

Sygn. akt III C 99/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	stażysta Krzysztof Klak

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2021 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko S. T.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanego S. T. kwotę 257 zł ( dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 99/21

### **UZASADNIENIE**

Powódka Gmina M. S. w S. pozwem z dnia 14 stycznia 2021 r. wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanemu S. T., opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego S. przy ul. (...). Powódka zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w dniu 17 lipca 1986 r. z H. T. (matką pozwanego). Powyższa umowa została aneksowana w dniu 12 marca 2015 r. W związku z powyższym, najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz powódki miesięcznego czynszu w wysokości określonej w umowie oraz ponoszenia innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W związku ze zgonem byłego najemcy 28 maja 2020 r. pozwany S. T. w dniu 28 sierpnia 2020 r. wystąpił z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Powódka w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustaliła, że pozwany nie spełnił przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu, bowiem nie zamieszkiwał on stale i wspólnie z byłym najemcą przed zgonem, nadto prowadził osobne gospodarstwo domowe. O wyniku przeprowadzonego postępowania

pozwany został poinformowany pismem z dnia 12.10.2020 r. Wobec powyższego, zdaniem powódki, pozwany zajmuje sporny lokal nie mając do niego żadnego tytułu prawnego. Powódka podała, że w dniu 5 stycznia 2021 r. wezwała pozwanego do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu. Pomimo wezwania, pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 marca 2021 r. pozwany S. T. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce- H. T. na podstawie art. 691 k.c. Wskazał, że nie posiada statusu osoby niepełnosprawnej ani ubezwłasnowolnionej, nie sprawuje opieki nad taką osobą, nie jest osobą obłożnie chorą, nie jest emerytem lub rencistą spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, nie jest osobą posiadającą status bezrobotnego. Od dnia 1 marca 2021 r. pozwany jest zatrudniony na umowę o pracę i z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie odpowiadające najniższej krajowej pensji. Pozwany przyznał, że najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. od dnia 17 lipca 1986 r. do dnia 28 maja 2020 r. była matka pozwanego H. T.. Pozwany zaprzeczył, jakoby nie zamieszkiwał on stale i wspólnie z byłym najemcą przed jej śmiercią. Wskazał, że w okresie od lipca 2016 r. do czerwca 2020 r. pracował w Wielkiej Brytani w firmie (...) prowadzonej przez P. S. w systemie 2-3 miesięcy pracy na 1 miesiąc wolnego. W przerwach między jednym cyklem pracy, a drugim wracał do Polski na miesiąc i mieszkał razem ze swoją matką w lokalu przy Piłsudskiego 16/1. Stąd też najprawdopodobniej wynikają błędne ustalenia strony powodowej, że pozwany nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do śmierci ówczesnego najemcy. Pozwany zaprzeczył, jakoby prowadził osobne gospodarstwo domowe. Pozwany wskazał, że co prawda ma żonę i pochodzące z tego małżeństwa dziecko, jednak z uwagi na fakt, że różnie układały się relacje między małżonkami, a także towarzyszyły im ciągłe problemy lokalowe, od wielu lat mieszkają osobno, tzn. żona zamieszkuje w swoim mieszkaniu razem z córką, chorą matką, siostrą i jej mężem. Pozwany z kolei przez cały ten czas mieszkał na ul. (...) z matką, a przez pewien czas również z bratem i jego dziećmi. Aktualnie mieszka tam sam. W lokalu, w którym mieszka żona pozwanego nie ma miejsca dla jeszcze jednej osoby. Z kolei standard mieszkania przy ul. (...) nie pozwala na mieszkanie tam matki z dzieckiem, z uwagi na brak ogrzewania w niektórych pomieszczeniach i nieszczelne okna. Pozwany powołał się na art. 691 k.c. i wskazał, że spełnia przesłanki uprawniające go do wstąpienia w stosunek najmu po najemcy, gdyż jest dzieckiem najemcy i stale zamieszkiwał z nim w chwili jego śmierci. Okresowe zaś zamieszkiwanie poza miejscem stałego zamieszkania nie unicestwia przesłanki wspólnego zamieszkiwania najemcy i osoby bliskiej.

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 17 lipca 1986 r. w S. powódka Gmina M. S. jako wynajmująca zawarła z H. T. jako najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) (poprzednio ul. (...)), o łącznej powierzchni użytkowej 71,13 m<sup>2</sup>.

Umowa ta została zmieniona aneksem z dnia 12 marca 2015 r.

Przedmiotowy lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, wspólnej łazienki i wspólnego przedpokoju. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu, najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz powódki miesięcznego czynszu w wysokości określonej w umowie oraz ponoszenia innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. pismem z dnia 12.10.2020 r.

#### ***Niesporne, a nadto:***

- stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu- umowa o najem lokalu mieszkalnego k.15v-16;
- aneks nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego z 17.07.1986 r. z 12.03.2015 r. k. 12v-15;
- zestawienie opłat k. 5.

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) od dzieciństwa zamieszkiwał wraz z matką H. T. pozwany S. T..

Okresowo w ww. lokalu zamieszkiwał także brat pozwanego (syn H. T.) wraz z rodziną. Ostatecznie brat pozwanego wyprowadził się z przedmiotowego lokalu.

**Dowód:**

-zeznania świadka J. S. k. 59-60;

-zeznania świadka M. T. k. 60-61; k.91-92;

-przesłuchanie pozwanego S. T. k. 98.

Pozwany S. T. w okresie od lipca 2016 r. do czerwca 2020 r. pracował w Wielkiej Brytanii w firmie (...) systemie 2-3 miesięcy pracy na 1 miesiąc wolnego. Pobyt w Wielkiej Brytanii wiązał się z celami zarobkowymi, pozwany nigdy nie zamierzał zamieszkać w Wielkiej Brytanii na stałe.

W przerwach między jednym cyklem pracy, a drugim, pozwany wracał do Polski na miesiąc i mieszkał wówczas razem ze swoją matką w lokalu przy Piłsudskiego 16/1 w S.. Lokal ten stanowił i stanowi centrum życiowe S. T. i był jedynym miejscem zamieszkania pozwanego. Pozwany pozostaje w związku małżeńskim z M. T., aczkolwiek małżonkowie z uwagi na osobiste relacje zamieszkują osobno. M. T. wraz z córką pozwanego zamieszkuje wspólnie z chorą matką i siostrami w lokalu przy ul. (...) w S..

**Dowód:**

-zaświadczenie k. 30;

-zeznania świadka J. S. k. 59-60;

-zeznania świadka M. T. k. 60-61; k.91-92;

-zeznania świadka U. B. k. 97

-przesłuchanie pozwanego S. T. k. 98.

H. T. zmarła 28 maja 2020 r. Pozwany S. T. wówczas stale zamieszkiwał wraz z matką w lokalu przy ul. (...) w S..

**Dowód:**

-zeznania świadka M. T. k. 60-61; k.91-92;

-przesłuchanie pozwanego S. T. k. 98.

Niektórzy z sąsiadów zamieszkujących w budynku przy ul. (...) w S. w ogóle nie widzieli w okolicy tego budynku pozwanego, widywali jedynie nieżyjącą już H. T. (świadek A. B. (1)). Inni, jak J. S. widywali pozwanego w budynku przy ul. (...) w S.. Kolejni wskazywali, że pozwany mieszka tam od dzieciństwa, co prawda wyjeżdżał za granicę, ale do ww. mieszkania wracał, obecnie też tam zamieszkuje, jeszcze inni, że widywali pozwanego jak przychodził do mamy H. T. (świadek U. B.).

**Dowód:**

-protokoły z wyjaśnień k. 8-9;

-zeznania świadka A. B. (1) k. 58-59;

-zeznania świadka J. S. k. 59-60;

-zeznania świadka U. B. k. 97.

Pozwany S. T. w dniu 28 sierpnia 2020 wystąpił z wnioskiem i o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Gmina M. S. w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustaliła, że pozwany nie spełnił przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu, bowiem nie zamieszkiwał on stale i wspólnie z byłym najemcą przed zgonem, nadto prowadził osobne gospodarstwo domowe. O wyniku przeprowadzonego postępowania pozwany został poinformowany pismem powódki z dnia 12 października 2020 r. Jednocześnie ww. pismem powódka wezwała pozwanego do przekazania jej przedmiotowego lokalu w terminie do dnia 30 października 2020 r., z zagrożeniem wszczęcia postępowania o wydanie lokalu i obciążania kosztami pozwanego.

***Dowód:***

-protokoły z wyjaśnień k. 8-9;

-wniosek o regulację stanu prawnego lokalu mieszkalnego k.10-12;

-pismo powódki Gminy M. S. z 12.10.2020 r. k. 6 wraz z potwierdzeniem nadania k.7;

-zeznania świadka A. B. (2) k. 58;

-przesłuchanie pozwanego S. T. k. 98.

Pismem z dnia 5 stycznia 2021 r. powódka Gmina M. S. wezwała pozwanego S. T. do opróżnienia z osób i rzeczy i wydania lokalu położonego w S. przy ul. (...) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 stycznia 2021 r., z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

***Niesporne, a nadto:***

-wezwanie z 05.01.2021 r. k. 17 wraz z potwierdzeniem nadania k.18.

Pozwany S. T. obecnie sam zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S.. Lokal wymaga gruntownego remontu, wymiany okien, ogrzewania. Pozwany nigdy nie wynajmował innego mieszkania w S.. Zawsze wszystkie rzeczy osobiste miał w przedmiotowym mieszkaniu przy ul. (...) w S..

***Dowód:***

-zeznania świadka J. S. k. 59-60;

-zeznania świadka M. T. k. 60-61; k.91-92;

-przesłuchanie pozwanego S. T. k. 98.

Pozwany S. T. obecnie ma 43 lata. Pracuje jako kucharz w lokalu Browar (...) w S., zarabia ok.3.500- 4.000 zł miesięcznie. Jest ojcem dwóch córek, na rzecz jednej z nich uiszcza alimenty w kwocie 350 zł miesięcznie. Gospodarstwo domowe prowadzi samodzielnie. Pozwany jest zdrowy. Przedmiotowy lokal przy ul. (...) w S. zamierza wykupić od Gminy M. S. na własność i wyremontować.

***Dowód:***

-umowa o pracę k.31

-przesłuchanie pozwanego S. T. k. 98.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu okazało się niezasadne i jako takie zostało oddalone w całości.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się od pozwanego S. T. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) 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 Gmina M. S. jest właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...) w S., którego najemcą była w przeszłości matka pozwanego S. T.- obecnie nieżyjąca H. T.. Okoliczności powyższe znajdują nadto potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach w postaci stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu- umowie o najem lokalu mieszkalnego (k.15v-16) oraz aneksie nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego z 17.07.1986 r. z 12.03.2015 r. k. 12v-15.

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 punkcie I 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 Gmina M. S. jest właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...) w S., którego najemcą była w przeszłości H. T. (matka pozwanego S. T.). W tej sytuacji stwierdzić należało, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

W toku niniejszego procesu nie było także kwestionowane aktualne zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu przez pozwanego S. T., 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. T., broniąc się przeciwko skierowanemu przeciwko niemu żądaniu windykacyjnemu, podniósł zarzut wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce- H. T. na podstawie art. 691 k.c. i Sąd uznał ten zarzut za zasadny w kontekście okoliczności faktycznych niniejszej sprawy.

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 S. T. jest synem zmarłej najemczynie H. T., co oznacza, że spełniona została pierwsza z dwóch przesłanek umożliwiających wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej.

Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do rozstrzygnięcia kwestii, 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.

Należy podkreślić, iż zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, która zamieszkuje w nim z wolą stałego pobytu. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 k.c., 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. Oznacza to ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (por. Wyroki Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80, Legalis 22015, z 17 października 1997 r., sygn. akt I CKN 90/97 oraz z 3 lutego 2000 r., sygn. akt I CKN 40/99, Legalis 503384). Co również istotne, przesłanka co do stałego zamieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania (por. Wyroki Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1981 r., sygn. akt III CRN 314/80, Legalis 22440 oraz z 2 marca 1999 r., sygn. akt I CKN 1031/97, Legalis 312968), w tym sensie, że nie realizuje swych potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu mieszkalnym.

W ocenie Sądu orzekającego, mając na względzie przedstawione powyżej stanowisko Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w całości podziela, w ustalonym stanie faktycznym zamieszkiwanie pozwanego S. T. w lokalu przy ul. (...) w S. należy uznać za stałe zamieszkiwanie w rozumieniu art. 691 k.c. w przedmiotowym mieszkaniu, albowiem lokal ten stanowił jego centrum życiowe. W spornym lokalu mieszkalnym i szerzej w S., koncentrowało się życie osobiste pozwanego, albowiem:

- pozwany, który przez pewien okres czasu zawodowo pracował w Wielkiej Brytanii w systemie 2-3 miesięcy pracy na 1 miesiąc wolnego wracał do Polski w przerwach między pracą i wówczas zamieszkiwał wraz z matką- zmarłą najemczynią H. T. w lokalu przy ul. (...) w S.;

-pozwany nigdy na dłużej nie mieszkał w żadnym innym mieszkaniu w S., nie wynajmował takiego mieszkania, zatem zawsze jego życie koncentrowało się w spornym lokalu przy ul. (...) w S.;

-czasowy pobyt w Wielkiej Brytanii wiązał się jedynie z celami zarobkowymi, pozwany nie zamierzał zamieszkać w Wielkiej Brytanii na stałe;

-lokal przy ul. (...) w S. zawsze stanowił i stanowi jego centrum życiowe i był jedynym miejscem zamieszkania pozwanego;

-pozwany co prawda pozostaje w związku małżeńskim z M. T., aczkolwiek małżonkowie z uwagi na osobiste relacje zamieszkują osobno, pozwany nie może i nie zamierza zamieszkać wspólnie z żoną i córką.

Podkreślenia wymaga, że zamieszkiwanie z najemcą do chwili śmierci kształtują dwa czynniki: zewnętrzny, sprowadzający się do faktycznego zajmowania wspólnego lokalu z najemcą i wewnętrzny, polegający na zamiarze i woli wspólnego mieszkania.

Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego – vide dokumenty, zeznania świadków, przesłuchanie pozwanego – i ocena tych środków dowodowych, dokonana na podstawie zasad doświadczenia życiowego i logiki, wskazuje, że centrum życiowe powoda od wielu lat znajduje się w Polsce, w szczególności w S. przy ul. (...), albowiem pozwany zamieszkuje w tym lokalu od bardzo dawna i nigdy na dłużej nie zamieszkiwał w innym lokalu, nigdy też nie opuścił spornego lokalu z zamiarem wyprowadzenia się z niego na stałe.

Powódka nie zdołała w niniejszym procesie wykazać (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.) żadnych okoliczności, które pozwoliłyby ustalić, że pozwany nie zamieszkiwał ze zmarłą najemczynią do chwili jej śmierci.

Co prawda przesłuchani w sprawie świadkowie- sąsiedzi zamieszkujący w budynku przy ul. (...) w S. zeznali, że w ogóle nie widzieli w okolicy tego budynku pozwanego, widywali jedynie nieżyjącą już H. T. (świadek A. B. (1)). Inni jak J. S. widywali pozwanego w budynku przy ul. (...) w S., jeszcze kolejni wskazywali, że pozwany mieszka tam od dzieciństwa, wyjeżdżał za granicę, ale do ww. mieszkania wracał, obecnie też tam zamieszkuje, jeszcze inni, że widywali pozwanego jak przychodził do mamy H. T. (świadek U. B.).

Nie można jednak tracić z pola widzenia, że w niniejszych czasach każdy jest zabiegany, ma swoje sprawy i nie interesuje się życiem sąsiadów w takim stopniu, że ustala, czy rzeczywiście zamieszkują oni w danym budynku. Z uwagi na natłok obowiązków, sąsiadów widuje się na klatce schodowej czy przed budynkiem sporadycznie i nie dopytuje się ich, czy zamieszkują na stałe w danym budynku. Z tych przyczyn, z pewnością również przesłuchani w sprawie świadkowie nie byli w stanie precyzyjnie określić, czy i kiedy pozwany na stałe zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w S., zatem same ich zeznania na tą okoliczność nie mogą być miarodajne. Z tych też względów, w efekcie przeprowadzonego przez powódkę postępowania wyjaśniającego, błędnie ustalono, że pozwany nie spełnia kryteriów do uznania, że wstąpił w stosunek najmu po zmarłej najemczyni H. T..

Z zeznań natomiast świadka M. T.- żony pozwanego jak i z przesłuchania pozwanego wynika jednoznacznie, że pozwany zamieszkiwał w spornym lokalu przy ul. (...) w S. od dzieciństwa, z przerwą na pracę zarobkową w Wielkiej Brytanii, skąd również w przerwach od pracy wracał do spornego lokalu, traktując go jako swój dom i centrum życia. Innego ośrodka, w jakim koncentrowałoby się życie osobiste pozwanego pozwany nigdy nie miał.

Jak natomiast wskazał Sąd Najwyższy wyroku z dnia 20 czerwca 2001 r., (sygn. akt I CKN 1179/98, Legalis 64472) czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w "swoim" lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania, a pozwany w toku postępowania wskazywał, że jego wyjazdy do Wielkiej Brytanii miały taki właśnie charakter i to twierdzenie to znalazło potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w szczególności w dowodzie z przesłuchania świadka M. T..

Sąd ustalił, że pozwany od wielu lat zamieszkał z matką- zmarłą najemczynią H. T. w spornym lokalu od wielu lat i również w dacie śmierci najemczynie w maju 2020 r. Pozwany nigdy nigdzie nie przeniósł swojego centrum życiowego, wszystkie rzeczy osobiste zostawił mieszkaniu zajmowanym przez matkę przy ul. (...), a wracając z pracy w Wielkiej Brytanii zatrzymywał się w tym mieszkaniu, gdyż traktował to miejsce jako swój dom.

Podkreślić należy, że jedynie sfera aktywności zawodowej była przez pewien czas ześrodkowana w Wielkiej Brytanii, gdzie pozwany przez kilka lat pracował, jednak pozwany nigdy nie wiązał swojego życia osobistego z zagranicą i nigdy nie zamierzał zamieszkać w Wielkiej Brytanii na stałe.

Podsumowując powyższe, przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwoliło ustalić, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. był zamieszkiwany przez pozwanego stale i trwale do dnia śmierci jego matki, która była najemczynią ww. lokalu. Pozwany w tym mieszkaniu zamieszkiwał od wielu lat i lokal ten stanowił jego ośrodek życia.

Z tych względów, Sąd ustalił- wbrew ustaleniom poczynionym w toku postępowania wyjaśniającego przez powódkę Gminę M. S., że pozwany wstąpił w stosunek najmu spornego lokalu przy ul. (...) w S. po zmarłej najemczynie H. T., a zatem na chwilę obecną dysponuje skutecznym względem powódki tytułem prawnym do władania ww. lokalem.

W tym stanie rzeczy powództwo eksmisyjne o opróżnienie i wydania ww. lokalu okazało się pozbawione podstaw prawnych i jako takie zostało oddalone.

Na marginesie Sąd wskazuje, że pozwany nie ma zadłużenia w opłatach czynszowych, wiąże plany ze spornym mieszkaniem, zamierza w nim mieszkać, planuje jego wykupienie i remont, co pozwala na uznanie, że powódka będzie uzyskiwała dochód z czynszu najmu, lub uzyska środki z wykupu tego mieszkania.

Ustalenia stanu faktycznego Sąd poczynił w oparciu o dowody z dokumentów złożone przez strony, których żadna ze stron nie kwestionowała i którym Sąd dał wiarę w całości. Natomiast w kluczowym i spornym dla sprawy zakresie stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o osobowe źródła dowodowe, zaoferowane zarówno przez powódkę, jak i pozwanego, a także o przesłuchanie pozwanego w charakterze strony.

Zeznania świadków A. B. (1), J. S. i U. B. zostały uznane przez Sąd za w całości wiarygodne, świadkowie ci wedle swojej wiedzy przekazali swoje obserwacje co do zamieszkiwania i przebywania pozwanego w lokalu przy ul. (...) w S.. Zeznania świadka M. T. Sąd również uznał za wiarygodne. Świadek potwierdziła wersję przedstawioną przez pozwanego co do zamieszkiwania w spornym lokalu i spójną z jego zeznaniami. Co prawda świadek jest osobą najbliższą dla pozwanego, jednakże to nie dezawuuje jej zeznań- świadek i pozwany są w dość specyficznych relacjach osobistych, jednakże brak jest podstaw do uznania, że świadek zeznała nieprawdę co do okoliczności zamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu.

Zeznania pozwanego, który co prawda był zainteresowany uzyskaniem korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia w sprawie, Sąd również uznał za wiarygodne. Pozwany spontanicznie i wiarygodnie przedstawił okoliczności swojego zamieszkiwania w spornym lokalu, pracy za granicą, relacji osobistych, zatem wobec braku kategoriycznych przeciwdowodów, Sąd uznał jego zeznania za wiarygodne.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania i mając na względzie fakt, że powódka Gmina M. S. przegrała proces w całości, w całości obciążyła ją kosztami tego postępowania.

Na poniesione przez pozwanego koszty procesu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego- adwokata ustalone na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) w kwocie 240 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.



W związku z powyższym, Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanego S. T. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem art. 98 k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty ( art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.).