

Sygn. akt: I C 243/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Żelewska

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 października 2021 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **J. L. i S. L. (1)**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powódkę uznając je za uiszczone.

Sygn. akt **I C 243/21**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła o nakazanie, aby pozwane J. L. i S. L. (1) opuściły, opróżniły z wszystkich rzecz i wydały powodowi lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku, położonym w G. przy ul. (...), a także o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką ww. lokalu, a pozwane nie posiadają do niego tytułu prawnego. Najemcą lokalu na podstawie umowy zawartej w dniu 20 sierpnia 1986 roku była A. K., która zmarła dnia 26 kwietnia 2013 roku. Następnie w miejsce zmarłej w stosunek najmu wstąpił jej syn J. P., który zmarł dnia 3 listopada 2018 roku. Najemca pozostawał w związku małżeńskim z B. P.. Pozwane z kolei są osobami obcymi w stosunku do zmarłego najemcy. Powódka nie zawarła z nimi umowy najmu przedmiotowego lokalu. Pozwane wezwane do opuszczenia lokalu nie wydały go powódce.

(pозew – k. 3-4)

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa.

(oświadczenie złożone na rozprawie dnia 05.10.2021r. – k. 62, płyta – k. 66)

Stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(fakt bezsporny)

Najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 20 sierpnia 1986 roku była A. K., która zmarła dnia 26 kwietnia 2013 roku. Następnie w stosunek najmu wstąpił jej syn – J. P., który wraz z pozwaną J. L. przeprowadził remont lokalu.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: umową najmu z dnia 20.08.1986r. – k. 8-9, aktem zgonu – k. 10, aneksem nr (...) z dnia 28.05.2013r. – k. 11)

J. P. nie pozostawał w faktycznym pożyciu ze swoją żoną B. a w konkubinacie z pozwaną J. L., która w 2015 roku wraz ze swoją córką S. L. (2) zamieszkała z J. P. w mieszkaniu objętym pozwem. Prowadzili oni wspólne gospodarstwo domowe i pozostawali w faktycznym pożyciu. J. P. w 2016 roku wyjechał do pracy w Anglii. W lipcu tego samego roku trafił tam do więzienia, gdzie przebywał do swojej śmierci dnia 3 listopada 2018 roku. J. L. w maju 2017 roku wraz ze swoją córką – pozwaną S. L. (2) wyjechała do Anglii, aby odwiedzać J. P.. Pozwana S. L. (1) wyjechała do pracy w Anglii na 3 miesiące.

(dowód: zeznania pozwanej J. L. – k. 46-46v., płyta – k. 48, zeznania pozwanej S.-L. – k. 46-47, płyta – k. 48)

Sąd zważył, co następuje:

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę, zeznań pozwanych oraz świadków. Dokumenty nie były kwestionowane przez strony, przez co Sąd uznał je za w pełni wiarygodne. Na marginesie należało jedynie zwrócić uwagę, że wbrew treści pozwu nie dołączono do niego odpisu treści księgi wieczystej, bo za taki nie można uznać wydruku wyszukiwania księgi wieczystej (vide: k. 7). Wydruk ten oznaczony jest zresztą adnotacją, że nie stanowi treści księgi wieczystej i służy wyłącznie do jej identyfikacji.

Odnosnie dowodów ze świadków zważyć należało, że świadkowie nie byli osobami blisko związanymi ze stronami lub poprzednimi najemcami. Nie byli zorientowani w aktualnej sytuacji życiowej pozwanych. Nie utrzymywali bowiem bliższych relacji z mieszkańcami spornego lokalu. Z tego powodu świadkowie nie posiadali wystarczającej wiedzy dotyczącej faktycznego zamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu wraz z ówczesnym najemcą J. P.. Tym samym, ich zeznania nie wykazały faktu niezamieszkiwania lokalu przez pozwane, do czego zmierzała powódka. Co się zaś tyczy zeznań stron, podobnie jak zeznania świadków były spójne, logiczne i niesprzeczne. Zdaniem Sądu zeznania pozwanych były do tego stopnia spontaniczne, że nie sposób uznać, że nie zostały wcześniej przygotowane na potrzeby niniejszego procesu. Dlatego stanowiły wiarygodny dowód na fakty dotyczące ustalenia ww. kwestii.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., 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.

Podkreślić należy, że istotną kwestią do ustalenia było, czy pozwane wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy J. P.. Zgodnie bowiem z treścią art. 691 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 (§ 1). Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2).

W aktualnym stanie prawnym nie ulega wątpliwości, że „faktyczne pożycie z najemcą” w rozumieniu art. 691 k.c. oznacza pozostawanie we wspólnocie domowej, gospodarczej, duchowej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym. Sąd Najwyższy wskazał, że faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu powyższego przepisu oznacza więź łączącą dwie osoby, pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (tak Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r. III CZP 99/09, OSNC 2010/5/74).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej relacji pomiędzy pozwaną J. L. oraz najemcą lokalu J. P. należało zakwalifikować do bliskich relacji w rozumieniu powyższego przepisu. Taka ocena wypływa przede wszystkim z zeznań

pozwanym. Wskazano wprost, że osoby te prowadziły wspólne gospodarstwo domowe. Podobnie wyjazd tej pozwanej do Anglii wynikał z potrzeby utrzymywania więzi z J. P., który przebywał wówczas w więzieniu. Czasowa zmiana miejsca pobytu niewątpliwie potwierdza zaangażowanie w związek i świadczy o jego stałości.

Ocena miejsca zamieszkania następuje według przepisów art. 25 k.c. oraz 28 k.c. Wedle art. 25 k.c. miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Z kolei art. 28 k.c. precyzuje, że miejsce zamieszkania może być tylko jedno. Rzeczywisty pobyt w danej miejscowości, tzw. corpus, stanowi weryfikowalny, obiektywny element miejsca zamieszkania. Miejscowość, w której przebywa osoba fizyczna, można jednak kwalifikować jako jej miejsce zamieszkania tylko wtedy, gdy elementowi temu towarzyszy także element wolicjonalny, tzn. jej zamiar stałego pobytu w danej miejscowości (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021).

Specyfika przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 3 lutego 2000 roku (por. I CKN 40/99, LEX nr 811808) wskazał, że oznacza ona konieczność ześrodkowania przez osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu, 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 1980 roku, III CRN 61/80, „Monitor Prawniczy” (...)). Dopuszczalne są przy tym przerwy w tym wspólnym zamieszkiwaniu (np. spowodowane dłuższym wyjazdem lub chorobą), w których następuje zerwanie więzi faktycznej z lokalem. Wówczas decydujące znaczenie ma ocena, czy przerwa we wspólnym zamieszkiwaniu miała charakter przejściowy, czy też oznaczała definitywne opuszczenie lokalu. Ocena konkretnych okoliczności sprawy powinna wówczas zmierzać do odtworzenia zamiaru obu wspólnie zamieszkujących osób, a więc czynnika „ze sfery ich świadomości i woli” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 1023/99, LEX nr 53288).

W kontekście zeznań pozwanych, wyjazd najemcy J. P. do Anglii w 2015 roku nie wynikał z chęci stałego zamieszkania poza granicami Polski, ale okresowego zarobkowania. Jego centrum życiowe koncentrowało się wokół gospodarstwa domowego, które stworzył w spornym lokalu wraz z konkubinią J. L. oraz jej córką S. L. (2). Podobnie należało ocenić wyjazd pozwanych do Anglii, z tym że – jak już wskazano – pozwana J. L. kierowała się chęcią utrzymania więzi z ówczesnym najemcą a nie zmianą miejsca stałego zamieszkania. Co prawda przebywanie w jednostce penitencjarnej poza granicami kraju zależne było od osadzonego, ale z pewnością nie było czynnością zamierzoną. Z tego powodu wyjazd pozwanej do Anglii był zupełnie odpowiednią możliwością utrzymania trwałej relacji. Jeżeli chodzi o drugą pozwaną, wyjechała wyłącznie w celu kilkumiesięcznego zarobkowania. Co istotne w spornym mieszkaniu pozwane nieprzerwanie posiadały swoje rzeczy osobiste. Obie potwierdzały zresztą chęć powrotu do Polski, co uzależnione zostało od aktualnie panującej sytuacji, a bezsprzecznie także wyniku procesu.

Konsekwencją powyższych rozważań było ustalenie, że pozwana J. L. wstąpiła w stosunek najmu po J. P. z momentem jego śmierci. Z tego powodu uprawnienie do zajmowania spornego lokalu od swojej matki czerpie także jej córka – pozwana S. L. (1) na zasadzie użyczenia.

Taka ocena pociągała za sobą konieczność uznania, że pozwane posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu, a skoro tak, to powództwo na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario w punkcie I. wyroku należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążył nimi powódkę, uznając je za uiszczone w całości.