

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lipca 2019 r. w Kamiennej Górze

sprawy z powództwa Gminy L. - Zakładu (...) w L.

przeciwko A. O. (1), M. W. i A. O. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym A. O. (1) i A. O. (2) aby opuściły, opróżniły wraz z rzeczami ich prawa reprezentującymi lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) i wydały go stronie powodowej Gminie L.,

II. oddala powództwo w stosunku do pozwanego M. W.,

III. ustala, iż pozwanym A. O. (1) i A. O. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

IV. zasądza solidarnie od pozwanych A. O. (1) i A. O. (2) na rzecz strony powodowej Gminy L. kwotę 440,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1023/18

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina L. - Zakład (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanym A. O. (1), M. W. i A. O. (2), aby opróżnili wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi oraz wydali w stanie wolnym lokal mieszkalny znajdujący się w L. przy ulicy (...), a także o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który przez wiele lat wynajmowała W. W.. Strona powodowa podniosła, że W. W. zmarł w dniu 14.06.2017 r. Strona powodowa wyjaśniła, że przeprowadziła postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego ujawniono, że przedmiotowy lokal zamieszkiwał wyłącznie W. W., a po jego śmierci pozwani wykonali w lokalu drobne naprawy, ponadto pozwana A. O. (1) wraz z córką A. O. (2) zamieszkują w Holandii, zaś pozwany M. W. przebywał w zakładzie karnym. Strona powodowa wskazała, że pozwani nie spełnili przesłanek warunkujących możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, dlatego Gmina nie wyraziła zgody na uregulowanie stanu prawnego lokalu mieszkalnego. Strona powodowa dodała, że pozwani odmówili dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego i zajmują go bez żadnego tytułu prawnego.

Pozwana A. O. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany M. W. wniosł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15.09.2005 r. Gmina L. - Zakład (...) w L. zawarł z W. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w L. o powierzchni użytkowej 49,50 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni oraz WC.

Dowód: akta lokalu – umowa najmu.

Przedmiotowy lokal należy do mieszkaniowych zasobów Gminy L.. Dawnej ulicy (...) w L. nadano nazwę (...). M. W. i A. O. (1) byli dziećmi W. W.. A. O. (2) jest córką A. O. (1).

(okoliczności bezsporne)

W. W. zmarł w dniu 14 czerwca 2017 roku.

Dowód: kopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 21.

M. W. do chwili śmierci ojca W. W. stale zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w L.. A. O. (1), przed śmiercią swojego ojca, mieszkała wraz z córką na stałe w Holandii.

Dowody: zeznania świadka A. B. z 13.03.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:06:09 do 00:23:47, zeznania świadka A. S. z 13.03.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:23:56 do 00:38:41, zeznania świadka P. S. z 13.03.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:39:08 do 00:42:04, zeznania pozwanej A. O. (1) z 13.03.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:45:00 do 00:58:49, zeznania świadka L. W. z 29.03.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:01:37 do 00:10:44, zeznania pozwanego M. W. z 5.07.2019 r. e-protokół rozprawy od 00:08:57 do 00:29:52, wydruki z F. k.12-17, notatka k. 18, świadectwo zwolnienia k. 68, kartoteka mieszkaniowa – akta lokalu.

Sąd zważył co następuje:

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana tj. akt lokalu i znajdującej się tam umowy najmu lokalu mieszkalnego i kartoteki mieszkaniowej, jak również w oparciu o świadectwo zwolnienia pozwanego z zakładu karnego oraz wydruków z portalu społecznościowego dotyczących sytuacji życiowej pozwanej A. O. (1). Istotnymi dowodami w sprawie były zeznania świadków – sąsiadów i pracowników strony powodowej oraz pozwanych M. W. oraz A. O. (1). Bezzpornym w sprawie było to, że przedmiotowy lokal należy do mieszkaniowych zasobów Gminy L., nowa nazwa ulicy, przy której jest położony, a także pokrewieństwo pozwanych z głównym najemcą lokalu.

Powodowa Gmina zażądała eksmisji trzech osób z lokalu wchodzącego w skład jej mieszkaniowego zasobu tj. M. W., A. O. (1) i A. O. (2). Podstawę materialnoprawną żądania stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Dla rozstrzygnięcia sprawy podstawową kwestią było ustalenie czy pozwanym przysługuje uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu, a dokładniej – czy pozwani wstąpili w stosunek najmu z mocy samego prawa. Zgodnie z 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 te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Strona powodowa w dniu 15.09.2005 r. zawarła umowę najmu lokal mieszkalnego położonego przy ul. (...) w L. z W. W.. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że wraz z głównym najemcą, w lokalu tym, zamieszkiwały dzieci W. W. tj. M. W. oraz A. O. (1), przy czym A. O. (1) mieszkała tam przez pierwszych kilka lat. Po jakimś czasie pozwana A. O. (1) przeprowadziła się wraz z mężem na stałe do Holandii, przenosząc tam swoje centrum życiowe –

znalazła tam pracę, wynajęła, a następnie kupiła mieszkanie. Stwierdzić należy, że główny ośrodek życiowy pozwanej skoncentrował się w Holandii. Sama pozwana w swoich zeznaniach okoliczność taką wprost przyznała, wskazując, że „przed śmiercią ojca moje centrum życiowe było w Holandii”. Częste wizyty pozwanej w Polsce nie powodują, że mogła ona posiadać więcej niż jedno stałe miejsce zamieszkiwania. To samo tyczy się jej małoletniej córki A. O. (2), której miejsce zamieszkiwania niejako wyznaczała aktywność jej matki – A. O. (1). Z tych przyczyn należało uznać, że ani pozwana A. O. (1), ani jej córka A. O. (2), ex lege nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po W. W., gdyż przed jego śmiercią stale nie mieszkaly w wynajmowanym lokalu w L.. Tym samym pozwani ci nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i zasadnym było orzeczenie na podstawie art. 222 § 1 k.c. ich eksmisji.

Inaczej sytuacja przedstawia się względem pozwanego M. W.. Ze świadectwa zwolnienia (k.68) wynika, że M. W. zwolniono z Zakładu Karnego w Z. w dniu 24 stycznia 2018 roku. Zaświadczono również, iż M. W. był pozbawiony wolności w okresie od 18.05.2015 roku do 24.01.2018 roku. Godzi się zauważyć, iż w dniu śmierci swojego ojca tj. w dniu 14 czerwca 2017 r., pozwany M. W. przebywał w jednostce penitencjarnej. W świetle zeznań świadka L. W. oraz pozwanych M. W. i A. O. (1) należało uznać, że M. W. przed śmiercią swojego ojca W. W. stale zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w L.. Przebywał on okresowo w zakładzie karnym, jednak miejscem jego stałego zamieszkania był lokal wynajęty jego ojcu. Adres ten widnieje w świadectwie zwolnienia. Ponadto pozwany był zameldowany w tym miejscu, co ujawniono w kartotece mieszkaniowej. Należy również zaznaczyć, że M. W. korzystał z pokoju w mieszkaniu przy ul. (...) w L., przechowuje tam swoje rzeczy. Okoliczności te wskazują na to, że pozwany traktował mieszkanie w L. jako miejsce stałego zamieszkania. Osadzenie pozwanego M. W. w zakładzie karnym stanowiło zewnętrzną i obiektywną przeszkodę „zamieszkiwania” w lokalu, z którego strona powodowa zamierzała eksmitować pozwanego. Pozwany nie miał zatem fizycznej możliwości mieszkania w tym lokalu bezpośrednio przed śmiercią swojego ojca. Przeszkoda ta ustala z chwilą zwolnienia pozwanego z jednostki penitencjarnej. Jak podniósł Sąd Najwyższy przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą jest spełniona, gdy lokal mieszkalny zajmowany wspólnie przez najemcę i daną osobę, stanowi dla niej centrum spraw życiowych – w mieszkaniu tym koncentrują się wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe. Może o tym świadczyć w szczególności fakt, że osoba ta po śmierci najemcy nie ma dokąd się wyprowadzić (tak np. wyrok SN z 6.05.1980 r., III CRN 61/80, Legalis, wyrok SN z 3.02.2000 r., I CKN 40/99, Legalis; wyrok SN z 12.09.2001 r., V CKN 1827/00, Legalis). Powrót pozwanego M. W. po zwolnieniu z zakładu karnego do lokalu przy ul. (...) w L. potwierdza, iż miejsce to stanowiło dla niego stałe miejsce zamieszkania. W tych warunkach stwierdzić trzeba, że została spełniona przesłanka z art. 691 § 2 k.c. i pozwany M. W. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L.. Pozwanemu M. W. przysługuje zatem skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, w związku z czym powództwo strony powodowej skierowane wobec M. W. należało oddalić.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zebrane dowody wskazują, iż pozwana A. O. (1) nabyła z mężem mieszkanie w Holandii, gdzie wspólnie z A. O. (2) mieszkają. Z tych przyczyn ustalono, że pozwanym A. O. (1) i A. O. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Roszczenie strony powodowej względem pozwanych A. O. (1) i A. O. (2) okazało się zasadne, dlatego stronę powodową uznano za wygrywającą sprawę. Zgodnie z przepisem art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Do kosztów procesu strony powodowej należała opłata sądowa w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł – łącznie 440 zł.