

Sygn. akt III C 42/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: stażysta Małgorzata Walus

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2024 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Gminy M. S. - Zarządu (...) w S.***

przeciwko ***H. B.***

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sędzia Małgorzata Janik- Białek

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 17 stycznia 2023 roku Gmina M. S.- Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanej H. B., aby opróżniła i wydała powódce lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka podniosła, że łączyła ją z M. S. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Najemca zmarł. Po jego zgonie pozwana H. B. złożyła wniosek o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu ww. lokalu w trybie art. 691 § 1 k.c. Wniosek ten został rozpatrzony negatywnie, ponieważ pozwana nie należy do kręgu osób, które mogły wstąpić w stosunek najmu po M. S., a nadto występują skargi lokatorów na zachowanie pozwanej oraz na lokalu widnieje zadłużenie. W ocenie strony powodowej pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, co uzasadnia żądanie jego wydania.

Na rozprawie 16 lutego 2023 roku pozwana H. B. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż z najemcą M. S. pozostawała w związku konkubenckim i nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać.

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 lipca 1992 r. Administracja (...) w S. zawarła z M. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). M. S. zmarł w dniu 11 stycznia 2022 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa o najem lokalu mieszkalnego, k. 7, 7v;

- baza rejestru mieszkańców, k. 6v.

Wnioskiem z 16 stycznia 2022 roku H. B. wystąpiła do Gminy M. S. – Zarządu (...) o regulację stanu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W uzasadnieniu wniosku pozwana wskazała, że w związku ze śmiercią swojego konkubenta M. S., będącego najemcą mieszkania, wnosi o przydział mieszkania lokatorskiego. Pozwana jest zameldowana w przedmiotowym lokalu od 23 października 2019 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- wniosek o regulację stanu prawnego lokalu mieszkalnego, k. 8-10.

- baza rejestru mieszkańców, k. 6.

Powód odmówił ustalenia, że H. B. wstąpiła w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w S. po śmierci najemcy M. S. wskazując, że nie należy ona do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c. jako uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, a nadto, że występują skargi lokatorów na zachowanie pozwanej oraz że na lokalu widnieje zadłużenie.

Pismem z 3 stycznia 2023 roku powód wezwał pozwaną do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu przy ul. (...) w S. w terminie do 10 stycznia 2023 roku.

Pozwana nie spełniła żądania powoda.

Dowód:

- pismo z 7 listopada 2022 roku, k. 11,

- wezwanie z 3 stycznia 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 12-13.

Mieszkanie przy ul. (...) w S., do chwili śmierci najemcy, było zajmowane przez pozwaną i najemcę M. S.. Często odwiedzał ich J. K., który jest ojcem córki pozwanej. H. B. pozostawała z M. S. w związku konkubenckim, razem prowadzili gospodarstwo domowe, dokonywali zakupu żywności, gotowali i spożywali wspólne posiłki, łączyła ich relacja taka, jak w małżeństwie. Pozwana także opiekowała się najemcą lokalu, który był osobą schorowaną. Najemca miał przyznane świadczenie emerytalne, a pozwana dokładała się do kosztów związanym z prowadzonym gospodarstwem domowym, ponosząc tym samym koszty jego wspólnego prowadzenia. Związek pozwanej z najemcą lokalu zaczął tworzyć się po około roku od wprowadzenia się pozwanej do mieszkania najemcy i trwał do chwili jego śmierci.

Dowód:

- zeznania pozwanej w charakterze strony k. 85.

Do powoda w dniu 25 listopada 2021 roku wpłynęła informacja od lokatora zamieszkującego w lokalu znajdującym się przy ul. (...) w S. – Ł. N.. Nadawca wiadomości wskazał, że w lokalu numer (...) zamieszkują osoby nadużywające alkoholu, z mieszkania wydobywa się smród, a w środku panuje ogromny bałagan, w nocy słychać hałasy, krzyki, wulgaryzmy; sąsiedzi mający mieszkanie pod mieszkaniem numer (...) są nagminnie zalewani.

W reakcji na tę wiadomość powód pismem z 15 grudnia 2021 roku wezwał najemcę M. S. do zaprzestania wykraczania w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i naruszania zasad współżycia społecznego.

Do zalania mieszkania, znajdującego się pod mieszkaniem numer (...), dochodziło wielokrotnie. Nadto w związku z zakłóceniami spokoju wzywany był patrol Policji. Od śmierci M. S. oraz J. K., to jest od czasu, gdy pozwana H. B. zajmuje lokal sama, powyżej opisane zachowania i sytuacje nie występują.

Dowód:

- wiadomość e-mail, k. 14,
- wezwanie z 15 grudnia 2021 roku, 14v,
- zeznania świadka Ł. N., k. 74v, 77,
- zeznania M. P. k. 75, 77,
- zeznania pozwanej w charakterze strony k. 85.

H. B. włada lokalem przy ul. (...) w S. i stale zamieszkiwała z najemcą M. S. w tym lokalu od co najmniej 2019 roku do chwili jego śmierci. Pozwana w przedmiotowym lokalu zamieszkuje do chwili obecnej.

Niesporne.

H. B. nie jest osobą ubezwłasnowolnioną. Nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych. Nie figuruje w ewidencji (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności. Pozwana korzystała ze świadczeń pomocy społecznej udzielanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S., jak i była zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Aktualnie jednak pozwana pracuje dorywczo, nie korzysta z opieki społecznej oraz nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy.

H. B. nie posiada innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać.

Pozwana ponosi opłaty związane z lokalem przy ul. (...) w S..

Dowód:

- informacja SO w Szczecinie k. 29,
- informacja z ZUS k. 32,
- informacja z (...), k. 34,
- informacja PUP k. 36
- informacja (...) k. 39,
- zeznania pozwanej w charakterze strony k. 85.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą, a zatem legitymacja czynna w sprawie przysługuje właścicielowi rzeczy, a biernie legitymowanym może być wyłącznie osoba władająca cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest zatem stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez osobę, przeciwko której skierowane jest żądanie pozwu oraz braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych złożonych przez stronę powodową, co do prawdziwości i wiarygodności których Sąd nie powziął zastrzeżeń. Nadto Sąd uznał za wiarygodne i przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych zeznania świadków Ł. N., M. P. i A. W. oraz w przeważającej części również zeznania pozwanej w charakterze strony. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej w charakterze strony jedynie w tym zakresie, w jakim wskazywała ona, że przed śmiercią najemcy M. S. nie dochodziło do wykraczania w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i naruszania zasad współżycia społecznego, albowiem okoliczność ta nie znajduje odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym, to jest w dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadków Ł. N. i M. P., które to Sąd obdarzył walorem wiarygodności.

Za nieprzydatne do poczynienia ustaleń faktycznych Sąd uznał zeznania świadka A. P., który zamieszkuje pod adresem ul. (...) w S.. Świadek nie znał pozwanej czy najemcy M. S. ani relacji sąsiedzkich panujących wśród mieszkańców budynku przy ul. (...) w S.. Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka K. B., albowiem fakty, na jakie świadek ten został powołany, zostały udowodnione innymi dowodami zgodnie z twierdzeniem powoda, a z uwagi na fakt, że świadek dwukrotnie nie odebrał wezwania, podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia stawienia tego świadka zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Nie było sporne, że powódka jest właścicielem lokalu, jak również i to, że pozwana włada przedmiotowym lokalem. Poza sporem pozostawał także fakt, że pozwana zamieszkiwała w lokalu wraz z najemcą M. S. do chwili jego śmierci.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż z najemcą M. S. pozostawała w związku konkubenckim i nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać.

Dla oceny zasadności powództwa windykacyjnego koniecznym było zatem ustalenie, czy pozwana wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym najemcy lokalu. Pozytywne ustalenie w tym zakresie kreuje bowiem po stronie pozwanej tytuł prawny do lokalu, który może ona skutecznie przeciwstawić żądaniu windykacyjnemu powoda.

Zgodnie z 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 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 razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3). Przy tym sąd ocenia istnienie przesłanek wymaganych dla wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu na dzień śmierci poprzedniego najemcy, kiedy to wygasa łączący go z wynajmującym stosunek najmu, a w stosunek ten może wstąpić osoba bliska. Żadne inne okoliczności zaistniałe już po śmierci poprzedniego najemcy nie mogą ograniczać możliwości ustalenia, czy osoba bliska weszła w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

"Wspólne pożycie" jest w polskim ustawodawstwie terminem używanym tylko w znaczeniu pożycia małżeńskiego (art. 23 k.r.o.) oraz nieformalnych związków osób heteroseksualnych i homoseksualnych, które łączy więź emocjonalna, cielesna i gospodarcza (art. 691 § 1 k.c.) (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 27 marca 2019 roku, V CSK 3/18). Osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą - w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. - jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą. Pojęcie "wspólne pożycie" ma ugruntowaną konotację w odniesieniu do małżonków oraz osób odmiennej płci niebędących małżeństwem, oznacza szczególnego rodzaju więź emocjonalną, fizyczną (cielesną) i gospodarczą, obejmującą niekiedy także inne elementy, wśród których można wymienić wspólne zamieszkanie, niekonieczne zresztą dla trwania tej więzi, ale jednoznacznie ją umacniające. Przyjmuje się, że w niektórych sytuacjach dla trwania tej więzi nie jest nieodzowne - z różnych powodów - istnienie łączności cielesnej, zwłaszcza wtedy, gdy sama więź emocjonalna jest szczególnie silna i zespalająca, do tego stopnia, że zastępuje związki fizyczne lub kompensuje ich brak (vide: Uchwała Sądu Najwyższego z 28 listopada 2012 roku, III CZP 65/12).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, koniecznym dla ustalenia prawa pozwanej do wstąpienia w stosunek najmu było ustalenie istnienia faktycznego pożycia pozwanej z najemcą, które wyraża się w istnieniu więzi emocjonalnej, gospodarczej i fizycznej.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w toku procesu wynika, że pozwana H. B. pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą M. S.. Okoliczność ta wynika z zeznań pozwanej w charakterze strony, którym Sąd dał wiarę w tym zakresie, a którym strona powodowa nie zaprzeczyła jak też i nie naprowadziła żadnych dowodów w celu wykazania, iż twierdzenia pozwanej w tym zakresie nie są zgodne z prawdą.

Pozwana wskazywała w trakcie składanych zeznań w charakterze strony, że opiekowała się najemcą, ponieważ ten był schorowany. Fakt, że najemca był osobą schorowaną, przyznała także świadek A. W.. Pozwana wskazała również, że nie rozmawiali z nikim o łączącej ich relacji, że „to było tylko między nimi”. Przesłuchani w sprawie świadkowie – Ł. N., M. P. oraz A. W. nie posiadali wiedzy czy pozwana faktycznie pozostawała w związku konkubenckim z najemcą, lecz okoliczności tej również nie zaprzeczyli. Świadczenie konsekwentnie wskazywali, że pozwana od kilku lat wspólnie z najemcą zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w S.. Nadto, już we wniosku o regulację stanu prawnego lokalu mieszkalnego pozwana podnosiła, że z najemcą łączył ją związek konkubencki. Pozwana pozostawała wobec tego konsekwentna w swoich twierdzeniach. Nadto w ocenie Sądu pozwana nie miała świadomości, że fakt pozostawania we wspólnym pożyciu z najemcą lokalu i wspólne z nim zamieszkiwanie skutkuje wstąpieniem w stosunek najmu. Świadczą o tym wypowiedzi pozwanej, która nigdy wprost nie twierdziła, że wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu, jak też i nie rozumiała do końca, co oznacza dla niej wyrok oddający powództwo windykacyjne. Dlatego też nie sposób uznać, aby zarówno określenie najemcy mianem „konkubent” we wniosku o regulację stanu prawnego lokalu jak i zeznania pozwanej złożone w toku postępowania, były nieszczerze i wykreowane jedynie na potrzeby niniejszego procesu.

W tym miejscu zauważyć należy, że nie budzi wątpliwości Sądu brak wiedzy sąsiadów co do relacji łączącej H. B. z M. S.. Przed śmiercią najemcy były zgłaszane bowiem liczne skargi na zachowanie osób zamieszkujących w lokalu numer (...). Sąsiedzi wskazywali, że w mieszkaniu tym zamieszkują osoby nadużywające alkoholu, z mieszkania wydobywa się smród, a w środku panuje ogromny bałagan, zaś w nocy słychać hałasy, krzyki, wulgaryzmy. Z tych powodów nie może dziwić, że sąsiedzi nie nawiązywali relacji bardziej zażyłych, w których mogłoby dojść do zwierzenia się pozwanej czy też M. S. o pozostawaniu ze sobą w związku konkubenckim. Relacje sąsiedzkie w okresie do śmierci najemcy lokalu ocenić należy jako niesprzyjające tego rodzaju wyznaniom.

Zgodnie z zeznaniami pozwanej, prowadziła ona z najemcą wspólnie gospodarstwo domowe, istniała między nimi więź fizyczna i uczuciowa. Razem dokonywali zakupów, pozwana gotowała obiady, które wspólnie spożywali a także opiekowała się najemcą lokalu. Najemca miał przyznane świadczenie emerytalne, a pozwana dokładała się do kosztów związanych z prowadzonym gospodarstwem domowym, ponosząc tym samym koszty jego wspólnego prowadzenia. Związek pozwanej z najemcą lokalu zaczął tworzyć się po około roku od wprowadzenia się pozwanej do mieszkania najemcy i trwał do chwili jego śmierci. Całokształt powyższych ustaleń prowadzi zatem do wniosku, że w istocie pozwana i najemcę lokalu łączyło faktyczne wspólne pożycie.

Fakt, że pozwana zamieszkiwała z poprzednim najemcą do chwili jego śmierci w lokalu przy ul. (...) był niesporny.

Pojęcie stałego zamieszkiwania z najemcą należy definiować zgodnie z art. 25 k.c., który stanowi, że miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. O wypełnieniu przesłanek tej normy prawnej świadczą dwie okoliczności - zewnętrzna, czyli faktyczne przebywanie, oraz wewnętrzna, czyli zamiar stałego pobytu. Ustalenie zamiaru powinno nastąpić w oparciu o kryteria zobiektywizowane, świadczące o woli, ale też możliwości skoncentrowania swoich spraw w danej miejscowości. Stałe zamieszkiwanie generalnie powiązane jest z tzw. centrum życiowym danej osoby, tj. miejscem, gdzie koncentrują się jej sprawy życiowe. Pojęcie miejsca zamieszkania, przyjęte w art. 25 Kodeksu cywilnego, jest więc konstrukcją prawną, na którą składają się dwa elementy: fizyczne przebywanie w danej miejscowości (corpus) i zamiar, wola stałego pobytu (animus). Oba te elementy muszą występować łącznie. Przerwa w przebywaniu spowodowana szczególnymi okolicznościami (...), nie zmienia jednak miejsca zamieszkania w znaczeniu prawnym. Na gruncie przepisu art. 691 k.c. dane mieszkanie musi zatem stanowić centrum życiowe działalności osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne w postaci wstąpienia

w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ale również i główny ośrodek jej sprawy życiowych, przy czym, co istotne, stan ten musi trwać do chwili śmierci najemcy.

Na podstawie zeznań świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną oraz na podstawie zeznań H. B. w charakterze strony Sąd ustalił, że niewątpliwie zamieszkiwała ona w przedmiotowym lokalu od co najmniej 2019 r. i od tego czasu w lokalu tym koncentrowały się jej sprawy życiowe. Pozwana posiada meldunek w mieszkaniu przy ul. (...) od 23 października 2019 roku. Sąsiedzi widywali ją często, wskazywali, że w mieszkaniu mieszkała z dwoma innymi mężczyznami. Świadek Ł. N. zeznał, że od czasu śmierci najemcy i drugiego z mężczyzn H. B. zajmuje lokal sama. Również świadek M. P. wskazała, że pozwana zamieszkiwała z najemcą w lokalu przed jego śmiercią, a także po. Pozwana wskazała, że traktuje przedmiotowy lokal jako swoje stałe miejsce zamieszkania i nie posiada innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Pozwana aktualnie uiszcza koszty na rzecz powoda związane z zajmowaniem lokalu. Jak zostało wskazane powyżej powód nie kwestionował zresztą faktu zamieszkiwania przez pozwaną w lokalu przy ul. (...) wraz z najemcą w chwili jego śmierci.

Wobec ustalenia, że pozwana pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą oraz stale zamieszkiwała z najemcą w spornym lokalu do chwili jego śmierci, uznać należy, że spełnione zostały przesłanki z art. 691 § 1 i § 2 k.c. Pozwana H. B. z chwilą śmierci najemcy M. S., tj. z dniem 11 stycznia 2022 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Przysługuje pozwanej zatem tytuł prawny do lokalu, który może skutecznie przeciwstawić żądaniu windykacyjnemu strony powodowej, co skutkuje koniecznością oddalenia powództwa.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Sędzia Małgorzata Janik-Białek