

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 grudnia 2018 r. powód (...) W. Zakład (...) w D. M. wniósł o nakazanie pozwanej K. F., aby opuściła i opróżniła z rzeczy i osób lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. oraz, aby wydała go do rąk powoda, bez uprawnienia do lokalu socjalnego. Ponadto powód wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wskazał, że jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Lokal ten zajmowany był pierwotnie przez S. W. (prababcię pozwanej) w oparciu o umowę najmu z dnia 31 marca 1965 r. zmienioną aneksem z dnia 14 stycznia 2016 r. S. W. zmarła w dniu 31 października 2016 r., zaś pozwana nadal zajmuje rzeczony lokal. Powód wskazał, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

(pozew – k. 1-2)

W odpowiedzi na pozew K. F. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Ponadto wniosła o ustalenie, że pozwana wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w W. po zmarłej w dniu 31 października 2016 r. S. W..

Pozwana wskazała, że zamieszkała w ww. lokalu w czerwcu 2015 r. w celu sprawowania opieki nad prababcią S. W. i dziadkiem J. W.. Pozwana podała, że z uwagi na stan zdrowia oraz podeszły wiek zarówno prababci, jak i dziadka jej opieka nad nimi była niezbędna. Pozwana uzyskała w dniu 29 września 2015 r. zgodę Burmistrza D. M. na bezpłatne używanie ww. lokalu z uwagi na wspólne zamieszkanie i sprawowanie opieki nad najemcą, tj. prababcią. Pozwana podniosła, że zamieszkując w przedmiotowym lokalu przeprowadziła w nim szereg prac remontowych, zleciła jego odrobaczenie, doposażyła je i spłaciła zadłużenie czynszowe. Pozwana podkreśliła, że opuściła swój dom rodzinny celem sprawowania opieki nad prababcią i dziadkiem, tu znalazła pracę i tu skupia się jej życie.

(odpowiedź na pozew – k. 27-29)

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym przy ul. (...) w W. należy do zasobów (...) W..

(bezsporne)

W dniu 31 marca 1965 r. pomiędzy S. W. a jej pracodawcą Kancelarią Rady Państwa Biurem Budżetowo – Administracyjnym Wydziałem (...) w W. zawarta została umowa najmu mieszkania służbowego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy.

(dowód: umowa najmu – k. 4-9)

W lokalu tym wraz ze S. W. mieszkał jej syn J. W.. W czerwcu 2015 r. do lokalu wprowadziła się prawnuczka S. K. F.. Na mocy decyzji Burmistrza D. M. z dnia 29 września 2015 r. K. F. uzyskała zgodę do zajmowania tegoż lokalu do dnia 30 września 2016 r. w celu wspólnego zamieszkania i sprawowania opieki nad najemcą lokalu, tj. prababcią S. W. oraz dziadkiem J. W.. K. F. pomagała prababci i dziadkowi w codziennych czynnościach, robiła zakupy, dokładała się do czynszu.

(dowód: decyzja – k. 30, przesłuchanie pozwanej k. 45v.-46)

W dniu 14 stycznia 2016 r. zawarto Aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Aneksem wprowadzono zmiany w umowie, nadając jednolity tekst w brzmieniu wprowadzonym Załącznikiem nr 1. Załącznik nr 1 został zawarty pomiędzy (...) W. D. M. – Zakładem (...) w D. M. w W. a S. W., której oddano w najem lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W.. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od

daty jej zawarcia. W imieniu S. W. umowę podpisała jej prawniczka K. F., która została przez S. W. umocowana do zarządu i administrowania całym majątkiem S. W. oraz zastępowania i reprezentowania jej i działania w jej imieniu i na jej rzecz przed wszelkimi władzami, sądami, organami państwowymi, samorządowymi, spółdzielczymi, administracją budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W., we wszystkich sprawach związanych z lokalem nr (...) (...).

(dowód: umowa najmu – k. 4-9, aneks – k. 10-12, pełnomocnictwo – k. 14-15)

J. W. zmarł w dniu 1 czerwca 2018 r., a S. W. zmarła w dniu 31 października 2016 r. K. F. w 2017 r. podjęła działania mające na celu uregulowanie jej statusu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Uchwałą nr 4564/2017 Zarząd D. M. (...) W. z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków o najem lokali mieszkalnym i socjalnych odmówił zakwalifikowania do realizacji m. in. wniosku K. F. o najem lokalu z uwagi na niezamieszkiwanie przez nią wspólnie z prababcią przez okres ostatnich 7 lat poprzedzających datę jej zgonu i prowadzenie wraz z nią wspólnego gospodarstwa domowego (zgodnie z § 31 uchwały nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego W. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) W.).

(dowód: kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu – k. 13, pismo z dn. 1 sierpnia 2017 r. – k. 32, uchwała nr 4564/2017 wraz z wnioskiem – k. 33-36)

Pismem z dnia 13 lipca 2018 r. ponownie odmówiono zakwalifikowania wniosku K. F. o najem lokalu. Wobec powyższego, pismem z dnia 24 lipca 2018 r. Dział (...) Zakład (...) w D. M. w W. wezwał K. F. do bezzwłocznego opuszczenia i wydania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

(dowód: pismo z dn. 13.07.2018 r. – k. 17, pismo z dn. 24.07.2018 r. – k. 18)

W lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. nadal zamieszkuje K. F..

(dowód: oświadczenie – k. 16, zawiadomienie o wysokości opłat za lokal – k. 20, przesłuchanie pozwanej k. 45v.-46)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Treść dokumentów nie była sporna między stronami. Z uwagi na powyższe Sąd na ich podstawie poczynił ustalenia w sprawie.

Oceniając zeznania pozwanej K. F. Sąd uznał je za wiarygodne tylko w takim zakresie, w jakim znajdują one potwierdzenie w pozostałych dowodach zgromadzonych w sprawie. W szczególności Sąd uznał za niewiarygodne zeznania pozwanej, że pozwana nie ma zapewnionych potrzeb lokalowych.

Ponadto uznać należało, że zeznania pozwanej wyolbrzymiały zakres jej pomocy, której udzielała zarówno prababci S. W. oraz dziadkowi J. W.. Zeznania pozwanej w tym zakresie nie zostały potwierdzone po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w sprawie.

Na rozprawie w dniu 6 września 2019 r. Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków M. F. i D. P., albowiem okoliczności na które miały zeznawać ww. osoby zostały ustalone za pomocą innych źródeł dowodowych. Ponadto uwzględnienie tychże wniosków dowodowych spowodowałoby przedłużenie postępowania w sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo o eksmisję zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest przepis art. 222 § 1 k.c.. Zgodnie z treścią zacytowanego przepisu 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. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwa musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali

mieszkalnych, w szczególności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego.

Między stronami nie był sporny fakt, iż właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest (...) W.. Nie było również między stronami sporne, że lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. zajmowany jest przez pozwaną bez podstawy prawnej.

Tak więc obie przesłanki pozytywne określone w art. 222 § 1 k.c. zostały spełnione. Pozostaje jedynie rozważyć, czy nie występuje w niniejszej sprawie przesłanka negatywna, określona w cytowanym przepisie (uniemożliwiająca uwzględnienie powództwa), tzn. czy nie przysługuje pozwanej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zgodnie z treścią 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. Osoby wymienione w § 1 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). By zatem wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, muszą być łącznie spełnione przesłanki określone w tym przepisie: stosunek pokrewieństwa lub inny stosunek bliskości oraz stałe zamieszkiwanie danej osoby wraz z najemcą w chwili jego śmierci.

Pozwana K. F. nie należy jednak do kręgu osób wymienionych w przepisie artykułu 691 § 1 k.c. ponieważ niewątpliwie nie była małżonką najemcy, dzieckiem najemcy i jego współmałżonką, a także osobą, wobec której S. W. była obowiązana do świadczeń alimentacyjnych. W świetle utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska, pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej prababci babci również, jako osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Pozwana od czerwca 2015 r. zamieszkiwała wraz z prababcią, tworzyła z nią wspólne gospodarstwo domowe, opiekowała się nią, to jednakże nie była osobą, o której mowa w artykule 691 §1 k.c. W uchwale z dnia 21 maja 2002 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 26/02 (OSNC 2003/2/20), Sąd Najwyższy stwierdził, że wnuk (a tym bardziej prawnuk) zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. W uzasadnieniu niniejszej uchwały czytamy, że wnuk nie jest wymieniony w treści art. 691 § 1 k.c. Nie może być też uznany za osobę, z którą najemca pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu. Określenie bowiem wspólne pożycie, 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 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. Użyty w artykule 691 k.c. termin „faktyczne, wspólne pożycie” oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków.

W okolicznościach faktycznych sprawy jest niewątpliwie, że pozwana przebywała w lokalu od czerwca 2015 r. na podstawie zgody najemcy (prababci), która użyczyła jej mieszkania. Ponadto pozwana posiadała zgodę Burmistrza D. M. w W., jednakże zgoda ta była udzielona do dnia 30 września 2016 r. Prawo pozwanej do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny w stosunku do prawa najemcy (prababci) i wygasło ostatecznie z momentem jej śmierci. Stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter osobisty, co oznacza, że nie podlega dziedziczeniu, gdyż wygasa z momentem śmierci uprawnionego. Śmierć uprawnionego powoduje więc zakończenie stosunku najmu. Szczególna sytuacja zachodzi jedynie w warunkach określonych w art. 691 k.c., co jednak nie znajduje zastosowania w przypadku pozwanej, która będąc prawnuczką najemczyni, nie należy do kręgu osób wymienionych w tym przepisie.

Nie ma więc znaczenia druga przesłanka, mianowicie wspólnego zamieszkiwania z najemcą w chwili śmierci, gdyż przesłanki z art. 691 k.c. muszą być spełnione łącznie. Sama okoliczność, iż pozwana stale mieszkała z najemcą

(prababcią), nie stanowiło wystarczającej przesłanki do nabycia uprawnienia wstąpienia w stosunek najmu po jej śmierci.

Ubocznie wskazać należy jedynie, że według wyroku Sądu Najwyższego z 3 lutego 2000 roku w sprawie I PKN 40/99, stałe zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tą osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tą osobę lokal stanowił jej centrum życiowe. O stałym zaś zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania do zamieszkiwania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych. Tak wyrok Sądu Najwyższego z 2 marca 99 roku w sprawie I CKN 1031/97. Chodzi tu o to, aby przyszedł najemca, który z mocy prawa wstąpił w miejsce poprzedniego najemcy nie miał innego mieszkania do zamieszkiwania, nie zaś tytułu do tego innego mieszkania, a zatem aby osoba ta ostatecznie nie miała możliwości zamieszkiwania w innym miejscu i była to jej jedyny „byt w zakresie czynności zamieszkiwania” wymieniony w artykule 691 § 1 k.c. a co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Ponadto lokal nr (...) przy ul. (...) w W. nie był centrum życiowym pozwanej, albowiem pozwana zamieszkała w tymże lokalu jedynie z uwagi na konieczność opieki nad prababcią i początkowo dziadkiem, a nie z tego względu, iż przebywała będzie w tym lokalu z zamiarem stałego pobytu. Nie będzie stanowił stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choć nawet dłużej trwającej pomocy najemcy mieszkania” (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 6.05.1980 r., III CRN 61/80, M. Prawn. 94/9/273).

Ponadto pozwana przebywała w lokalu tym jedynie od czerwca 2015 r. do śmierci prababci w październiku 2016 r., a okres ten jest za krótki by móc stanowić o stałym zamieszkiwaniu. Stan stałego zamieszkiwania z najemcą ma trwać do chwili jego śmierci, nie ma za to znaczenia stan po jego śmierci, który nie wpływa na wstąpienie w najem. Stan po śmierci najemcy jest z punktu widzenia przesłanek art. 691 k.c., bezprzedmiotowy (wyrok SN z dn. 28.10.1980, III CRN 230/80, M. Prawn. z 1994 r., nr 9, poz. 273).

W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że zgłoszenie przez powoda żądania eksmisji pozwanej, nie można uznać jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, niekorzystające z ochrony prawnej. Nie można zapomnieć, że strona powodowa jest właścicielem przedmiotowego lokalu i przysługuje jak każdemu innemu właścicielowi prawo ochrony własności. Nie można uznać, że odnowa wstąpienia pozwanej w stosunek najmu jest sprzeczne z społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Trudno mówić aby za zasadnością stanowiska pozwanej przemawiały jakiekolwiek względy słuszności. Mieszkanie należy do zasobu komunalnego a tego typu lokale powinny być przeznaczane na pomoc mieszkaniową dla najbardziej potrzebujących mieszkańców gminy i w zgodzie z określonymi przez nią zasadami. Zadaniem powoda jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych (...), powód wykonuje te zadania poprzez wynajem lokali mieszkalnych. Z drugiej strony jednak zasoby mieszkaniowe są ograniczone, dlatego też prawo najmu lokali przysługuje osobą, które osiągają dochodu na poziomie uniemożliwiającym im najem lokalu na wolnym rynku. Czynsz za najem komunalnych lokali jest bardzo konkurencyjny w stosunku do cen kształtujących się na rynku komercyjnym. Pozwana natomiast osiąga stałe dochody, kształtujące się na poziomie ok. miesięcznie. 3.000 zł, nie ma nikogo na utrzymaniu, zatem ma możliwość finansowe, aby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku.

Podsumowując stwierdzić należy, że powództwo przeciwko K. F. o eksmisję z lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. jest w pełni zasadne, gdyż od czasu śmierci prababci pozwanej zajmuje je ona bez tytułu prawnego.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Sąd musiał rozważyć także czy pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego pozwana nie spełniła żadnego z kryteriów wymienionych w ww. przepisie. Ponadto zdaniem Sądu nie zachodzą w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione przesłanki do przyznania takowego lokalu pozwanej. Stwierdzić należy, iż jej aktualna sytuacja majątkowa pozwala jej na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Wskazać należy chociażby fakt, że ma ona możliwość zamieszkania u swoich rodziców w domu rodzinnym położonym w K. (jedyną przesłanką braku możliwości zamieszkania w domu rodzinnym wskazaną przez pozwaną jest brak pracy na tamtejszym rynku pracy, pozwana nie wskazała na osobiste przyczyny niemożliwości tam zamieszkania. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które wskazywałyby na jej ciężką sytuację materialną, która mogłaby uzasadniać przyznanie prawa do lokalu socjalnego przez Sąd. Pozwana jest osobą młodą, z zawodu jest księgową, obecnie pracuje i uzyskuje dochód w wysokości 3.000 zł netto miesięcznie, nie ma nikogo na utrzymaniu, nie jest osobą niepełnosprawną, zatem ma również możliwość samodzielnego wynajęcia lokalu do mieszkania.

W tym stanie rzeczy Sąd, na podstawie przepisu art. 14 ww. ustawy orzekł o braku uprawnienia pozwanej w sprawie o eksmisję do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2. wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. w związku z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (obowiązującym w dniu wytoczenia, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te składa się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 240 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.