaczono, że po uregulowaniu zaległości Zarząd Spółdzielni ponownie rozpatrzy sprawę w razie złożenia takiego wniosku. (dowód: pismo powódki z dnia 2 stycznia 2018 roku – k. 120 akt sprawy)

Pismem z dnia 13 lutego 2018 roku A. K. (1) ponowił prośbę o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. W odpowiedzi na powyższe – pismem z dnia 7 marca 2018 roku Spółdzielnia wskazała, że Zarząd postanowił przydzielić ww. sporne mieszkanie na zasadach najmu. W związku z powyższym należy wypełnić wniosek o przydział mieszkania i złożyć go w siedzibie Spółdzielni. (dowód: pismo A. K. (1) z dnia 13 lutego 2018 roku – k. 119 akt sprawy, pismo powódki z dnia 7 marca 2018 roku – k. 118 akt sprawy)

W wykonaniu zobowiązania A. K. (1) złożył dnia 20 marca 2018 roku wypełniony wniosek o przydział mieszkania, gdzie wskazane zostało, że prosi o przydzielenie mieszkania dla siebie, wnuczki R. K. i synowej I. K.. Pod wnioskiem jako wnioskodawca podpisał się A. K. (1). (dowód: wniosek o przydział mieszkania – k. 116-117 verte akt sprawy)

Dnia 13 czerwca 2018 roku A. K. (1) upoważnił I. K. do załatwiania wszelkich spraw związanych ze spornym mieszkaniem. Z kolei w dniu 11 czerwca 2018 roku A. K. (1) udzielił upoważnienia I. K. do podpisania w jego imieniu umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego. (dowód upoważnienie z dnia 13 czerwca 2018 roku – k. 115 akt sprawy, upoważnienie z dnia 11 czerwca 2018 roku – k. 114 akt sprawy)

Dnia 23 marca 2018 roku powódka zawarła z A. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w C. o powierzchni 47,39 m<sup>2</sup> na czas nieoznaczony. Zgodnie z zawartą umową najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu w kwocie 601,52 zł oraz pozostałych opłat do 25-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

W treści umowy wskazano, że do zamieszkiwania wraz z najemcą uprawnione będą jego synowa – I. K. oraz wnuczka – R. K.. Umowa została podpisana przez I. K..

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w C. - k. 6-7 akt sprawy).

Po zawarciu przedmiotowej umowy najmu pozwane wraz z A. K. (2) regularnie uiszczają opłaty z tytułu czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi, zgodnie z zawiadomieniami strony powodowej, jak również uczestniczyły m.in. w wymianie wodomierzy. Nadto, pozwane dokonały nakładów na ww. lokal mieszkalny w postaci wymiany starych urządzeń sanitarnych w łazience, płytek, gładzi na ścianach, starych podłóg na płytki w przedpokoju i kuchni, położenia paneli podłogowych w pokojach, wymiany drzwi wejściowych i wewnętrznych, a koszt tych prac wyniósł 30.000,00 zł. (okoliczności bezsporne, a nadto dowód: zawiadomienie o zmianie wysokości miesięcznych opłat od września 2018 roku - k. 59 akt sprawy, zawiadomienie o zmianie wysokości miesięcznych opłat od czerwca 2019 roku - k. 60 akt sprawy, protokół wymiany wodomierzy - k. 70 akt sprawy)

W okresie od stycznia 2020 roku do końca czerwca 2020 roku zużycie wody w mieszkaniu przy ul. (...) w C. wynosiło 5,3 m<sup>3</sup>. (dowód: zestawienie dotyczące mieszkania przy ul. ul. (...) w C. k. 83 akt sprawy)

Dnia 31 maja 2020 roku zmarł A. K. (1). (dowód: odpis skrócony aktu zgonu - k. 108 akt sprawy)

Po śmierci A. K. (1) R. K. telefonicznie uzyskała informację od pracowników powódki, że o fakcie zgonu najemcy należy zawiadomić Spółdzielnię mailowo z uwagi na ograniczenia związane z (...). (dowód: przesłuchanie pozwanej I. K. – rozprawa z dnia 5 kwietnia 2022 roku – k. 87verte – 88 akt sprawy)

Wiadomością e-mail z dnia 27 lipca 2020 roku pozwana R. K. poinformowała powódkę o fakcie i dacie zgonu A. K. (1). (dowód: wiadomość e-mail z dnia 27 lipca 2020 roku – k. 107 akt sprawy)

Pismem z dnia 21 sierpnia 2020 roku powódka przesłała na adres lokalu mieszkalnego przy ul. (...) zawiadomienie o zmianie wysokości miesięcznych opłat od września 2020 roku adresując je do „Pan (i) K.”. Zawiadomienie zostało podpisane przez Prezesa Zarządu i Członka Zarządu Spółdzielni. W treści zawiadomienia wskazano, że status lokalu to najem. (dowód: zawiadomienie o zmianie wysokości miesięcznych opłat od września 2020 roku k. 61 akt sprawy)

Pozwane po śmierci A. K. (1) regularnie opłacały czynsz najmu lokalu mieszkalnego wraz z opłatami eksploatacyjnymi, jak również uczestniczyły we wszystkich czynnościach dotyczących m.in. rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, badaniu instalacji gazowej, kontroli sprawności stanu technicznego przewodów kominowych. (dowód: rozliczenie opłat z tytułu zużycia i odprowadzania ścieków od 1 lipca 2020 roku do 30 listopada 2020 roku - k. 63 akt sprawy, rozliczenie opłat z tytułu zużycia i odprowadzania ścieków od 1 grudnia 2020 roku do 31 maja 2021 roku - k. 64 akt sprawy, rozliczenie opłat z tytułu zużycia i odprowadzania ścieków od 1 czerwca 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku - k. 64 akt sprawy, potwierdzenia transakcji - k. 66-68 akt sprawy, potwierdzenia zapłaty -k. 69 akt sprawy, rozliczenie kosztów CO - k.71 akt sprawy, pismo powódki z dnia 25 października 2021 roku - k. 72 akt sprawy, informacje o stwierdzonych nieprawidłowościach - k. 73 akt sprawy)

Wiadomością e-mail z dnia 10 stycznia 2021 roku pozwana R. K. nadesłała do Spółdzielni (podpisane przez pozwane łącznie) pismo datowane na dzień 8 stycznia 2021 roku, gdzie wskazała, że jest wnuczką A. K. (1) i razem z I. K. są zameldowane na stałe w spornym mieszkaniu. Zwróciła się też o przyznanie ww. umowy najmu. (dowód: wiadomość e-mail z dnia 10 stycznia 2021 roku – k. 105 akt sprawy, pismo pozwanej R. K. z dnia 8 stycznia 2021 roku – k. 106 akt sprawy)

Pismem z dnia 21 stycznia 2021 roku powódka poinformowała pozwane, że w związku ze śmiercią A. K. (1) wzywa je do opróżnienia i przekazania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), a w dniu 1 marca 2021 roku o godzinie 14:00 uprawniony przedstawiciel Spółdzielni będzie oczekiwać na protokolarnie przekazanie lokalu pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Jednocześnie podano, że zgodnie z art. 691 k.c. pozwane nie spełniają przesłanek występujących w ww. przepisie. Pismo zostało odebrane dnia 22 lutego 2021 roku.

W odpowiedzi na powyższe - pozwane podały, że zamieszkują w przedmiotowym lokalu, ponosząc bieżące opłaty, a nawiązanie stosunku najmu nastąpiło po spłaceniu przez nie wszystkich zaległości, które dotyczyły A. K. (1). Podano, że pozwane nie posiadają żadnego innego mieszkania, a R. K. jest jedynym spadkobiercą zmarłego, który zajmował mieszkanie od 1972 roku. Dalej, że od 2018 roku poczyniono nakłady na ww. lokal mieszkalny w postaci wymiany starych urządzeń sanitarnych w łazience, płytek, gładzi na ścianach, starych podłóg na płytki w przedpokoju i kuchni, położenia paneli podłogowych w pokojach, wymiany drzwi wejściowych i wewnętrznych, a koszt tych prac wyniósł 30.000 zł. Podkreślono, że pozwane od 2018 roku trwały w przekonaniu, że są współnajemcami przedmiotowego lokalu, a zamieszkująca w nim I. K. oddała dotychczas zajmowane mieszkanie do Urzędu Miasta.

Pismo z dnia 21 stycznia 2021 roku było pierwszym pismem ze strony powódki, zobowiązującym pozwane do opuszczenia zajmowanego lokalu.

(dowód: pismo powódki z dnia 21 stycznia 2021 roku - k. 9 akt sprawy, pismo pozwanych z dnia 24 lutego 2021 roku wraz z pełnomocnictwem i załącznikami - k. 10-20 akt sprawy, przesłuchanie pozwanej I. K. – rozprawa z dnia 5 kwietnia 2022 roku – k. 87verte – 88 akt sprawy)

Z reguły wezwanie osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego do opuszczenia tego lokalu zajmuje pracownikom Spółdzielni około od 2 do 3 miesięcy czasu od dnia powzięcia informacji o tym fakcie. (dowód: zeznania świadka A. Ł. – protokół rozprawy z dnia 31 maja 2022 roku – k. 130-130 verte akt sprawy, przesłuchanie Prezesa Zarządu powódki – A. P. - protokół rozprawy z dnia 31 maja 2022 roku – k. 130 verte - 131 akt sprawy)

Pismem z dnia 24 marca 2021 roku powódka poinformowała pozwane, że na mocy art. 691 § 1 i § 2 k.c. nie są upoważnione do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym, albowiem są wnuczką oraz synową zmarłego i nie zaliczają się do żadnej z kategorii osób wymienionych w ww. przepisie. Nie sposób również potraktować pozwanych jako osób pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą. Brak jest również podstaw do przekonania, iż pozwane były najemczyniami lokalu, albowiem najemca został wskazany w treści umowy, a I. K. podpisując umowę najmu posłużyła się upoważnieniem. W związku z powyższym wezwano pozwane do opróżnienia z osób i rzeczy lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 26 kwietnia 2021 roku. (dowód: pismo powódki z dnia 24 marca 2021 roku k. 21-21v akt sprawy)

Dnia 26 kwietnia 2021 roku pozwane zwróciły się do powódki z wnioskiem o zawarcie z nimi umowy najmu przedmiotowego lokalu na czas określony lat dwóch, a po tym okresie mieszkania zostanie wydane Spółdzielni. Podano, że ze względu na dokonane nakłady pozwane są zainteresowane nabyciem przedmiotowego lokalu mieszkalnego na warunkach określonych przez powódkę.

W odpowiedzi na powyższe poinformowano, że zarząd nie wyraził zgody na zawarcie z pozwanymi umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), wobec czego wezwano do opróżnienia ww. lokalu mieszkalnego do dnia 28 maja 2021 roku.

(dowód: pismo pozwanych z dnia 26 kwietnia 2021 roku - k. 22 akt sprawy).

Pismem z dnia 28 maja 2021 roku pozwane poprosiły o udzielenie informacji odnośnie zamiarów powódki wobec zajmowanego przez nie lokalu mieszkalnego, wskazując, że poniosły w związku z nim znaczne nakłady i są zainteresowane jego nabyciem.

W odpowiedzi powódka poinformowała, że nie ma obowiązku udzielania takiego typu informacji i wezwała do opuszczenia i oddania lokalu mieszkalnego do dnia 1 lipca 2021 roku.

(dowód: pismo pozwanych z dnia 28 maja 2021 roku - k. 21 akt sprawy, pismo powódki z dnia 17 czerwca 2021 roku - k. 25 akt sprawy).

W okresie od czerwca 2021 roku do końca grudnia 2021 roku zużycie wody w mieszkaniu przy ul. (...) w C. wynosiło 29,17 m<sup>3</sup>. (dowód: zestawienie dotyczące mieszkania przy ul. ul. (...) w C. k. 83 akt sprawy)

W piśmie z dnia 2 sierpnia 2021 roku powódka poinformowała pozwane, że podtrzymano stanowisko w przedmiocie zawarcia z nimi umowy najmu oraz podano, że zarząd nie wyklucza możliwości przedzielenia im innego mieszkania na zasadach najmu do remontu we własnym zakresie. (dowód: pismo powódki z dnia 2 sierpnia 2021 roku - k. 26 akt sprawy wraz potwierdzeniem odbioru - k. 27 akt sprawy)

Pozwana I. K. oraz pozwana R. K. od około 2014 roku pracowały za granicą, wyjeżdżając na prace sezonowe. W Polsce przebywały 3 do 4 razy w roku na okres od 3 do 4 tygodni. Od września 2021 roku w Polsce przebywały na stałe. (dowód: przesłuchanie pozwanej I. K. – rozprawa z dnia 5 kwietnia 2022 roku – k. 87verte – 88 akt sprawy, przesłuchanie pozwanej R. K. - rozprawa z dnia 5 kwietnia 2022 roku – k. 88-88verte akt sprawy)

Pozwane nie korzystają z żadnej z form pomocy w Ośrodku Pomocy (...) w C., nie pobierają świadczeń z tytułu renty lub emerytury. R. K. jest od dnia 5 stycznia 2022 roku zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba poszukująca pracy. (dowód: pismo (...) z dnia 20 stycznia 2022 roku - k. 47 akt sprawy, pismo PUP z dnia 21 stycznia 2022 roku - k. 48 akt sprawy, pismo ZUS z dnia 9 marca 2022 roku - k. 85-86 akt sprawy)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów złożonych przez strony, których autentyczności i treści żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd oparł się również na dowodzie z zeznań świadka A. Ł. oraz dowodzie z przesłuchania stron procesu.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka A. Ł., albowiem jest depozycje w całości korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Ww. podawała okoliczności, co do których miała pewność, że nastąpiły z jej udziałem, a gdy miała wątpliwości wyraźnie to komunikowała. Zeznania świadka były szczere i co istotne – w ocenie Sądu – nie miały charakteru intencjonalnego, obliczonego jedynie na przekazanie informacji korzystnych wyłącznie dla strony powodowej. Wyrazem tego jest przede wszystkim fragment zeznań świadka dotyczące zamieszczania w systemie Spółdzielni informacji o statusie lokalu.

Sąd nie dał wiary przesłuchaniu pozwanej I. K., która podała, że była przekonana o tym, iż podpisywana przez nią umową najmu zawierana jest przez nią jako najemczynią, jak również odnośnie tego, że Prezes Zarządu Spółdzielni informował pozwane, że po spłacie zaległości czynszowej ciężącej na lokalu będą one najemcami lokalu razem z

A. K. (1). W tym samym zakresie Sąd nie dał wiary przesłuchaniu pozwanej R. K.. Ww. okoliczności nie znalazły potwierdzenia w treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Co więcej, z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wyraźnie wynika, że Spółdzielnia postanowiła na wyłączny wniosek A. K. (1) o przywróceniu jemu prawa do zajmowanego lokalu. Skoro rzeczywiście A. K. (1) już w tym czasie znajdował się w stanie uniemożliwiającym podejmowanie samodzielnie czynności, to I. K. musiała zapoznać się z tym pismem i miała pełną świadomość tego, że prawo do ww. lokalu służyć będzie tylko i wyłącznie jej teściowi. Co więcej, ww. udzielić musiał I. K. upoważnienia do działania przy podpisywaniu umowy najmu. W samej umowie najmu wyraźnie wskazano, że pozwane są tylko upoważnionymi do zamieszkiwania w lokalu należącym na zasadzie najmu do A. K. (1). I wreszcie – co najistotniejsze – jak wynika z akt lokalowych złożonych przez powódkę pismem z dnia 8 stycznia 2021 roku pozwane – nie będąc wcześniej wzywani do opuszczenia lokalu – same zwróciły się do powódki z prośbą o nawiązanie umowy najmu. Powyższe oznacza, że wbrew zaprezentowanemu w niniejszym procesie stanowisku – nie czuły się najemcami lokalu w związku z okolicznościami zawarcia umowy najmu z dnia 23 marca 2018 roku.

W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę tak przesłuchaniu Prezesa Zarządu powódki, jak i pozwanym.

Przypomnienia wymaga przy tym, że Sąd oceniając zgromadzony materiał po myśli art. 233 § 1 k.p.c. ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, w tym wyjaśnień informacyjnych stron, oświadczeń, zarzutów przez nie zgłaszanych, jak i ich zachowania się w trakcie procesu (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNP z 2000 r., nr 10, poz. 382).

Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2022 roku Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. O. - o przeprowadzenie, którego to dowodu wnioskował pełnomocnik powódki. Sąd uznał na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c., że ww. środek dowodowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i zmierza jedynie do przedłużenia postępowania. W sprawie bowiem nie budziło wątpliwości, że nie zachodzi przesłanka nawiązania stosunku najmu na podstawie art. 691 k.c.

**Sąd zważył, co następuje:**

***powództwo w całości nie zasługiwało na uwzględnienie.***

Zgodnie z 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. Stosownie jednak do art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

W niniejszej sprawie powódka wskazała, że domaga się opuszczenia przez pozwane lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...), albowiem pozwane tytuł prawny do ww. lokalu czerpały od zmarłego najemcy A. K. (1). Skoro ww. nie żyje, a w sprawie brak jest podstaw do uznania, że ww. wstąpiły w stosunek najmu – to pozwane winny z lokalu powódki zostać wyeksmitowane.

Z kolei pozwane wniosły o oddalenie powództwa, podnosząc, iż przysługuje im tytuł prawny do lokalu w postaci umowy najmu. Ww. wskazywały, że w ich ocenie były – poza A. K. (1) - stroną umowy najmu z dnia 23 marca 2018 roku, a nawet jeżeli nie – to po śmierci A. K. (1) były traktowane przez powódkę jako najemcy. Okoliczności podnoszone przez pozwane sprowadzają się zatem do konieczności rozstrzygnięcia tego, czy pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania lokalem mieszkalnym opisanym w pozwie.

Wyjść należało zatem od ustalenia tego, kto w rzeczywistości był stroną umową najmu z dnia 23 marca 2018 roku. Jak już wskazano przy okazji oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, dowody zaoferowane przez strony – w szczególności w postaci dowodów z dokumentów – ewidentnie wskazywały na to, że umowa została zawarta jedynie z A. K. (1) i w sprawie brak było okoliczności świadczących o tym, że pozwany mógł żywić uzasadnione przekonanie, że również występują w roli najemcy. Sam fakt, że spłaciły zadłużenie teścia nie stanowi podstawy

do czynienia takich przypuszczeń. Co więcej, do A. K. (1) skierowane zostało przez Spółdzielnię pismo, z którego wyraźnie wynika, że w odpowiedzi na jego wniosek Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przywróceniu A. K. (1) tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Pismo to zostało skierowane do A. K. (1). Tenże z kolei udzielił I. K. pełnomocnictwa do działania w sprawie podpisania umowy najmu. Z treści samej umowy najmu nie wynika też, aby ww. mogła wyrobić u siebie przekonanie, że składając swój podpis czyni to w charakterze najemcy, a nie jego pełnomocnika. I co najistotniejsze – na co już wyżej Sąd zwrócił uwagę – pismem z 8 stycznia 2021 roku pozwana R. K. zwróciła się z prośbą o przyznanie umowy najmu, co oznacza tylko, że ani ona ani I. K. nigdy nie traktowały siebie jako strony umowy z dnia 23 marca 2018 roku.

W tej sytuacji rozważyć należało, czy pozwanym służył tytuł prawny do zajmowania lokalu wynikający z normy zawartej w art. 691 § 1 k.c.

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

Znamiennej ewolucji uległa wykładnia pojęcia **wspólnego pożycia z najemcą** na gruncie art. 691: początkowo przyjmowano, że przesłankę tę wypełnia wyłącznie pożycie między kobietą a mężczyzną w ramach konkubinatu, następnie poszerzono zakres jej stosowania, uwzględniając wspólne pożycie partnerów w związku jedнопłciowym; w doktrynie spotyka się obecnie nawet jeszcze szersze ujęcie wspólnego pożycia dopuszczające brak pożycia fizycznego między stronami i w świetle tej koncepcji można o nim mówić także w odniesieniu do relacji z osobami, które łączyła z najemcą więź duchowa, domowa i gospodarcza. Co istotne jednak w uchwale z dnia 21 maja 2002 roku o sygn. akt: III CZP 26/02 Sąd Najwyższy przyjął, że wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Z kolei w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 roku wydanej w sprawie o sygn. akt: III CZP 99/09 przyjęto, iż faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie.

Zdaniem Sądu za zbyt daleko idące należy uznać stanowisko doktryny, że w faktycznym pożyciu z najemcą, poza konkubentem, mogą pozostawać inne osoby spokrewnione z najemcą, w tym przede wszystkim wnuk, prawnuk, rodzeństwo, dziecko w rodzinie zastępczej, o ile między nimi a zmarłym najemcą istniała więź domowa, duchowa i gospodarcza.

W wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie II Ca 828/13, zaznaczono, że wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa. Z datą śmierci najemcy stosunek ten nie wygasa, lecz następuje jego przekształcenie podmiotowe polegające na tym, że osoba uprawniona do wstąpienia w ten stosunek prawny nabywa z tym momentem prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy. Z literalnego brzmienia przepisu art. 691 § 1 k.c. wynika, że aby możliwe było wstąpienie w stosunek najmu, musi on istnieć w dacie śmierci najemcy.

Wobec tego, że pozwane ze względu na stopień pokrewieństwa i powinowactwa nie mogły zostać zaliczone do kategorii osób pozostających we wspólnym pożyciu z A. K. (1) jako najemcą, Sąd uznał, że z chwilą śmierci ww. nie uzyskały tytułu prawnego do zajmowania lokalu na podstawie art. 691 § 1 k.c.

Pozwane podniosły też, że powódka nawet po śmierci A. K. (1) traktowała jest jak najemców, przesyłając zawiadomienia o wysokości opłat, zaś pierwsze wezwanie do opuszczenia lokalu pochodzi dopiero z drugiej połowy stycznia 2021 roku.

Rzeczywiście analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że Spółdzielnia o fakcie i dacie śmierci najemcy spornego lokalu dowiedziała się już dnia 9 lipca 2020 roku. Wiadomość e-mail R. K. do sekretariatu powódki wpłynęła dnia 28 lipca 2020 roku. Od tego momentu powódka aż do dnia 21 stycznia 2021 roku

nie podjęła żadnych czynności zmierzających do nakazania pozwanym opuszczenia zajmowanego przez nie lokalu. Nie poinformowała ww. o tym, że w ocenie powódki nie posiadają praw do zamieszkiwania w spornym mieszkaniu. Nie wskazała, że od dnia śmierci A. K. (1) pozwane są zobowiązane do uiszczenia w miejsce czynszu odszkodowania. Zamiast tego kierowała na adres lokalu zawiadomienia o opłatach w dotychczasowej postaci, zmieniając jedynie w piśmie dane adresata poprzez wykreślenia imienia A.. Co prawda, wg stanowiska powódki owe pisma są generowane z systemu i nie ma możliwości samodzielnej zmiany w polu status lokalu, to jak wynika z zeznań świadka A. Ł. od około 2020 roku możliwość takiej zmiany została wprowadzona. Niezależnie od tego, czy tak jest, czy nie – to zdaniem Sądu - skoro powódka ma wiedzę o tym, że system samodzielnie w każdym przypadku generuje w polu statusu lokalu informację o tym, że lokal zajmowany jest przez adresata na zasadzie najmu, to przed wysyłką takiego pisma rzeczą powódki i jej pracowników jest wprowadzenie w tym piśmie zmian – przez chociażby odręczne skreślenie tej pozycji i dopisanie lokal zajmowany bez tytułu prawnego. Jest to o tyle istotne, że pod każdym z tych zawiadomień widnieją podpisy osób reprezentujących Spółdzielnię na zewnątrz, co tworzy przekonanie odbiorców tego pisma o danym stanie faktycznym. I nie ma znaczenia, czy każdorazowo Prezes Zarządu i członek zarządu pismo to podpisują własnoręcznie, czy też w Spółdzielni panuje praktyka nanoszenia tych podpisów na zasadzie faksymile. Skoro za zgodą powódki pismo w takim kształcie jest wystosowywane do jego adresata, powódka winna ponosić konsekwencje realizowanej przez nią praktyki.

Pozwane mogły więc po śmierci A. K. (1) – na podstawie zachowania powódki - nabrać przekonania, że sporny lokal zajmują za zgodą samej powódki. Oczywistym jest dla Sądu, że skoro wynajmującym jest spółdzielnia mieszkaniowa, to taki podmiot potrzebuje czasu, aby zareagować w sposób odpowiedni na zaistniałą sytuację z uwagi na sformalizowany tok postępowania. Sąd miał jednak na uwadze, że – jak wskazał nie tylko świadek A. Ł., ale i sam Prezes Zarządu Spółdzielni – z reguły okres czasu takiej reakcji nie powinien zająć dłużej niż 2 do 3 miesięcy. W niniejszej sprawie od dnia zawiadomienia Spółdzielni o zgodzie najemcy do dnia sporządzenia pisma wzywającego pozwane do opuszczenia zajmowanego lokalu upłynął okres 6 miesięcy. Ani pełnomocnik powódki, ani Prezes Zarządu Spółdzielni nie wyjaśnili, skąd wynikała rzeczona zwłoka i czym była uzasadniona. Co więcej, jak wynika z akt lokalowych złożonych do akt sprawy pismo powódki z dnia 21 stycznia 2021 roku jest odpowiedzią Spółdzielni na prośbę R. K. i I. K. o przyznanie na zajmowany przez nie lokal umowy najmu. Powyższe pismo po pierwsze stanowi dowód tego, że pozwane nie traktowały się jak strony umowy najmu z dnia 23 marca 2018 roku, a po wtóre o tym, że chciały uregulować istniejący stan poprzez techniczne zawarcie umowy najmu, skoro powódka nie domagała się opuszczenia przez nie lokalu, wyraźnie akceptując fakt ich zamieszkiwania w nim.

Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Pojęcie „tytułu prawnego do lokalu” nie zostało zdefiniowane w ustawie z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Pojęcie tytułu prawnego jest pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste), jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Wyjaśnienia tego pojęcia szukać zatem należy na gruncie orzecznictwa oraz doktryny. Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący – jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim ( por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 14 maja 2014 roku, (...) SA (...)).

Przepis art. 659 par. 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do zawarcia umowy najmu per facta concludentia dochodzi zatem, jeśli z zachowań obu stron wynika jednoznacznie, że uznają się za związane stosunkiem najmu (osoba zajmująca lokal opłaca czynsz najmu i wykonuje



inne zobowiązania ciążące na najemcy, a właściciel pobiera czynsz najmu, udostępnia lokal do korzystania i wykonuje zobowiązania ciążące na wynajmującym).

Biorąc pod uwagę ww. definicję dotyczącą tytułu prawnego do lokalu – pozwane bezsprzecznie – za zgodą powódki wyrażoną w sposób dorozumiany - mogły korzystać z lokalu, czy też rozporządzać nim przez okres 6 miesięcy, co wyklucza korzystanie z lokum bez tytułu prawnego. Zachowanie stron należy więc interpretować nie inaczej, jak zawarcie w sposób dorozumiany umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Powódka przyjmowała wpłaty dokonywane przez pozwane na poczet czynszu. Sama ową należność tak określała, wskazując, że status lokalu zajmowanego przez pozwane to najem. Dopiero pismo pozwanych z dnia 8 stycznia 2021 roku wywołało zdecydowaną reakcję powódki.

Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie doszło do dorozumianego zawarcia umowy najmu. Powyższe oznacza, że pozwane dysponują tytułem prawnym do zajmowanego lokalu.

Fakt, że powódka pismem z dnia 21 stycznia 2021 roku wezwała pozwane do opuszczenia zajmowanego lokalu, a następnie wytoczyła w niniejszej sprawie pozew o eksmisję – nie oznacza, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy. Pamiętać bowiem należy, że sporny lokal jest lokalem mieszkalnym i przy wypowiedzeniu umowy najmu takiego lokalu zastosowanie znajduje art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2022.172).

Mając na uwadze przytoczoną tu argumentację, Sąd uznał, że żądanie pozwu w całości nie zasługiwało na uwzględnienie, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku, oddalając powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. obciążając nimi powódkę, w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Powódka przegrała bowiem sprawę w całości, w związku z czym zobowiązana jest zwrócić każdej z pozwanych koszty procesu, które stanowią: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie), oraz połowę opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 8,50 zł. Wskazania bowiem wymaga, że na kanwie art. 105 k.p.c. w orzecznictwie podkreśla się, że regulacja zawarta w tym przepisie ma zastosowanie jedynie w przypadku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi przez stronę przegrywającą, zatem ma zastosowanie tylko w sytuacji, w której współuczestnictwo występuje po stronie przegrywającej proces, nie w sytuacji odwrotnej, tj. wówczas, gdy współuczestnictwo zachodzi po stronie wygrywającej. Wtedy bowiem zastosowanie mają ogólne zasady o kosztach procesu i każda strona wygrywająca proces ma prawo żądać zwrotu kosztów niezbędnych do celowej obrony.

sędzia Sylwia Dudek

Zarządzenia:

1. odnotować w rep. C i kontrolce uzasadnień;
2. wniosek o uzasadnienie zgłoszony przez pełnomocnika powódki w terminie;
3. opłata sądowa od wniosku o uzasadnienie w kwocie 100 zł – uiszczona w całości;
4. odpis wyroku z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powódki;
5. akta przedstawić z wpływem lub za 21 dni.

C., dnia 29/07/2022 roku sędzia Sylwia Dudek

**Zapisek urzędowy**

W okresie od dnia 13/06/2022 roku do dnia 22/07/2022 roku referent sprawy przebywał na urlopie wypoczynkowym.

C., dnia 29/07/2022 roku sędzia Sylwia Dudek