

Sygn. akt: I C 928/23 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

4 kwietnia 2024 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Remigiusz Drzewiecki
Protokolant:	protokolant sądowy Katarzyna Jaskurzyńska

po rozpoznaniu 4 kwietnia 2024 r. na rozprawie w N.

sprawy z powództwa Gminy N. działającej przez Agencję (...) sp. z o.o. w N.

przeciwko S. G. (1)

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina N. działająca przez Agencję (...) Sp. z o. o. w N. w pozwie złożonym do Sądu Rejonowego w Nysie 8 listopada 2023 r. wniosła o nakazanie pozwanemu S. G. (1), aby opuścił i opróżnił z rzeczy lokal mieszkalny położony w K. 36a/4 i wydał przedmiotowy lokal stronie powodowej. Strona powodowa wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż 16 marca 2001 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o., a matką pozwanego M. G. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego w K. nr 36a/4. Po śmierci najemcy M. G. w przedmiotowym lokalu pozostali synowie zmarłej – S. G. (2) i pozwany S. G. (1). Następnie po śmierci S. G. (2) w przedmiotowym lokalu zamieszkuje już tylko S. G. (1). Pomimo braku tytułu prawnego oraz zaległości związanych z opłatami za bezumowne użytkowanie lokalu, pozwany nie wydał przedmiotowego lokalu powodowi, gdyż w wyznaczonym przez powoda dniu drzwi do lokalu zastano zamknięte. Zadłużenie pozwanego z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi na dzień sporządzenia pozwu ponad 24 000 zł.

Pozwany S. G. (1) na rozprawie 4 kwietnia 2024 r. (k. 73) wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał przy tym, iż miał problemy finansowe, co przełożyło się na powstanie zaległości względem powódki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

16 marca 2001 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. 36a/4 pomiędzy M. G., a ówczesnym zarządzającym nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Gminy N., tj. Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o. Na mocy tej umowy wynajęto M. G. na czas nieoznaczony lokal mieszkalny o powierzchni mieszkalnej wynoszącej 26,30 m², składający się z jednej izby mieszkalnej, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 52,20 m². Powyższy lokal wyposażony był w instalację wodociągowo-

kanalizacyjną, elektryczną i piece węglowe. Z tytułu najmu najemca zobowiązany był opłacać czynsz wg stawki 1,44 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, co stanowiło kwotę 75,17 zł miesięcznie. Należności z tytułu czynszu najemca zobowiązany był regulować łącznie co miesiąc z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany numer rachunku. Za zapłatę czynszu najmu odpowiadały solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia umowy z uzasadnieniem na piśmie za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Ponadto wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku gdy najemca mimo pisemnego upomnienia: a) używał lokalu sprzecznie z umowa lub niezgodnie z jego przeznaczeniem; b) niszczył urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania; c) zaniedbywał obowiązki dopuszczając do powstania szkody; d) wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

Najemczyni M. G. zmarła 11 marca 2008 r. W chwili jej śmierci i później w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali jej synowie: S. G. (2) i pozwany S. G. (1). S. G. (2) zmarł 20 grudnia 2021 r. Obecnie pozwany jest jedyną osobą która zamieszkuje w lokalu położonym w K. 36a/4.

Pozwany w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od 1998 r. Umowa najmu była zawarta przez matkę pozwanego. Po jej śmierci w lokalu zamieszkiwali jej synowie: S. G. (2) i S. G. (1). Po śmierci matki to pozwany regulował wszystkie należności z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu. Zaległość w opłatach za lokal na rzecz strony powodowej powstała w czasie kiedy pozwany pracował dorywczo, przez co jego przychody były nieregularne i w niestącej wysokości. Mimo tego pozwany starał się zapobiec nadmiernemu narastaniu zaległości i złożył wniosek do Burmistrza N. o rozłożenie powstałej zaległości na raty. Pozwany wpłacił za rok 2023 tytułem spłaty ciężącego na nim zadłużenia kwotę 5000 zł, a w roku 2024 również z tego tytułu wpłacił kwotę 5000 zł. Łącznie wpłacił 10 000 zł na uregulowanie swojego zadłużenia wobec powoda. Średni dochód pozwanego z tytułu wykonywanej pracy jako murarz wynosi 4000 zł netto miesięcznie.

Dowody: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 5-6, odpis skrócony aktu zgonu M. G. k. 7, oświadczenia S. G. (2) z 24 kwietnia 2008 r. i 8 października 2018 r. k. 8-9, odpis skrócony aktu zgonu S. G. (2) k. 10, notatka służbowa z 10 października 2023 r. k. 11, dowód z przesłuchania pozwanego k. 74, zaświadczenie systemu PESEL-SAD k. 28-29.

Wobec ustalenia zamieszkiwania przez pozwanego samodzielnie w przedmiotowym lokalu, powódka pismem z 9 sierpnia 2022 r. skierowała do pozwanego S. G. (1) informację, że użytkuje on lokal socjalny bez tytułu prawnego. W związku z tym wezwano pozwanego do wydania przedmiotowego lokalu przedstawicielom Agencji (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N. w dniu 23 września 2022 r. W wyznaczony dzień, tj. 23 września 2022 r. pozwany nie wydał przedstawicielom Agencji (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N. przedmiotowego lokalu.

Dowody: pismo powódki z dnia 9 sierpnia 2022 r. wraz z kserokopią książki nadawczej k. 12-13, notatka służbowa z 23 września 2022 r. k. 14.

Agencji (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N. na podstawie umowy z Gminą N. zawartej 28 grudnia 2023 r. zostało powierzone w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2025 r. zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Gminy N.. W skład tych nieruchomości wchodzi lokal mieszkalny mieszczący się w K. 36a/4.

Do czynności prawnych do których Agencja (...) Sp. z o.o. z siedzibą w N. była uprawniona dokonywać w imieniu i na rzecz Gminy N., były czynności m.in. w zakresie wykonywania czynności prawnych związanych z eksmisją z przedmiotu najmu po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela, tj. Gminy N..

Dowody: umowa o zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Gminy N. z dnia 28 grudnia 2023 r. k. 55-60, załącznik nr 4 do umowy o zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Gminy N. k. 65-67, załącznik nr 4a do umowy o zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Gminy N. k. 68-68, zestawienie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz tymczasowych pomieszczeń stanowiących własność Gminy N. we wspólnotach mieszkaniowych k. 62-63.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodu z dokumentów opisanych dokładnie wyżej pod elementami stanu faktycznego. Autentyczność tych dokumentów w ocenie Sądu nie budzi żadnych wątpliwości. Ponadto Sąd oparł się na dowodzie z przesłuchania pozwanego. Dowód ten uzupełnił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy z dokumentów na okoliczność ustalenia istnienia przesłanek zobowiązania pozwanego do opróżnienia lokalu zgodnie z żądaniem pozwu oraz ustalenia czy wstąpił on w stosunek najmu po zmarłej matce M. G..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo Gminy N. działającej przez Agencję (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. nie zasługuje na uwzględnienie i należało jej oddać.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina N. domagała się od pozwanego S. G. (1) opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w K. 36a/4 w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Określone przez stronę powodową żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. Przewidziane w powołanym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu.

W niniejszej sprawie pozostawało poza sporem, że powódka jest właścicielem lokalu położonego w K. 36a/4, którego najemcą była w przeszłości matka pozwanego M. G., obecnie nieżyjąca. Okoliczności powyższe znajdują nadto potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach w postaci stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu w umowie o najem lokalu mieszkalnego (k. 5-6) oraz odpisie skróconym aktu zgonu M. G. (k. 7).

W tej sytuacji stwierdzić należało, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W myśl zaś § 2 przywołanego artykułu jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Zgodnie natomiast z art. 680 k.c., do najmu lokalu stosuje się ten przepis odpowiednio.

Koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem.

Określone przez stronę powodową w petitum pozwu żądanie i przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. Przewidziane w powołanym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanego i po trzecie wreszcie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne

względem powódki uprawnienie do władania rzeczą. W niniejszej sprawie pozostawało poza sporem, że powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu, którego najemcą była w przeszłości matka pozwanego M. G.. W toku niniejszego procesu nie było także kwestionowane aktualne zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu przez pozwanego, który włada spornym lokalem. Nie została natomiast spełniona w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy wyżej wskazana przesłanka negatywna, jaką jest brak po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą. Pozwany S. G. (1) bowiem wstąpił w stosunek najmu po zmarłej matce na podstawie art. 691 k.c.

Art. 691 § 1 i § 2 k.c. stanowi, że 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 zobowiązany 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 analizowanej sprawie niespornym było, że pozwany jest synem zmarłej najemczyni, co oznacza, że spełniona została pierwsza z dwóch przesłanek umożliwiających wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej. Poza sporem pozostawała również kwestia, czy pozwany faktycznie stale zamieszkiwał z najemczynią do chwili jej śmierci. W tym zakresie podkreślić trzeba z całą stanowczością, że z punktu widzenia art. 691 k.c. znaczenie ma stan rzeczy istniejący w dacie śmierci najemcy, to znaczy ta data wyznacza kierunek badania spełnienia przesłanek, od których wystąpienia uzależnione jest wstąpienie w stosunek najmu, to z mocy prawa na podstawie art. 691 k.c.

W ocenie Sądu pozwany posiadał na chwilę wydania wyroku w niniejszej sprawie tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Wskutek śmierci matki jako najemcy pozwany razem z bratem S. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w świetle art. 691 § 1 i 2 k.c. Gmina N. zatem nie musiała zawierać z pozwanym następczo po śmierci najemczyni żadnej umowy najmu.

Natomiast pismem z dnia 9 sierpnia 2022 r. Agencja (...) Sp. z o. o. w N. skierowała do pozwanego błędną informację o użytkowaniu przez pozwanego przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego z jednoczesnym wezwaniem do dobrowolnego wydania tego lokalu w dniu 23 września 2022 r. pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

Tak więc pozwany S. G. (1) w świetle przepisów prawa wstąpił w stosunek najmu tego lokalu po śmierci matki wspólnie z bratem S. G. (2), a po jego śmierci już samodzielnie stał się najemcą tego lokalu.

Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

Z up. Kierownika Sekretariatu

p.o. protokolant sądowy S. K.