

Sygn. akt: I C 591/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 4 października 2021r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: starszy sekretarz Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2021r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **P. P., L. P., K. P. (1)**

o eksmisję

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej K. P. (1) kwotę 257 zł. (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanych P. P. i L. P. kwotę 514 zł. (pięćset czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko P. P., małoletniej L. P. i K. P. (1), domagając się nakazania pozwanym, aby opuścili, opróżnili oraz wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwani nie posiadają tytułu prawnego do jego zamieszkiwania. Pierwotnie umowa najmu była zawarta z M. i B. A. (1). W dniu 14 października 2006r. nastąpił zgon M. A., natomiast B. A. (1) zmarł w dniu 20 lutego 2019r. Zmarły najemca był dziadkiem P. P.. Przed śmiercią najemcy w spornym lokalu zamieszkiwały oprócz najemcy P. P. i L. P.. Po śmierci najemcy w lokalu zamieszkała, bez zgody właściciela lokalu, K. P. (1), matka P. P.. Konto lokalu obciążone jest zaległościami, a pozwane będąc zobowiązane do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, nie dokonują płatności. Powód nigdy nie zawarł z P. P. umowy najmu. Podstawę prawną powództwa stanowi art. 222 § 1 kc. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, poza małoletnością L. P..

(pozew k. 3-4)

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości. Jak wskazano, po śmierci żony B. A. (1) popadł w zadłużenie, nadto przerastało go samodzielne prowadzenie gospodarstwa domowego. W związku z tym pozwana P. P. wprowadziła się wraz z córką na stałe do dziadka, aby go wspomagać w codziennym funkcjonowaniu, nadto starała się systematycznie spłacać zadłużenie, które początkowo wynosiło 10.000 zł, a obecnie wynosi około 2.000 zł. W dniu 8 czerwca 2017r. K. P. (1) wymeldowała się z poprzedniego adresu i zamieszkała w przedmiotowym lokalu. Pozwana nie posiadała innego mieszkania, a lokal wynajmowany przez ojca stanowił jej centrum życiowe, co potwierdza pismo powódki z dnia 7 maja 2020r. W chwili śmierci najemcy w lokalu zamieszkiwały zatem wszystkie pozwane i prowadziły z najemcą wspólne gospodarstwo domowe. Zdaniem pozwanych, K. P. (1), będąca córką najemcy, stale zamieszkującą z najemcą w lokalu

nr (...) przy ul. (...) w G., na mocy art. 691 kc wstąpiła w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej pomiędzy Gminą a B. A. (1).

(odpowiedź na pozew k. 37-41)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 7)

Na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 7 czerwca 2004r. najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym na wyżej opisanej nieruchomości byli M. A. i B. A. (1). Po śmierci żony, jedynym najemcą lokalu został B. A. (1). Zgodnie z treścią § 10 umowy najmu najemca nie jest uprawniony bez zgody wynajmującego do oddania w całości lub w części lokalu w podnajem lub użyczenie.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę najmu z dnia 7 czerwca 2004r. k. 8-12 wraz z aneksem nr (...) z dnia 31 października 2006r. k. 13)

W 2010r. w lokalu zamieszkała w lokalu wnuczka najemcy P. P. wraz z małoletnią córką L. P.. W dniu 16 stycznia 2010r. pozwane zostały zameldowane w przedmiotowym lokalu na pobyt stały, nadto najemca dokonał zgłoszenia faktu zamieszkania pozwanych u administratora budynku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o oświadczenie najemcy z dnia 25 marca 2013r. k. 15, wydruk komputerowy z ewidencji ludności k. 21, oświadczenie najemcy z dnia 23 kwietnia 2010 r. k. 58, pismo (...) w G. z dnia 16 października 2019r. k. 57, przesłuchanie pozwanej P. P. płyta CD k. 139)

Do chwili śmierci najemcy opłaty za zimną wodę i odprowadzanie ścieków były naliczone w stosunku do 3 osób.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zawiadomienie o zmianie wysokości opłat k. 16)

Pozwana K. P. (1) jest córką B. A. (1).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis skrócony aktu małżeństwa k. 45-46)

W dniu 8 czerwca 2017r. K. P. (1) wymeldowała się z pobytu stałego przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo powódki z dnia 7 maja 2020r. k. 47)

Po opuszczeniu poprzedniego miejsca zameldowania K. P. (1) zamieszkała w lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w G.. Po wprowadzeniu się pozwanej, B. A. (1) zajmował większy pokój z aneksem kuchennym, zaś K. P. (1) wraz z córką i wnuczką zajmowały mniejszy pokój.

(dowód: pismo powódki z dnia 7 maja 2020r. k. 47, zeznania świadka K. P. (2) płyta CD 91, zeznania świadka K. K. płyta CD 91, zeznania świadka E. O. płyta CD 91, zeznania świadka B. B. płyta CD 91, przesłuchanie pozwanej K. P. (1) płyta CD k. 139, przesłuchanie pozwanej P. P. płyta CD k. 139)

B. A. (1) (ur. (...)) był osobą schorowaną. K. P. (1) sprawowała opiekę nad ojcem, zajmowała się prowadzeniem domu, robiła zakupy, przygotowywała posiłki, zajmowała się przydomowym ogródkiem. W tym czasie pozwana P. P. pracowała. Na około miesiąc przed śmiercią B. A. (1) trafił do ośrodka opiekuńczego.

(dowód: zeznania świadka K. P. (2) płyta CD 91, zeznania świadka K. K. płyta CD 91, zeznania świadka E. O. płyta CD 91, zeznania świadka B. B. płyta CD 91, przesłuchanie pozwanej K. P. (1) płyta CD k. 139, przesłuchanie pozwanej P. P. płyta CD k. 139)

W dniu 20 lutego 2019r. najemca B. A. (1) zmarł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis skrócony aktu zgonu k. 14)

Po śmierci dziadka, P. P. złożyła wniosek w sprawie uregulowania jej tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, wskazując, że w lokalu zamieszkuje wspólnie z córką. Pismem z dnia 30 października 2019r. powódka poinformowała, że jako wnuczka najemcy pozwana nie mieści się w kręgu osób uprawnionych do uzyskania tytułu prawnego do lokalu po zgonie najemcy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powódki z dnia 30 października 2019r. k. 19-20, wniosek z dnia 9 września 2019r. k. 56)

Pozwane nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych ani też nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej.

(dowód: zaświadczenie PUP w G. z dnia 23 listopada 2020r. k. 34, zaświadczenie MOPS w G. z dnia 26 listopada 2020r. k. 35)

Pozwane są osobami zdrowymi, nie posiadają orzeczeń o stopniu niepełnosprawności. Pozwane prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. K. P. (1) pracuje aktualnie przy pracach sezonowych w Holandii za wynagrodzeniem w wysokości około 220 euro tygodniowo, przy czym podczas pobytu za granicą ponosi wydatki na wynajem lokalu (105 euro tygodniowo) i zakupy (około 50 euro tygodniowo), natomiast zamieszkując w spornym lokalu partycypuje w kosztach jego utrzymania.

Pozwana P. P. pracuje za wynagrodzeniem w wysokości około 2.000 zł miesięcznie, ponadto otrzymuje świadczenie 500+ na córkę oraz alimenty z funduszu alimentacyjnego w kwocie 500 zł. Pozwana ponosi comiesięczne wydatki na opłaty za lokal (500-600 zł), leczenie (260 zł), dodatkowe lekcje języka angielskiego córki (40 zł).

Pozwana L. P. jest osobą małoletnią (ur. (...)), uczęszcza do szkoły podstawowej.

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. P. (1) płyta CD k. 139, przesłuchanie pozwanej P. P. płyta CD k. 139)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków K. P. (2), K. K., E. O. i B. B., a także dowodu z przesłuchania pozwanych.

Zważyć należy, iż dokumenty w postaci odpisów skróconych aktów stanu cywilnego, a także zaświadczeń wydanych przez wezwane organy mają charakter dokumentów urzędowych, które zgodnie z art. 244 kpc korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała ww. domniemań w trybie art. 252 kpc. W przypadku pozostałych dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych w postaci umowy najmu, korespondencji stron, oświadczeń najemcy o osobach zamieszkujących w lokalu, zawiadomień o wysokości opłat żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd również nie dopatrzył się żadnych podstaw do odmowy przyznania tym dokumentom waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Za wiarygodne Sąd również uznał zeznania świadków K. P. (2), K. K., E. O. i B. B.. W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczere, spójne i nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Zwrócić należy uwagę, że wskazani powyżej świadkowie zgodnie potwierdzili, że

pozwana K. P. (1) zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G. do dnia śmierci najemcy. Podkreślić należy, iż wszyscy wymienieni powyżej świadkowie to sąsiedzi pozwanych, a więc osoby, które z uwagi na wspólne zamieszkiwanie w tym samym bloku miały możliwość codziennej obserwacji tego, kto zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, a zatem zeznania te stanowią w pełni przydatny dowód do oceny zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu. Zważyć należy, iż sąsiedzi widywali pozwaną o różnych porach dnia na klatce schodowej, gdy szła do spornego mieszkania bądź z niego wychodziła, widzieli jak pracowała w przydomowym ogródku. Świadczyli, że gdy pukali do ww. mieszkania, drzwi otwierała pozwana K. P. (1). Nadto, wielokrotnie spotykali pozwaną przed domem czy na klatce i rozmawiali z nią. Nadto, zeznania świadków korelują z treścią dokumentu prywatnego w postaci pisma powódki z dnia 7 maja 2020r.

Sąd nie dopatrzył się podstaw do kwestionowania zeznań pozwanych. Zważyć bowiem należy, iż zeznania P. P. i K. P. (1) były wewnętrznie spójne, logiczne, a także zbieżne ze sobą, jak również zbieżne z zeznaniami przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków.

Podstawę prawną roszczenia powódki Gminy M. G. o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

W świetle przedłożonych dokumentów nie budziło sporu, że powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Okoliczność ta została wykazana za pomocą dokumentu w postaci wydruku z aktualnej treści księgi wieczystej. Nie było również sporu, że najemcą przedmiotowego lokalu był B. A. (1), który zmarł w dniu 20 lutego 2019r., zaś w chwili śmierci pozwanej P. P. (wnuczka najemcy) i L. P. (prawnuczka najemcy) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w tym lokalu za zgodą właściciela lokalu. Strona pozwana broniła się przed zarzutami pozwu, wskazując, że z chwilą śmierci najemcy jego córka K. P. (1), która zamieszkiwała wspólnie z nim w przedmiotowym lokalu wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa. Gmina M. G. replikowała natomiast, że pozwana nie zamieszkiwała ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci, wskazując, że P. P. we wniosku skierowanym do powódki w dniu 9 września 2019r. oświadczyła, że w tym lokalu zamieszkuje jedynie z córką L.. Nadto, powódka powoływała się na treść pisma (...) z dnia 16 października 2019r., z którego wynika, że dopiero w oświadczeniu złożonym po śmierci najemcy jako osoba zamieszkująca w lokalu została wskazana K. P. (1). Zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc 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. W myśl art. 691 § 2 kc osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Z kolei, wedle 691 § 3 kc w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Nie ulega wątpliwości, że pozwana K. P. (1) będąca córką najemcy należy do ustawowego kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy. Zważyć należy, iż w świetle art. 691 kc podstawową przesłanką wstąpienia w stosunek najmu jest stale zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci. Jak podkreśla się w judykaturze stale 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 (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997r., I CKN 90/97, Lex nr 811810, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2000r., I CKN 40/99, Lex nr 811808). Należy zgodzić się również z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1980r., III CRN 61/80, Monitor Prawniczy 1994/9/273, iż przez stale zamieszkiwanie, 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 będzie stanowić stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choć nawet dłuższej trwającej pomocy najemcy mieszkania. Zaznaczyć należy również, że przepis art. 691 § 2 kc odnosi się do zamieszkiwania w znaczeniu stałego przebywania w określonym lokalu (por.: K. Pietrzykowski (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa, 2005, s. 449-450; J. Jezioro (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka, Warszawa, 2006, s. 1103).

W ocenie Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, a w szczególności zeznania świadków, nie potwierdzają zasadności zarzutów Gminy M. G.. Badając przesłankę stałego zamieszkiwania Sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z zeznań świadków. Jak już wskazano powyżej wszyscy przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie zgodnie potwierdzili, że lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G. stanowił w dacie śmierci najemcy centrum życiowe pozwanej K. P. (1). Zeznania świadków – w ocenie Sądu – są jak najbardziej miarodajne do stwierdzenia, kto w dacie śmierci najemcy zamieszkiwał w spornym lokalu. Sąsiedzi bowiem w codziennych sytuacjach stykali się z osobami zamieszkującymi tenże sporny lokal choćby na klatce schodowej. K. P. (3) zeznała, że widywała pozwaną codziennie, o różnych porach dnia, słyszała rozmowy pozwanej z innymi lokatorami, także w porze wieczornej. K. K. zeznała, że pozwana na pewno mieszkała z najemcą przez ostatni rok przed jego śmiercią i się nim opiekowała. Świadek również widywała pozwaną zarówno rano, jak i w porze wieczornej, rozmawiała z nią, widywała jak pozwana zajmuje się ogródkiem przydomowym. E. O. często widywała pozwaną na klatce schodowej, bądź przesiadującą w ogródku przed domem. B. B. także zeznała, że przed śmiercią B. A. (2) widywała pozwaną wracającą z zakupami, czy pracującą w ogródku. Świadek zeznała, że kilkakrotnie pukała do drzwi lokalu nr (...), celem pożyczania kluczy do piwnicy czy w związku z awarią, i za każdym razem drzwi otwierała K. P. (1). Z zeznań wszystkich świadków wynika, że pozwana sprawowała opiekę nad chorym ojcem. Świadczyli także o pozytywnych zmianach u B. A. (1) po zamieszkaniu w lokalu nr (...) jego córki. Zakończyły się bowiem alkoholowe schadзки w lokalu, a ojciec pozwanej był czysty, zadbany. W kontekście zeznań świadków za w pełni wiarygodne należało uznać również zeznania pozwanych. K. P. (1) zeznała, że do spornego mieszkania wprowadziła się po wymeldowaniu z poprzedniego miejsca stałego pobytu w dniu 8 czerwca 2017r. Zwrócić przy tym należy uwagę na treść pisma powódki z dnia 7 maja 2020r., z którego wynika, że Gmina M. G. miała wiedzę, że pozwana od czerwca 2017r. zamieszkuje pod spornym adresem. Należy mieć także na względzie, że pozwana nie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, więc tym bardziej prawdopodobne pozostaje, że zamieszkała w lokalu wynajmowanym przez ojca. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają natomiast oświadczenia najemcy z 2010 r. i 2013r., albowiem zostały one złożone jeszcze przed wprowadzeniem się K. P. (1) do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...). O niezamieszkiwaniu pozwanej w lokalu nie przesądza fakt naliczania opłat za media przy uwzględnieniu tylko trzech osób zajmujących lokal, strona powodowa nie wykazała bowiem, że zużycie mediów (np. wody) w okresie, w którym pozwana miała zamieszkiwać w tym lokalu nie zmieniło się w stosunku do takiego zużycia w okresie wcześniejszym. Mając zatem na uwadze cały zabrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania, że pozwana K. P. (1) stale zamieszkiwała z najemcą do chwili jego śmierci w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G. i tym samym ex lege wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Tym samym pozwana posiada skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania spornym lokalem, co skutkuje oddaleniem powództwa w stosunku do niej.

Brak było również podstaw do uwzględnienia powództwa w stosunku do pozostałych pozwanych tj. P. P. i L. P.. Zważyć bowiem należy, iż obie pozwane swoje prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu wywodziły z przepisów prawa rodzinnego jako zstępne najemcy. B. A. (1) był bowiem dziadkiem P. P. i pradziadkiem L. P. i udostępnił im nieodpłatnie lokal na podstawie użyczenia. Jednocześnie, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia § 10 umowy najmu, albowiem właściciel lokalu miał wiedzę o zamieszkaniu pozwanych w tym lokalu i akceptował ten stan rzeczy. Należy bowiem wskazać, że w dniu 16 stycznia 2010r. obie pozwane zostały zameldowane w przedmiotowym lokalu na pobyt stały, a także wskazane jako osoby zamieszkujące w lokalu w oświadczeniu najemcy z dnia 23 kwietnia 2010r. i 25 marca 2013r. Dodatkowo, opłaty za media były naliczane przy uwzględnieniu zamieszkiwania pozwanych w lokalu. W związku z powyższym należało uznać, że pomiędzy obiema pozwanymi a powódką został nawiązany stosunek prawny, na podstawie którego pozwane były uprawnione do korzystania z przedmiotowego lokalu. Stosunek ten nie został jednak rozwiązany przez właściciela lokalu w drodze wypowiedzenia. Nadto, aktualnie, po wstąpieniu K. P. (1) w stosunek najmu, obie pozwane wywodzą swój tytuł prawny od nowego najemcy również na podstawie prawa rodzinnego. Zatem, należało przyjąć, że pozwanym P. P. i L. P. także przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł prawny, co prowadzi do unicestwienia powództwa.

Mając zatem powyższe na względzie, na mocy art. 222 § 1 kc a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejszą sprawę powódki na rzecz pozwanej K. P. (1) kwotę 257 zł, na którą składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego radcy prawnego w stawce minimalnej, zgodnie z treścią § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (240 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podobnej podstawie prawnej Sąd zasądził na rzecz pozostałych pozwanych kwotę 514 zł, na co składały się opłaty za czynności pełnomocnika (2 x 240 zł) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw (2 x 17 zł).