

Sygn. akt: I C 486/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Podubińska
Protokolant:	St. sekretarz sądowy Krystyna Hartung

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2018 r. w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.- Zakładu (...) w S.

przeciwko B. P.

o eksmisję

oddala powództwo

IC 486/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska S. - Zakład (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanej B. P. opuszczenie, opróżnienie z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa lokalu mieszkalnego nr 4a położonego w S. przy ul. (...) i wydanie go powódce i orzeczenie o kosztach procesu.

Roszczenie swoje uzasadniła tym, że lokal mieszkalny wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S. i stanowi własność jednostki samorządu terytorialnego. W 1995 r. została zawarta umowa najmu tego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony z Panią L. B.. W 1998 r. L. B. wskazała w oświadczeniu do celów ponoszenia opłat, że w lokalu tym zamieszkuje z nią córka B. P.. Opłaty były naliczane za 2 osoby. W maju 2011 r. najemca wskazał, że w lokalu nikt nie zamieszkuje. Pismami z dnia 11 i 10 maja 2011 roku zwróciła się o rozwiązanie umowy najmu i zwolnienie z obowiązku odnawiania lokalu informując jednocześnie, że przeprowadziła się do córki E. B. z powodu złego stanu zdrowia. W dniu 25 maja 2011 roku Burmistrz Miasta S. pozytywnie rozpatrzył wniosek i umowa uległa rozwiązaniu. Tego dnia E. B. oświadczyła, że najemca opuścił lokal i zawiadomiła, że w lokalu bezprawnie przebywa córka najemcy, pozwana. W październiku 2011 roku L. B. ponownie zameldowała się w lokalu, ale w nim nie zamieszkiwała, bowiem uniemożliwiła jej to pozwana.

L. B. zmarła 6.02.2017 r. Powód wskazał, że jako najemca opuściła lokal przed śmiercią, a najem został rozwiązany. Nie została wypełniona dyspozycja z art. 691 kc. W rozmowie z sąsiadami ustalono, że pozwana zamieszkiwała u swego męża na N. i nie była w stanie opiekować się matką z powodu problemów alkoholowych, L. B. opiekowała się drugą córką, E. B.. Nawet, gdyby przyjąć, że pozwana okresowo zamieszkiwała w lokalu, to nie zamieszkiwała w nim z najemcą do chwili śmierci. W lokalu został powiadomiony, że pozwana nie przebywa w lokalu, a z niego wydobywa się robactwo.

Pozwana B. P. wniosła nieformalnie o oddalenie powództwa, wskazała, że nie wie, o co chodzi w sprawie, bowiem ona cały czas tam mieszka, robi wszystkie opłaty, jej mąż zmarł 6 lat temu, a w ostatnim czasie przed śmiercią także on mieszkał z nią w spornym lokalu. Podała, że po jego śmierci ona cały czas mieszkała na ul. (...) wraz z matką, nie miała innego miejsca, gdzie mogłaby mieszkać, tak było do chwili śmierci jej matki, tyle, że ta zmarła w szpitalu. Wskazała, że jej matka wyprowadziła się na jakiś czas do E. B., wymeldowała się w lokalu, ale trwało to około pół roku i ponownie zamieszkała na ul. (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina Miejska S.- Zakład (...) w dniu 24.03.1995 r. zawarła z L. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w S., przy czym zamieszkiwała tam wraz z dziećmi także znacznie wcześniej, od powstania budynku w latach 70-tych. W umowie określono, że koszty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokalu będą naliczane na dwie osoby. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Pozwana B. P. jest córką L. B., w oświadczeniu do celów ponoszenia opłat L. B. wskazała, że zamieszkuje z nią w lokalu pozwana.

Przez pewien okres przed 2011 roku pozwana zamieszkiwała ze swym mężem w jego domu na N.. W tamtym okresie ten rozchorował się i na kilka miesięcy przed jego śmiercią pozwana wraz z nim ponownie przeprowadziła się na ul (...) do swej matki. W maju 2011 roku L. B. postanowiła, że z uwagi na swój stan zdrowia zamieszka u swojej córki E. B., wymeldowała się ze spornego lokalu i zameldowała w mieszkaniu córki, a nadto pisemnie zawiadomiła o tym (...) w S. zwracając się o rozwiązanie umowy najmu lokalu. W tym też czasie złożyła oświadczenie do celów naliczenia opłat, że nikt z nią w tym lokalu nie zamieszkuje. Złożyła wniosek o zwolnienie jej z obowiązku odnawiania lokalu. Pod koniec maja 2011 roku E. B. w imieniu swojej matki zawiadomiła też, że w lokalu przebywa pozwana, która „podstępnie” zabrała klucze, podobne pismo zawiadamiające o opuszczeniu lokalu i pozostaniu w nim pozwanej złożyła sama L. B..

Następnie w styczniu 2012 roku wymieniona pisemnie zawiadomiła powoda, że od października 2011 roku ponownie zameldowała się w lokalu na ul. (...), jednak nie mieszka tam, bowiem wejście do domu uniemożliwia jej pozwana.

Ostatecznie po około 10 miesiącach od wyprowadzenia się, L. B. postanowiła wrócić do spornego lokalu i zamieszkała tam z pozwaną. Na krótkie okresy, czy też w czasie świąt zamieszkiwała u drugiej z córek, po czym wracała na ul. (...).

W tym okresie do końca 2013 roku zachowanie pozwanej wobec matki nie było poprawne, nadużyła ona alkoholu oraz urządziła awantury, wyzywała matkę, popychała. Wskutek zgłoszenia jednej z sąsiadek zostało przeprowadzone postępowanie karne i została ona skazana dwukrotnie za czyny z art. 207 par 1 kk popełnione w okresie od kwietnia 2012 roku do grudnia 2013 roku. W związku z orzeczoną karą pozbawienia wolności przebywała w zakładzie karnym od grudnia 2013 roku do października 2014 roku. Po odbyciu kary pozwana ponownie zamieszkała na ul. (...) wraz ze swoją matką.

Wraz z siostrą, E. B., każda w pewnym zakresie, sprawowały opiekę nad matką. Pozwana głównie robiła część bieżących zakupów, umawiała wizyty lekarskie matce, wykupowała jej też leki. Niekiedy pomagała E. B. przy bardziej wymagających czynnościach pielęgnacyjnych np. kąpieli L. B.. W tygodniu w przypadku konieczności wykonania np. opatrunków matce, robiła to pozwana.

L. B. zmarła 4 lutego 2017 roku w szpitalu. Do dnia, gdy została shospitalizowana mieszkała w spornym lokalu, a pozwana B. P. zamieszkiwała tam z nią i tam znajdowało się jej centrum życiowe.

Pozwana złożyła po śmierci matki wniosek o wstąpienie przez nią w stosunek najmu. Pismem z dnia 14 kwietnia 2017 roku Urząd Miejski w S. poinformował pozwaną o odmowie nawiązania umowy na lokal mieszkalny.

Pismem z dnia 18.04.2017 r. powódka wezwała pozwaną do dobrowolnego wymeldowania się i opuszczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w S..

W dniu 16.05.2017 r. pracownicy powódki udali się do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. w celu odbioru lokalu mieszkalnego. Stwierdzili, że lokal jest zamieszkały nieprzygotowany do wydania. Następnie w dniu 26.05.2017 r. w związku ze zgłoszeniami jednej z sąsiadek sygnalizującej zły stan higieniczny mieszkania przeprowadzono z pozwaną telefoniczną rozmowę na temat utrzymania lokalu w czystości.

Pozwana nie opuściła przedmiotowego lokalu. Mieszka nadal w lokalu, opłaca wszelkie należności związane z lokalem, czynsz oraz należności za media.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie: dokumentów: pisma, notatek służbowych, wezwania przedegzekucyjnego, oświadczenia, odpisu aktu zgonu, umowy najmu, k. 5-20, odpisy wyroków k. 39-40, zeznań świadków T. I. k.41, E. B. k. 31, E. K. k. 32, O. T. K 32, zeznań pozwanej B. P. k. 41-42.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel lokalu może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Warunkiem uwzględnienia roszczenia windykacyjnego jest zatem ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, a pozwany włada nią bez tytułu prawnego.

Prawo powódki do spornego lokalu nie budzi wątpliwości, gdyż okoliczność ta w ogóle nie była kwestionowana.

Należy zatem rozważyć, czy pozwana posiada skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania lokalem.

Pozwana B. P. wprawdzie wprost nie podniosła, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 k.c., który stanowi, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Bezspornym jest, że pozwana jest córką L. B., a więc osobą wskazaną w powołanym przepisie jako należąca do kręgu osób mogących wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy.

Kwestią sporną między stronami było tak to, czy L. B. w związku z czynnościami podjętymi w 2011 roku była nadal najemcą oraz czy spełniona została przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Powód bowiem kwestionował tę okoliczność podnosząc, że pozwana nie zamieszkiwała w lokalu z matką, przez długie okresy nie przebywała w lokalu mieszkając z mężem oraz przebywając w innych nieustalonych miejscach.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należy jednak przyjąć, że nie doszło do rozwiązania umowy najmu. L. B. wprawdzie wniosła w maju 2011 o rozwiązanie umowy i wymeldowała się, ale w październiku 2011 roku ponownie zameldowała się w lokalu, a na początku 2012 roku ponownie tam zamieszkała. Powód wskazał wprawdzie, że Burmistrz Miasta S. uwzględnił wniosek najemcy w maju 2011 roku, jednak na tę okoliczność nie przedstawiono żadnych dokumentów, a zameldowanie się ponownie przez L. B. ponownie oraz zamieszkanie tam i zamieszkiwanie przez kolejne 5 lat świadczy, że zachowała ona tytuł prawny do lokalu.

Wobec zeznań E. B., ale także pozostałych świadków za niewątpliwe sąd uznał, że opuszczenie lokalu przez L. B. było czasowo i po niespełna roku wróciła ona i zamieszkała tam już nieprzerwanie (krótkotrwałe pobyty u córki z okazji świąt, czy innych takich zdarzeń nie oznaczają zmiany centrum życiowego.

Odnosnie zamieszkiwania pozwanej, ta zeznała, że w lokalu tym mieszkała także po zawarciu związku małżeńskiego, w 1987 roku matka zameldowała ją tam, bowiem mąż nie chciał jej zameldować w swoim mieszkaniu, a także nie zawsze mogła tam miekshać. Z zeznań T. I. wynika z kolei, że w mieszkaniu tym obie mieszkały jeszcze przed zawarciem umowy najmu, zaraz po wybudowaniu bloku w 1978 roku.

Pozwana podała, że to w mieszkaniu przy ul. (...) ma swoje rzeczy i to tam znajduje się jej centrum życiowe, mieszkanie to opłaca i nie ma innego miejsca, gdzie mogłaby mieszkać. Mieszkanie jej męża po jego śmierci, która miała miejsce kilka lat przed śmiercią L. B. odziedziczyła inna osoba i pozwana nie ma do niego praw i go nie zajmuje.

Także z zeznań E. B. wynika, że pozwana zamieszkiwała z matką do chwili jej śmierci i pewnym zakresie sprawowała nad nią opiekę i pomagała jej ją sprawować robiąc codziennie zakupy, wykonując opatrunki, gdy była taka potrzeba, pomagając kąpać. Jest to wiarygodne, zgodne z innymi dowodami, ale też logiczne, L. B. była w bardzo podeszłym wieku, E. B. przychodziła w weekendy pomagać, a niewątpliwie także w pozostałe dni taka pomoc była potrzebna. Należy przy tym wskazać, że sąd miał w trakcie rozprawy okazję zaobserwować, że sama pozwana nie jest w najlepszej kondycji fizycznej, jest osobą drobną, porusza się z pewnymi trudnościami, chodzi o lasce, wobec czego samodzielna opieka nad dziewięćdziesięciokilkuletnią matką byłaby dla niej także bardzo trudna.

Dowody, które miały wskazywać na niezamieszkiwanie pozwanej, czy brak wspólnego zamieszkiwania odnoszą się do odległych okresów- 2011 roku (trzeba tu wskazać, że świadek E. K. inaczej lokuje to w czasie, ale daty potwierdzają dokumenty. O. T. z kolei w ostatnich latach nie mieszka w lokalu, ale podała, że po odbyciu kary pozbawienia wolności pozwana wróciła do lokalu, zamieszkała tam, a co więcej samo wspólne zamieszkiwanie pozwanej i jej matki było znacznie spokojniejsze, nie toczyły się awantury.

Pojawiały się wskazania, że pozwana przez pewne okresy nie przebywała w spornym lokalu. Należy podkreślić, że ponieważ świadkowie relacjonują o znacznym okresie czasie, to możliwe jest zlewanie się faktów. Należy wskazać, że pozwana niewątpliwie przez dłuższy czas- 10 miesięcy nie przebywała w lokalu, bowiem odbywała karę pozbawienia wolności. Tak długa nieobecność mogła się utrwalić w pamięci świadków, przy czym wskazać trzeba, że nie oznacza to, że pozwana opuściła lokal wobec braku zamiaru zamieszkiwania w nim. Czasowe- uzasadnione określonymi przyczynami- przebywanie poza miejscem stałego zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w swoim lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania. (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.06.2001 r. (...))

Sąd uznał zeznania tych świadków za wiarygodne, wynika z nich w sposób przekonywujący, że pozwana B. P. stale zamieszkiwała z najemcą L. B. do chwili jej śmierci, w lokalu nr (...) przy ul. (...).

Powód podkreślał także, że z uwagi na nadużywanie alkoholu oraz fakt znęcania się nad matką, pozwana nie mogła się nią opiekować do chwili śmierci. Po 1 wskazać trzeba, że skazania za znęcanie się dotyczą okresu sprzed kilku lat i nie ma dowodów, by po odbyciu kary zdarzały się podobne sytuacje. Dodatkowo warto wskazać, że zachowania mogące być uznane za znęcanie się nie oznaczają braku opieki- podawania leków, posiłków, robienia zakupów, pomocy w pielęgnacji i czynnościach higienicznych. Podobnie ewentualny fakt nadużywania alkoholu nie oznacza, że osoba pijąca nie może sprawować opieki nad dorosłą osobą, która takiej opieki w niektórych czynnościach codziennego życia potrzebuje.

W tym stanie rzeczy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, należy przyjąć, że pozwana B. P. na podstawie art. . 691 k.c. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy L. B..

Z tych też względów orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)