

Sygn. akt II Ca 1361/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.)
Sędziowie:	SO Robert Bury SR del. Marek Baranowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 stycznia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko M. P. i K. P.

o opróżnienie i wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 25 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1426/12

**I. oddala apelację;**

**II. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego należnymi powódce;**

**III. przyznaje radcy prawnemu A. K. od Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie kwotę 110,70 zł (sto dziesięć złotych siedemdziesiąt groszy), w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt II Ca 1361/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin –Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Gminy (...) w S. przeciwko M. P., małoletniemu K. P. reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego matkę M. P. o opróżnienie i wydanie lokalu: nakazał pozwanym M. P. i K. P., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie (...) w S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I); ustalił, że pozwanym M. P. i K. P. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II); odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami procesu (pkt III).

### **Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i prawnym:**

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) jest własnością powodowej Gminy (...) i wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 22.03.1961r. oraz umowy najmu z dnia 1.03.1961r. najemcami tego lokalu byli S. i J. D. - dziadkowie pozwanej M. P.. S. D. (1) zmarła w dniu 1.05.2012r. W dacie zgonu była wdową.

Mąż S. D., J. D. zmarł ok. 1996r. Wówczas do przedmiotowego lokalu wprowadziła się wnuczka najemcy M. S. (1). M. S. (1) wyprowadziła się ostatecznie z przedmiotowego lokalu ok. 2006r., w związku z wyjazdem za granicę. Po opuszczeniu lokalu przez M. S. (1) S. D. (1) zameldowała w lokalu pozwaną M. P..

Od czasu opuszczenia przez M. S. (2) lokalu przy ul. (...) najemczyni S. D. (1) zamieszkiwała w tym lokalu sama do chwili śmierci. Pozwani M. P. i K. P. nie zamieszkiwali stale z najemcą S. D. (1) w lokalu przy ul. (...) w S. do chwili jej śmierci.

Najemczyni S. D. (1) w chwili zgonu miała 87 lat. W okresie około kilku lat przed śmiercią wymagała pomocy, opieki. Na około 3 lata przed śmiercią była chora leżącą wymagającą intensywnej opieki.

Opiekę tę sprawowała nad nią głównie jej córka G. P., ale również pozwana M. P. oraz zięć najemczyni A. P.. W czasie gdy S. D. (1) była już poważnie chora i nieporadna G. P. i pozwana przychodziły do niej ok. 2 razy dziennie, G. P. przynosiła matce posiłki przygotowane w swoim domu.

Pozwana M. P. wraz z synem K. do chwili śmierci S. D. (1) zamieszkiwała w lokalu rodziców przy ul. (...). Po śmierci S. D. (1) pozwani M. P. i K. P. wprowadzili się do lokalu przy ul. (...).

Pozwana M. P. ma 27 lat, nie posiada wyuczonego zawodu. Jest matką pozwanego K. P., który ma 3 lata, osobiście sprawuje opiekę nad dzieckiem. Pozwana nie pozostaje w związku małżeńskim. M. P. ma status osoby bezrobotnej. Uzyskuje dochód z prac dorywczych w wysokości 200 - 300 zł miesięcznie. Korzysta z środków z pomocy społecznej w rozmiarze ok. 200 zł miesięcznie oraz z pomocy rodziców. Małoletni K. P. otrzymuje alimenty w wysokości 400 zł miesięcznie oraz zasiłek rodzinny w wysokości 77 zł miesięcznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo okazało się uzasadnione.

Uzasadniając powyższe stanowisko Sąd I instancji podniósł, iż określone przez stronę powodową żądanie i przytoczone okoliczności faktyczne na jego poparcie wskazują, że powódka opiera powództwo na uregulowaniach art. 222 § 1 k.c.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż stanowisko powódki odnośnie braku uprawnień po stronie pozwanych do przedmiotowego lokalu jest słuszne i znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonym w toku postępowania materiale dowodowym.

Przy ustalaniu faktu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy za miarodajne Sąd uznał te przepisy prawa, które obowiązywały w chwili śmierci głównego najemcy lokalu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5.07.2002 r., III CZP 36/02, OSNC 2003/4/45). Z uwagi na fakt, iż najemca S. D. (1) zmarła w dniu 01.05.2012 r., Sąd wziął pod uwagę treść art. 691 § 1 i 2 k.c., w brzmieniu obowiązującym od dnia 10.01.2001 r. W tym względzie Sąd wskazał, iż z treści § 1 ww. przepisu wynika jednoznacznie, iż do wstąpienia w stosunek najmu wymagane jest wystąpienie jednocześnie dwóch przesłanek: pierwszą jest przynależność do kręgu osób uprawnionych, zaś drugą zamieszkiwanie z najemcą w lokalu w chwili jego śmierci.

W pierwszej kolejności wymagało zatem rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy, czy pozwani spełniają pierwszą ze wskazanych przesłanek, czyli przynależność do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Analizując przytoczony przepis Sąd I instancji wskazał, iż pozwani nie należą do kręgu osób wymienionych w tym przepisie uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21.05.2002 r. (OSNC 2003/2/20..) jednoznacznie wskazał, że wnuk zmarłego najemcy nie należy do

osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Pozwani nie byli też osobami wobec, których S. D. (1) była zobowiązana do świadczeń alimentacyjnych.

Dalej Sąd podnosił, iż skoro pozwani nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu, a więc nie spełniają jednej z koniecznych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, indyferentną była w tych warunkach okoliczność, czy stale zamieszkiwali w tym lokalu wraz z najemcą do chwili jego śmierci.

Sąd Rejonowy przeprowadził jednak dowody na okoliczność faktu i okresu zamieszkiwania przez pozwanych w przedmiotowym lokalu w celu ustalenia czy pozwani posiadają status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, dalej u.ochr.pr.lok.).

W wyniku analizy okoliczności rozpoznawanej sprawy Sąd I instancji przyjął, że pozwani nie mają aktualnie skutecznego względem powoda uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Żadna z pozwanych osób nie wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po śmierci jego najemcy i nie posiada też żadnych innych tytułów uprawniających ją do władania przedmiotowym mieszkaniem.

Powyższe skutkowało oceną Sądu, że spełnione zostały wszystkie niezbędne przesłanki do uwzględnienia roszczenia windykacyjnego wobec pozwanych. Gmina (...) w S. jest właścicielem spornego lokalu, a pozwani władają nim nie posiadając do tego skutecznych wobec właściciela uprawnień.

Sąd oceniał żądanie powoda również w uwzględnieniu uregulowań art. 5 k.c. Analiza okoliczności sprawy nie dała jednak podstaw do stwierdzenia, że pozostaje ono w sprzeczności z społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego prawa własności lokalu i związanymi z tym obowiązkami jako dysponenta publicznego zasobu mieszkaniowego, bądź z zasadami współżycia społecznego.

W tym względzie wskazał bowiem, iż okoliczności sprawy, sytuacja pozwanych nie uprawniają do przyjęcia, że zachodzi tu przypadek wyjątkowy, szczególny, który uzasadniałaby ograniczenie praw powódki jako właściciela tego lokalu.

Dalej podnosił, iż niewątpliwie sytuacja ekonomiczna pozwanych nie jest łatwa, niemniej nie należy do odosobnionych na terenie tutejszej Gminy. Podniósł też, że pozwana M. P. jest osobą młodą, bez ograniczeń zdrowotnych w pozyskiwaniu dochodów. Jej rodzice posiadają mieszkanie umożliwiające jej zaspokajanie tam swoich potrzeb mieszkaniowych, co zresztą czyniła.

W tych warunkach żądanie wydobywcze powoda oparte na przepisach art. 222 § 1 k.p.c. jako w pełni uzasadnione Sąd Rejonowy uwzględnił - o czym orzekł w pkt I wyroku.

Następnie Sąd I instancji wskazał, iż przepis art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) wprowadza obowiązek obligatoryjnego orzeczenia przez Sąd, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, wobec eksmitowanych osób. Uregulowania te mają jednak zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

W tym względzie Sąd wskazał, iż definicja lokatora zawarta w powyższym przepisie w przypadku innych osób niż najemca mówi o używaniu lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z faktu, że S. D. (1) zameldowała M. P. w przedmiotowym lokalu Sąd wniósł, iż jej wolą było aby pozwana zamieszkała w tym lokalu, najprawdopodobniej na warunkach użyczenia.

Materiał dowodowy sprawy wskazuje jednak zdaniem Sądu I instancji, że pozwani nie mieszkali w przedmiotowym lokalu za życia najemcy S. D. (1).

Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom pozwanej M. P. i zeznaniom świadka A. D. w zakresie ich twierdzeń o zamieszkiwaniu pozwanych w przedmiotowym lokalu od 2006 r. do chwili śmierci najemcy S. D. (1). Zarówno pozwana, jak i jej ojciec są osobami niewątpliwie zainteresowanymi w korzystnym dla pozwanych rozstrzygnięciu sprawy. Ich twierdzenia o zamieszkiwaniu pozwanych wraz z najemcą w lokalu przy ul. (...) nie znalazły jakiegokolwiek potwierdzenia w dowodach, którym można przypisać walor obiektywizmu. Dowodami takimi były natomiast w ocenie Sądu Rejonowego zeznania świadków W. B., J. S. i U. K.. Świadkowie ci to wieloletni mieszkańcy lokali położonych w tym samym budynku co przedmiotowy lokal, którzy mieli bezpośrednią możliwość pozyskiwania wiedzy poprzez własne obserwacje, kontakty sąsiedzkie o osobach zamieszkujących w lokalu nr (...), zarazem nie zainteresowani w żaden sposób wynikiem niniejszego postępowania. Treść zeznań ww. świadków wskazuje zdaniem Sądu, że dysponowali oni dobrą wiedzą na temat sytuacji S. D. (1) i osób zamieszkujących wraz z nią w przedmiotowym lokalu. Sąd zwrócił nadto uwagę, że świadkowie ci jednoznacznie potwierdzili fakt zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu M. S. (1), która to okoliczność była również wskazywana przez pozwaną i A. P.. Równocześnie potwierdzili oni fakt sprawowania opieki nad S. D. (1) po wyprowadzeniu się M. S. (1), przez jej córkę G. P., pozwaną M. plus, a także A. P.. Świadkowie ci w szczególności, W. B., J. S. potwierdzili częste pobyty (ok. 2 x dziennie) matki pozwanej i jej samej u S. D. (1) związane z opieką nad niedołązną najemczynią, ale zdecydowanie „odróżnili” je od potwierdzanego faktu wcześniejszego zamieszkiwania w tym lokalu M. S. (1). Sąd wskazywał nadto, iż świadkowie W. B. i J. S. jednoznacznie też zeznały, że pozwani wprowadzili się do przedmiotowego lokalu dopiero po śmierci najemcy. W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania walorów dowodowych zeznań tych świadków. Nie podważają ich nieścisłości co do dat, na co wskazywała pozwana, bowiem dotyczyły one okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które mogą być spowodowane po prostu niepamięcią. Nie przekonywujące są też w ocenie Sądu I instancji sugestie pozwanej, że na treść zeznań W. B. miał wpływ jej konflikt z zmarłą najemczynią, zwłaszcza że analogicznie zeznawała J. S., a na konflikt z tym świadkiem strona pozwana się nie powoływała. Faktu zamieszkiwania pozwanych z najemcą nie potwierdziła również U. K. - świadek zawnioskowany przez stronę pozwaną.

Nie budziło wątpliwości Sądu, że S. D. (1) wymagała wyteżonej opieki, niemniej w związku z bliskością zamieszkania rodziców pozwanej i samej pozwanej opieka ta była i mogła być sprawowana poprzez częste dochodzenie, a nie stałe zamieszkiwanie.

Odnosząc się jeszcze do oceny zeznań świadka A. P. Sąd zwrócił uwagę na to, że w pierwszej fazie, spontanicznych zeznań świadek zdefiniował zamieszkiwanie M. P. w lokalu babci jako „polegające na robieniu zakupów, paleniu w piecu, podawaniu jedzenia, picia, lekarstw”. W ocenie Sądu Rejonowego Niewątpliwie M. P. była bardzo zaangażowana w opiekę nad babcią, sprawowała ją bardzo rzetelnie przez okres kilku lat bywając codziennie u najemczynie, niemniej, lokal ten nie stanowił jej miejsca zamieszkania.

Sąd podniósł zatem, iż pozwani nie mieszkając w przedmiotowym lokalu za życia najemcy S. D. (1), nie spełnili warunku „używania lokalu”, przewidzianego w definicji pojęcia lokatora zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 ust. ochr.pr.lok.

Pozwani nie będąc zatem lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy nie należą do kręgu osób, wobec których Sąd ma obowiązek orzec o uprawnieniu do mieszkania socjalnego, nawet w wypadku spełniania warunków określonych w ust. 4 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd podniósł również, że przepis art. 14 ust 4 (ostatnie zdanie) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ustawy z dnia 21.06.2001 r. wyłącza obowiązek orzekania o lokalu socjalnym nawet w stosunku do lokatorów, którzy mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Sąd wskazał zatem, iż pozwani dysponują właśnie taką możliwością zamieszkania w innym lokalu tj. lokalu rodziców M. P., co dotychczas czynili.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto na przepisach art. 102 k.p.c. Odstąpiono od obciążenia pozwanych kosztami procesu bacząc na ich trudną sytuację ekonomiczną przejawiającą się niskimi dochodami i ograniczonymi możliwościami dochodowymi.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez orzeczenie dla nich prawa do lokalu socjalnego oraz wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu apelujący wskazali, iż w mieszkaniu, którego nakaz opróżnienia dotyczy mieszkają od 2006 roku. Nadto apelująca wskazała, iż samotnie wychowuje małe dziecko, nie ma żadnego kontaktu z jego ojcem, a jej rodzice są czynni zawodowo, co skutecznie obniża jej dyspozycyjność i możliwość podjęcia zatrudnienia.

Dalej podniosła, iż nie jest możliwe zaspokojenie przez nią jej potrzeb mieszkaniowych w mieszkaniu rodziców, gdyż w chwili obecnej każdy z jej rodziców zajmuje osobny pokój i nic nie zapowiada zmiany tego stanu.

Skarżąca wskazywała również, iż w jej ocenie Sąd niewłaściwie ocenił zeznania świadków. W tym względzie odniosła się do zeznań W. B., która w jej ocenie błędnie wskazała czas, kiedy to S. D. (1) przestała chodzić, a także iż apelująca nie mieszkała ze S. D. (1) i wynajęła dla niej opiekunkę. Apelująca uznała zatem, iż zeznania te nie świadczą o dysponowaniu przez W. B. wiedzą na temat okoliczności sprawy.

Dalej podnosiła, iż zgodne z prawdą jest, że jej rodzice mogli być często widywani przez innych sąsiadów, gdyż ze względu na bliskość zamieszkiwania bardzo często pomagali skarżącej w opiece nad S. D. (1) i dzieckiem. Sytuacja ta jednakże, w ocenie skarżącej, nie świadczy o jej niezamieszkiwaniu w spornym lokalu.

Wskazała nadto, iż jej osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, a w lokalu objętym nakazem opróżnienia zamieszkuje z nią małe dziecko.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Po przeanalizowaniu całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd Okręgowy podzielił w pełni jego ocenę przedstawioną przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia, jaki i wywód prawny, jaki Sąd ten zamieścił w uzasadnieniu.

Powództwo Gminy (...) o wydanie lokalu położonego przy ul. (...) w S. znajduje podstawę w treści art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie rzeczą włada, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Powództwo to materializuje się zatem w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy, niezależnie od stanu świadomości naruszonego, ma więc charakter obiektywny. Stanowi ono roszczenie, które przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Musi jednakże zawsze być skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Powód zatem musi wykazać w procesie wydobywczym swoje prawo własności oraz fakt bezprawnego posiadania danej rzeczy przez pozwanego. Innymi słowy, w niniejszym procesie obowiązkiem powódki było, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., wykazanie, iż pozwani są w posiadaniu spornego lokalu a nie mają ku temu żadnego tytułu prawnego, który byłby skuteczny względem powódki jako bezspornie jego właściciela.

Pozwana podnosiła, iż zamieszkiwała wspólnie z najemczynią w chwili jej śmierci w związku z czym wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej, ewentualnie z uwagi na ciężką sytuację ekonomiczną i mieszkaniową przysługuje pozwanej prawo do lokalu socjalnego.

Kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku należało zatem rozpocząć od analizy zarzutów podniesionych przez pozwanych pod adresem rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nakazującego pozwany opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz pozbawienia pozwanych ich uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu pozwanych, iż spełnili warunki wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej najemczyni, które znajduje oparcie w art. 691 k.c. Pozwana podniosła, iż stale zamieszkiwała w lokalu położonym przy ulicy (...) w S. od 2006r., zaś zeznania świadka W. B., na podstawie których Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych w sprawie nie zasługują na uwzględnienie, albowiem świadek ten nie dysponował wiedzą na temat faktycznego zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu.

Trafnie podkreślił Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że skoro śmierć najemcy nastąpiła w dniu 1 maja 2012r., to możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu zajmowanego przez najemcę, należy oceniać na podstawie art. 691 k.c. w nowym brzmieniu, zgodnie z którym 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 wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2).

Stale zamieszkiwanie w lokalu z najemcą (do chwili jego śmierci) należy odróżnić od miejsca zamieszkania jako miejscowości, w której osoba fizyczna przebywa z zamiarem stałego pobytu. Przepis art. 691 § 2 k.c. odnosi się do zamieszkiwania w znaczeniu stałego przebywania w określonym lokalu (tak, trafnie, K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 528; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1103; orzeczenie SN z dnia 3 listopada 1998 r., I CKN 867/97, niepubl.; zob. także odpowiednio J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze..., s. 434; inaczej, dyskusyjnie moim zdaniem, L. Stecki (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 657; a także, jak się wydaje, H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 691 k.c.). Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze stale zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani nie zamieszkiwali na stale do chwili śmierci najemczyni w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w S.. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej ustalenia takie zostały oparte nie tylko na zeznaniach świadka W. B., ale również na zeznaniach świadka J. S., która również nie pozostawała ani ze stroną pozwaną, ani ze zmarłą w żadnym konflikcie, tym samym uznać należy, iż nie miała żadnego interesu aby składać zeznania na niekorzyść pozwanej. Świadek zeznała, iż przez pewien czas zamieszkiwała ze S. D. (2), jej wnuczka M. S. (1). W czasie choroby najemczyni odwiedzała ją regularnie córka, G. P. oraz wnuczka, M. P.. Po śmierci S. D. (2) w przedmiotowym lokalu zamieszkała M. P. wraz z synkiem (k. 62). Twierdzenia pozwanej nie znalazły również potwierdzenia w zeznaniach świadka U. K., która także nie potwierdziła faktu zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu. Świadek zeznała, iż przed śmiercią S. D. (2) odwiedzała ją córka oraz wnuczka M. P. (k. 62).

Sąd dostrzega fakt, iż zmarła S. D. (2) będąc osobą poważnie chorą wymagała stałej opieki przez długi czas przed śmiercią, nie mniej jednak opiekę tą sprawowała nie tylko pozwana, ale również matka pozwanej G. P. oraz zięć zmarłej najemczyni A. P., regularnie odwiedzając najemczynię. Podkreślić należy, iż rozróżnia się stan zamieszkiwania, który miał miejsce w przypadku siostry pozwanej M. S. (1), od stanu który zaistniał w niniejszej sprawie.

Ponadto Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż małoletni pozwany w chwili śmierci najemczyni miał 3 lata. Obecność w mieszkaniu 3 - letniego dziecka jest zauważalna dla sąsiadów, słyhać jego poruszanie się , płacz itp., nadto nieodłącznym elementem sprawowania opieki nad dzieckiem jest, choćby wychodzenie z nim na spacer, co zgodnie z

zeznaniami świadka J. S. (k. 62) dało się zauważyć dopiero po śmierci S. D. (2). Oczywistym jest jednak, iż okoliczność, że świadkowie nie słyszeli dziecka nie świadczy zarazem, iż pozwana nie zamieszkiwała w lokalu, jednakże w materiale zgromadzonym w sprawie brak dowodów na okoliczność, aby dziecko zamieszkiwało oddzielnie od matki, M. P..

Sąd Rejonowy słusznie przyjął, iż wbrew twierdzeniom pozwanej, o zamieszkiwaniu przez nią w lokalu przy ulicy (...) w S., nie świadczy zameldowanie jej pod wskazanym adresem. Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 691 k.c. jest wspólne zamieszkiwanie osoby razem z najemcą, a więc określony stan faktyczny, a nie stan prawny wynikający z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu (zob. odpowiednio orzeczenie SN z dnia 29 września 1998 r., II CKN 910/97, niepubl.).

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ustalenia Sądu Rejonowego w przedmiocie nie zamieszkiwania pozwanej przed śmiercią najemczyni w lokalu położonym przy ulicy (...) w S. są prawidłowe. Oznacza to, że pozwana nie nabyła uprawnienia, który byłby skutecznym względem właściciela posiadaniem tego lokalu. Ponadto należy podkreślić, że pozwani nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c.

Rozważając możliwość zaliczenia pozwanej do jednej z grup osób wskazanych w art. 691 k.c., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że jednoznacznie brak podstaw do zaliczenia pozwanej do trzech pierwszych grup osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu. Pozwana, jako wnuczka najemczyni, nie należy na pewno do pierwszej i drugiej grupy osób, o których mowa w art. 691 k.c. Nie można jej też zaliczyć do grupy trzeciej, gdyż na najemcy, w świetle art. 132 k.r.o., nie ciążył obowiązek alimentacyjny wobec pozwanej, skoro żyje jej matka, która jako osoba znacznie młodsza miałaby faktycznie zdecydowanie większe możliwości ewentualnego łożenia na utrzymanie pozwanej.

Pozwani nie należą również do czwartej grupy osób, o których mowa w art. 691 k.c. Wspólne pożycie jest terminem, który w polskim ustawodawstwie używa się tylko w znaczeniu pożycia małżeńskiego. Nawet więc, gdy brak przymiotnika "małżeńskie", nie można tego terminu używać w innym znaczeniu niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. To, że w art. 691 k.c. nie użyto określenia "pożycie małżeńskie", nie daje więc żadnych podstaw dla wykładni rozszerzającej i oderwanej od ugruntowanego znaczenia terminu "wspólne pożycie". Jest to wykładnia jednoznacznie sprzeczna z wnioskami, do jakich prowadzi odtworzenie na podstawie reguł logiczno-językowych znaczenia słów użytych w art. 691 k.c.

Terminem "wspólne pożycie" posłużył się ustawodawca przede wszystkim w art. 23 k.r.o. Na tle tego przepisu w literaturze nie budzi żadnych wątpliwości, że określenie to musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia, lecz zachodzą inne relacje, które charakteryzować mogą różne stosunki, w jakich pozostają osoby, także połączone więzami rodzinnymi. Nawet bardzo intensywna więź psychiczna pomiędzy zstępными oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji "wspólnym pożyciem". Relacje te przybierają zwykle postać opieki, pieczy czy przyjaźni. Nie można ich kwalifikować jako wspólnego pożycia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację.

Wobec powyższego użyty w art. 691 k.c. termin "faktyczne wspólne pożycie" oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Do kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy można więc zaliczyć, na tle tego przepisu, poza osobami należącymi do trzech pierwszych grup uprawnionych, tylko osobę która pozostawała z najemcą w stosunkach obejmujących również więź fizyczną, czyli jedynie jego konkubenta.

Pozwana, będąca wnuczką najemczyni, a także – co jest samo przez się zrozumiałe – dalsi zstępni najemczyni, nie należą do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż pozwani nie mają skutecznego względem powoda uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Żadna z pozwanych osób nie wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po śmierci jego najemcy i nie posiada też żadnych innych tytułów uprawniających do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Spełnione zostały wszystkie niezbędne przesłanki do uwzględnienia

roszczenia windykacyjnego wobec pozwanych. Gmina M. Szczecin w S. jest właścicielem spornego lokalu, a pozwani władają nim nie posiadając do tego skutecznych wobec właściciela uprawnień.

Sąd Okręgowy podziela również ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, iż pozwana wraz z synem zamieszkuje przedmiotową nieruchomość nie mając samodzielnego tytułu prawnego do jej zajmowania. Sąd ustalił, iż pozwani wprowadzili się do spornego lokalu już po śmierci najemczyni zatem nie nabyli również od najemczyni S. D. (2) wtórnego uprawnienia(użyczenia) do zamieszkiwania w nim.

Wbrew zarzutom apelacji brak jest błędu w ustaleniach faktycznych polegającym na przyjęciu, iż pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego w rozumieniu art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.).

Podkreślić należy, iż art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) ma zastosowanie jedynie w stosunku do osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 tej ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001r., III CZP 66/2001, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/2005). Zgodnie z art. 2 ww. ustawy pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2004r. (V CA 1/04) poza pojęciem lokator (...) pozostają jedynie te osoby które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującymi się w nim lokalem; odrębna własność gruntu. Osoby korzystające z lokalu na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Wbrew twierdzeniom pozwanej okoliczność zameldowania pozwanej przez zmarłą najemczynię nie powoduje powstania po stronie pozwanej uprawnienia do zajmowania spornego lokalu albowiem jest to wyłącznie stosunek administracyjny i nie powodujący powstania stosunków cywilnoprawnych. Podkreślić należy, iż dopiero zamieszanie w przedmiotowym lokalu za zgodą wynajmującego mogłoby spowodować uzyskanie przez pozwaną statusu lokatora, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Brak było zatem podstaw do orzekania o uprawnieniu pozwanych do lokalu mieszkalnego. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy wskazuje, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje okoliczność, czy pozwana posiada inny lokal, w którym może zamieszkać, czy też rodzice pozwanej pozostają w faktycznej separacji albowiem nie ma wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanej o przeprowadzenia na etapie postępowania apelacyjnego dowodu z zeznań świadków G. P. oraz A. P. na okoliczność ich warunków mieszkaniowych, jako nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niewątpliwie sytuacja ekonomiczna i mieszkaniowa pozwanej nie jest łatwa, ponadto pozwana samotnie wychowuje małoletniego syna, jednakże zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003r. (III CZP 41/03) prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie ze wskazanym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może nie obciążyć kosztami strony przegrywającej. Przywołany przepis, realizujący zasadę słuszności, stanowi wyjątek od ogólnej reguły obciążania stron kosztami procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, wszystkie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (art. 98 § 1 k.p.c.) (tzw. zasada



odpowiedzialności za wynik procesu). Sąd Okręgowy mając na uwadze sytuację ekonomiczną pozwanych oraz charakter sprawy odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

Ponadto Sąd Okręgowy zasądził na rzecz pełnomocnika pozwanej – radcy prawnego A. K. od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 110,70 zł, w tym podatek od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu. Wysokość należnego wynagrodzenia ustalono w oparciu o § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349 ze zm.).

D.. SR Marek Baranowicz SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Robert Bury