

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 maja 2015 r. powód m. st. W., Zakład (...) w D. M. m. st. W. wniósł o nakazanie, aby pozwani I. S., M. S. i K. S. opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku mieszkalnym nr (...) przy Al. (...) w W., orzeczenie braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Na podstawie umowy najmu z dnia 23 czerwca 1956 r. najemcą przedmiotowego lokalu był L. S. (1) wraz z żoną H. S.. L. S. (1) zmarł w dniu 19 marca 2012 r., zaś powód uzyskał informację, że H. S. nie zamieszkiwała w lokalu od około 15 lat. Powód wypowiedział więc pismem z dnia 14 lipca 2014 r. H. S. najem przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31.01.2015 r. z uwagi na niezamieszkiwanie w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Obecnie w lokalu zamieszkuje syn najemczyni – Igro S. wraz ze swoimi dziećmi – M. i K. S.. Zajmują go bez tytułu prawnego.

(pozew – k. 1-2)

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2015 r. strona pozwana podniosła, że pozwany I. S. jest synem L. S. (2), nadto zamieszkiwał w spornym lokalu wraz z ojcem do chwili jego śmierci.

(protokół rozprawy k. 41-41v.)

W odpowiedzi na powyższe stanowisko, w piśmie z dnia 26 listopada 2015 r. (data prezentaty) powód wskazał, że zgodnie z art. 691 § 5 k.c. – w przypadku śmierci jednego ze współnajemców przepisy § 1 – 4 nie mają zastosowania. W przedmiotowego lokalu była H. S., która nie zrzekła się najmu, nie wypowiedziała go. Zatem w dacie śmierci L. S. (1) H. S. pozostawała współnajemczynią lokalu, co stoi na przeszkodzie, aby pozostali członkowie rodziny, nawet jeśli zamieszkiwali w tym lokalu z najemcą – wstąpili w stosunek najmu.

(pismo k. 46-47)

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy Al. (...) w W. pozostaje w zasobie mieszkaniowym m.st. W..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 23 czerwca 1965 r. m.st. W. D. M., Zarząd (...) zawarł z L. S. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu. Wraz z nim, w tym dniu zamieszkiwali: H. S. (żona), oraz dzieci: E., J., K. oraz I. S..

(okoliczność bezsporna, dowód: umowa najmu k. 3-6, oświadczenie najemcy k. 48)

L. S. (1) zmarł w dniu 19 marca 2012 r. Do chwili śmierci stale zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 7, zeznania świadków: W. A. k.80-81, 99 – 99v., M. K. k. 80-81, 101, I. A. (1) k. 123-123v.)

H. S., żona L. S. (1) była współnajemczynią spornego lokalu i nie zamieszkuje w nim od około 15 lat. Pismem z dnia 14 lipca 2014 r. m. st. W. wypowiedziało H. S. umowę najmu tego lokalu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015 r., wobec niezamieszkiwania przez nią przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Wypowiedzenie zostało odebrane przez H. S. w dniu 28 lipca 2014 r.

(okoliczności bezsporne, dowód: pismo z dnia 14 lipca 2014 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 8-8v., oświadczenie o zamieszkiwaniu k. 9, 10, 11, 11, 13-13v., I. A. (1) k. 123-123v.)

Do chwili śmierci L. S. (1), w spornym lokalu stale z nim zamieszkiwali: syn I. S. oraz wnuki: M. S. oraz K. S.. Obecnie mieszkają tam I. S. oraz M. S.. K. S. wyprowadziła się na stałe i nie zamieszkuje w spornym lokalu.

(dowód: zeznania świadków: W. A. k.80-81, 99 – 99v., M. O. k. 80-81, 99-99v., M. K. k. 80-81, 101, I. A. (1) k. 123-123v.)

Pozwani utrzymują przedmiotowy lokal w dobrym stanie. Dbają o niego i remontują. Są spokojnymi lokatorami. Nie wszczynają awantur, nie były u nich przeprowadzane interwencje.

(dowód: zeznania świadków: W. A. k.80-81, 99 – 99v., M. K. k. 80-81, 101 -101v., I. A. (1) k. 123-123v.)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie była przez strony kwestionowana, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach świadków: W. A., M. O., M. K. oraz I. A. (2), którym to zeznaniom Sąd dał w całości wiarę. Świadczyli nie byli w żaden sposób związani z pozwanymi, nadto mieszkali w sąsiedztwie. Wprawdzie kontakty świadków z pozwanymi nie byli bardzo bliskie, niemniej świadkowie, co wynika z ich relacji od dłuższego czasu zamieszkują w budynku przy Al. (...) w W., widują pozwanych, rozmawiają z nimi. Sąd nie miał zatem wątpliwości, że świadkowie posiadali wiedzę o tym, kto zamieszkiwał w spornym lokalu stale do śmierci L. S. (1).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Warunkiem udzielenia ochrony prawnej przewidzianej w zacytowanym wyżej przepisie jest kumulatywne spełnienie trzech przesłanek. Wydania rzeczy żądać musi jej właściciel, a roszczenie o jej wydanie musi być kierowane przeciwko osobie, która nią faktycznie włada. Poza tym osobie władającej nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Tak więc w sprawie o eksmisję przedmiotem badania Sądu jest to, czy pozwany posiadał tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a więc skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania lokalem, oraz czy w razie orzeczenia eksmisji pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz. 266 ze zm.), nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W sprawie niniejszej strona powodowa twierdziła, że pozwani: I. S., M. S. i K. S. nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Zdaniem powoda, współnajemcą lokalu była jedynie H. S. – żona L. S. (1), której wypowiedziano skutecznie umowę najmu pismem z dnia 14 lipca 2014 r. Co za tym idzie, w stosunku do pozwanych nie zachodzi możliwość wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym L. S. (1). Konsekwencją powyższego jest niewypowiedzenie stosunku najmu pozwanym.

W tym miejscu należy odwołać się do treści art. 691 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Warunkiem skorzystania z dobrodziejstwa powyższej instytucji, jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci (§ 2 cytowanego przepisu).

Z kolei stosownie do brzmienia § 5 przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

Powód stał zatem na stanowisku, że skoro faktycznie L. S. (1) i H. S. byli współnajemcami spornego lokalu, pozwani (tj. syn oraz wnuki) nie mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym L. S. (1), jako współnajemcy.

W ocenie Sądu, nie sposób zgodzić się z tego typu interpretacją, która także w literaturze budzi zastrzeżenia. Przede wszystkim dlatego, że wynikające z art. 691 § 5 k.c. nierówne traktowanie skutków śmierci jedynego najemcy i jednego ze współnajemców w zakresie wyłącznie stosowania przepisów art. 691 § 1 -4 k.c. różnicuje ochronę interesów mieszkaniowych w ramach tej samej kategorii lokatorów (najemców i współnajemców). Regulacja ta budzi również wątpliwości z uwagi na to, że najem jest prawem podzielnym.

Ponadto, trzeba mieć na względzie, że powód – m. st. W., co wynika zarówno z samej treści pozwu, jak i zgromadzonego materiału dowodowego, przez 15 lat nie wykazywało zainteresowania współnajemczynią przedmiotowego lokalu H. S.. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd, jednoznacznie wskazują, że H. S. nie mieszkała w lokalu już od bardzo długiego czasu. Nie ulegało także wątpliwości, że L. S. (1) stale mieszkał w spornym lokalu aż do swojej śmierci, tj., do 19 marca 2012 r. W kontekście rozpoznawanej sprawy, znamienne jest, że powód dopiero pismem z dnia 14 lipca 2014 r., czyli dwa lata po śmierci L. S. (1), wypowiedział najem H. S.. Przy tej okazji, warto zaznaczyć, że Sąd nie traci z pola widzenia, że regulacja art. 691 § 5 k.c. nie określa skutków śmierci jednego ze współnajemców. W doktrynie podkreśla się, że wskutek śmierci jednego ze współnajemców, którymi byli małżonkowie, podmiotem wyłącznie uprawnionym staje się drugi współnajemca (pozostały przy życiu małżonek). Co do zasady, można by zatem przyjąć, że podmiotem wyłącznie uprawnionym, po śmierci L. S. (1) była H. S.. Niemniej jednak, gdyby powód – m. st. W., wypowiedziało najem H. S. wcześniej, po jej wyprowadzeniu się, a jeszcze przed śmiercią L. S. (1) – wszak H. S. nie mieszkała w lokalu od blisko 15 lat – sytuacja byłaby klarowna. Jedynym najemcą byłby L. S. (1). Należy zatem przyjąć, że to powód swoim działaniem spowodował, że pozwani zostali pozbawieni w świetle art. 691 § 5 k.c. możliwości ubiegania się o prawo do lokalu.

Pozwani, co znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, stale zamieszkiwali w spornym lokalu aż do śmierci L. S. (1). Nadto korzystają z niego w sposób nienaganny, nie budzący zastrzeżeń ze strony pozostałych sąsiadów. Gdyby nie opieszałość powoda, pozwani bez przeszkód wstąpiliby w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. W tej sytuacji, Sąd stanął na stanowisku, że żądanie eksmisji pozwanych jest bezzasadne i stanowi nadużycie prawa. Odnośnie zaś pozwanej K. S., tym bardziej, że pozwana ta nie mieszka w spornym lokalu i wyprowadziła się z niego na stałe.

W świetle przytoczonych argumentów oraz poważnych wątpliwości co do słuszności regulacji art. 691 § 5 k.c., Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stanowiącego o obowiązku uiszczenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przez stronę przegrywającą spór w całości, którą w niniejszej sprawie jest powód. Koszty procesu stanowił koszt zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348) powiększone o opłatę skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Mając powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda bez pouczenia.