

Sygn. akt **IC 1226/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2020 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Kuryłas

**Protokolant:** sekretarz sądowy Agata Rosa

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** Gminy M. S.

**przeciwko:** J. C.

o wydanie

oddala powództwo.

Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Sygn. akt IC 1226/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 września 2019r powódka Gmina M. S. - Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanemu J. C. , aby opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny numer (...) , położony w S. przy ulicy (...) . Wniosła również o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała , że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) . Na mocy umowy najmu z dnia 29.08.1995r lokal ten zajmowała C. K., która zmarła . Przeprowadzone zaś postępowanie o uregulowanie stanu prawnego wykazało , że pozwany J. C. nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłej matce . Powódka kierowała do pozwanego wezwania do wydania lokalu , jednakże bezskutecznie .

W odpowiedzi na pozew pozwany J. C. wniósł o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał , że powódka ustaliła stan faktyczny w oparciu o zeznania sąsiadów z innej klatki schodowej , położonej po przeciwnej stronie , którzy nie mogą potwierdzić, kto zamieszkiwał w spornym lokalu . On sam zamieszkiwał wraz z matką , co potwierdzają jego siostry oraz świadkowie z tej samej klatki .

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) .

**Bezsporne.**

Głównym najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) na mocy umowy z dnia 29 sierpnia 1995 r była matka pozwanego C. K. . Po jej śmierci powódka przeprowadziła postępowanie wyjaśniające i ustaliła , że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu .

***Bezsporne , a nadto dowód :***

- umowa najmu z dnia 29.08.1995 r k. 9v-12v,
- pisma powódki z dnia 13.06.2019 r i 04.07.2019 r k. 6v i 7v ,
- pismo pozwanego z dnia 24.06.2019 r k. 7 ,

Powódka wzywała pozwanego do opuszczenia i wydania spornego lokalu , jednakże bezskutecznie .

***Bezsporne , a nadto dowód :***

- pismo (...) z dnia 04.07.2019 r k. 6v,
- pismo (...) z dnia 13.06.2019 r k. 7v,
- wezwanie z dnia 10.09.2019 r k. 14 ,

Pozwany J. C. zamieszkał w spornym lokalu mieszkalnym wraz z rodzicami w roku 1995 r . Od tego czasu mieszka tam na stałe z małymi przerwami , kiedy to wyjeżdżał do pracy . Około 6 lat temu ożenił się i przez okres 3 miesięcy zamieszkiwał u swojej żony . Później zachorował na raka i z powrotem wrócił do mieszkania rodziców . Wraz z dwiema siostrami opiekował się starszymi i schorowanymi rodzicami , a po śmierci ojca sprawował opiekę nad matką . Matka nie życzyła sobie , aby pozwany wykonywał przy niej czynności intymne , takie jak przykładowo zmiana pieluchy , dlatego przy takich czynnościach pomagały jej córki z wyłączeniem pozwanego . Na ten czas pozwany z mieszkania wychodził.

Pozwany ma obecnie 63 lata , jest hydraulikiem , choruje na nowotwór , ponosi wszelkie opłaty związane z mieszkaniem , nie posiada żadnych zaległości .

***Dowód :***

- zeznania świadka D. B. k. 73,
- zeznania świadka K. K. k. 74 ,
- przesłuchanie pozwanego k. 75-76 .

W lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w S. przy ulicy (...) pozwany zameldowany jest na stałe od 02.03.2011 r .

***Dowód :***

- zaświadczenie z systemu pesel sad k. 23-23verte .

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc 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. Przewidziane w art. 222 § 1 kc roszczenie windykacyjne przysługuje zatem właścicielowi z takim zastrzeżeniem, że osobie, która faktycznie rzeczą włada przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie, np. wynikające z

łączącego go z właścicielem stosunku najmu, do władania rzeczą. Dopóki stosunek taki trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

W niniejszej sprawie powódka oparła swoje roszczenie na ustaleniu w przeprowadzonym przez siebie postępowaniu wyjaśniającym, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego po zmarłej matce C. K. . Tym samym mieszkanie przy ulicy (...) – w jej ocenie – pozwany zajmuje bez tytułu prawnego, co uzasadniać miało żądanie jego wydania .

Pozwany natomiast wnosząc o oddalenie powództwa wskazał, iż spełnił wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu, wymienione w treści przepisu art. 691 kc.

Zgodnie z przepisem 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 wymienione w §1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§2).

Mając na uwadze treść cytowanego powyżej przepisu oraz materiał dowodowy zgromadzony w sprawie stwierdzić należy, iż pozwany jako syn najemcy lokalu należy do kręgu osób uprawnionych wymienionych w przepisie art. 691 kc. Pozwany spełnił również drugą z przesłanek wstąpienia w stosunek najmu, bowiem przesłuchani w sprawie świadkowie w osobach D. B. i K. K. potwierdzili, iż zamieszkiwał on wraz ze swoją matką w mieszkaniu przy ulicy (...). Wskazali nadto, iż w spornym lokalu zamieszkuje do dziś. Sąd dał wiarę ww. świadkom, ponieważ są to osoby obce, które nie miały żadnego interesu w tym, aby zeznawać na korzyść, czy też niekorzyść którejkolwiek ze stron postępowania. Obie przesłuchane panie są również osobami starszymi, które zamieszkują tam od kilkadziesiąt lat. Wprawdzie żadna z nich nie zamieszkuje w tej samej klatce, co pozwany, jednakże obie jednoznacznie wskazały, iż pozwany jako syn zmarłej najemczynie od lat mieszkał i mieszka do dziś w spornym lokalu mieszkalnym. Zeznały, iż zamieszkiwał z rodzicami, a po śmierci ojca w mieszkaniu pozostał wraz z matką, którą się opiekował.

Zeznania natomiast świadka M. B., która była pracownikiem (...) i która przeprowadzała postępowanie wyjaśniające w sprawie wstąpienia pozwanego w stosunek najmu po zmarłej matce nie wniosły niczego do sprawy, a w szczególności nie potwierdziły, że pozwany w spornym lokalu nie zamieszkiwał z jego główną najemczynią. Świadek bowiem opisała okoliczności związane z przeprowadzaniem postępowania wyjaśniającego, które stwierdzić należy zostało przeprowadzone w sposób bardzo powierzchowny i niewystarczający do wydania decyzji odmownej w sprawie wstąpienia w stosunek najmu. Jak zeznała bowiem M. B. nie przesłuchano żadnego z sąsiadów z tej samej klatki, gdzie jest położony sporny lokal mieszkalny, a ustalenia oparto na oświadczeniach sąsiadek z oficyny, której tylko okna wychodzą na lokal zamieszkiwany przez zmarłą C. K. . Oczywistym więc wydaje się być, że sąsiedzi z innej klatki schodowej nie mogli mieć wiedzy, czy ktoś z innej klatki zamieszkuje w lokalu, czy też nie. W świetle dyspozycji przepisu art. 6 kc ciężar wykazania okoliczności, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do władania spornym lokalem mieszkalnym spoczywał na powódce, albowiem to ona z faktu tego wywodziła skutki prawne. Ciężarowi temu jednakże powódka nie podolała i żaden zawnioskowany przez nią dowód nie potwierdził, aby pozwany nie zamieszkiwał w spornym lokalu mieszkalnym wraz z matką C. K. do chwili jej śmierci.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz fakt, iż zarówno pozwany, jak i świadkowie w osobach D. B. i K. K. potwierdzili, iż J. C. zamieszkiwał w spornym lokalu mieszkalnym z jego głównym najemcą – matką C. K. do chwili jej śmierci, Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwany J. C. spełnił wszystkie przesłanki wymienione w treści przepisu art. 691 kc i wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ulicy (...) w S. . Skoro zaś tak, to pozwany J. C. posiada skuteczne względem powódki uprawnienie do władania mieszkaniem, co czyniło wywiedzione powództwo bezzasadnym.

Z tych przyczyn należało orzec jak w sentencji wyroku.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów , których treść i prawdziwość nie była przez nikogo kwestionowana , jak również Sąd oparł się na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków i samego pozwanego , które nie budziły wątpliwości , co do ich prawdziwości i wzajemnie ze sobą korespondowały .

Sędzia Agnieszka Kuryłas