

Sygn. akt I C 1644/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Zenon Węclawik

Protokolant: Anna Gembalska

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko S. K.

o eksmisję

I. wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z dnia 6.11.2015 r., sygn. akt I C 1644/15 utrzymuje w mocy w całości,

II. nieuiszczoną opłatę sądową od sprzeciwu od wyroku zaocznego zalicza na rachunek Skarbu Państwa.

sygn. akt **I C 1644/15**

UZASADNIENIE

Strona powodowa - Gmina Miejska K., działająca przez zawodowego pełnomocnika, w pozwie złożonym dnia 18 sierpnia 2015 r., domagała się eksmisji pozwanego S. K. z lokalu mieszkalnego nr (...) w K. przy ul. (...). W uzasadnieniu żądania wywiodła, że powódka wynajmowała mieszkanie G. K., po śmierci której stosunek najmu wygasł, pozwany zaś je zajmuje, pomimo wezwania do jego opuszczenia.

Pozwany - wezwany prawidłowo - nie stawił się na rozprawę i nie wdał się w spór na piśmie. Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze wydał w dniu 6.11.2015 r. wyrok zaoczny, którym nakazał S. K., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) w K., ul. (...) oraz wydał ten lokal do wyłącznego władania powodowej Gminie Miejskiej K.. Ustalił też, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zasądzone od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 440,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zaopatrzono wyrok w rygor natychmiastowej wykonalności.

Od powyższego wyroku zaocznego pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, złożył sprzeciw w terminie ustawowym. Wniósł w nim o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa, a także zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności. Naprowadził, że mieszkał stale ze swoją matką w spornym lokalu, aż do jej śmierci i tylko dla uporządkowania spraw formalnych zameldował się w mieszkaniu matki na kilka tygodni przed jej zgonem. Zgłosił zarzut wstąpienia przez niego w stosunek najmu spornego lokalu na podstawie art. 691 k.c. Z ostrożności procesowej podniósł, że ma status bezrobotnego i przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego. Podniósł, że nie mógł odebrać wezwania na rozprawę z powodu choroby, jednak zaświadczenie o niezdolności do pracy przekazał pracodawcy.

Ustalono:

W dniu 14.08.1988 r. matka pozwanego G. K. zawarła z poprzednikiem prawnym strony powodowej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w K. przy ulicy (...). Lokal ten położony jest na tzw. wyższym parterze dwudziestorodzinnego bloku mieszkalnego z jedną klatką schodową i wspólnym wejściem. Mieszkanie składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji, o łącznej powierzchni 48,00 m². Razem z G. K. zamieszkał w tym lokalu jej syn - czternastoletni wówczas S. K. i mieszkał tam do czasu zawarcia w 2007 roku związku małżeńskiego.

(dowód: umowa najmu z aneksem na k. 8-9 akt, załączone akta lokalowe, porozumienie na k. 16-29 akt, zeznania świadka E. L. z dnia 4.03.2016 r. na k. 92v. – 93 akt, zeznania świadka K. M. z dnia 20.05.2016 r. na k. 110 – 110v. akt, zeznania świadka C. L. z dnia 20.05.2016 r. na k. 110v. – 111 akt i odpis KRS na k. 7 akt i częściowo zeznania pozwanego S. K. z dnia 20.05.2016 r. na k. 111 – 111v. akt)

W latach 2012 – 2014 pozwany pracował zarobkowo w Czechach i do Polski przyjeżdżał raz w tygodniu lub rzadziej. Żona pozwanego wraz z dwójką ich dzieci mieszkała w tym czasie w mieszkaniu najmowanym od TBS-u, położonym w K. przy ulicy (...). Poza tym, pozwany pracował od dziesięciu lat w pobliżu K. jako kamieniarz i zarabiał około 2.000,00 zł miesięcznie netto. Powiatowy Urząd Pracy w K. zaświadczył jednakże w dniu 13.11.2015 r., że pozwany posiada status bezrobotnego od dnia 13.11.2015 r. Pozwany od wielu lat regularnie i często ćwiczy sporty walki oraz uczęszcza na siłownię. Jest to jego hobby, które uprawia we własnym zakresie.

(dowód: częściowo zeznania pozwanego S. K. z dnia 20.05.2016 r. na k. 111 – 111v. akt i zaświadczenie PUP na k. 51 akt)

W deklaracji z dnia 25.03.2013 r. dotyczącej opłat za odpady komunalne G. K. zgłosiła do ustalania ich wysokości tylko siebie jako jedyną osobę zamieszkałą w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w K..

(dowód: deklaracja opłat za odpady komunalne za 2013 r. na k. 82 – 85 akt)

Pozwanemu z czasem zaczęło źle układać się w małżeństwie. Żona pozwanego rozstała się z nim i wraz z dziećmi wyjechała do Niemiec. W dniu 19.08.2014 r. S. K. zameldował się na pobyt stały w lokalu mieszkalnym, w którym mieszkała jego matka G. K. i zaczął się do niego przenosić. Niedługo jednak po tym (po upływie dwudziestu dni) matka pozwanego - mając 68 lat - zmarła w dniu 9.09.2014 r. pomimo, iż do śmierci była osobą zaradną i samodzielną oraz nie potrzebowała jakiegokolwiek opieki osób trzecich. Po śmierci matki pozwany już na stałe przeniósł się do najmowanego przez nią dotychczas mieszkania i od tego czasu zajmuje je do chwili obecnej.

(dowód: zaświadczenie o zameldowaniu na k. 50 akt, pismo strony powodowej na k. 10 akt, załączone akta lokalowe, zeznania świadka E. L. z dnia 4.03.2016 r. na k. 92v. – 93 akt, zeznania świadka K. M. z dnia 20.05.2016 r. na k. 110 – 110v. akt, zeznania świadka C. L. z dnia 20.05.2016 r. na k. 110v. – 111 akt i częściowo zeznania pozwanego S. K. z dnia 20.05.2016 r. na k. 111 – 111v. akt)

G. K. miała wypłacany - na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych – przez MOPS w K., dodatek mieszkaniowy i ostatni taki dodatek przyznano jej do końca 2014 roku.

(dowód: decyzje w sprawie dodatku mieszkaniowego na k. 87 i 88 akt, załączone akta lokalowe i zeznania pozwanego S. K. z dnia 20.05.2016 r. na k. 111 – 111v. akt)

W piśmie z dnia 8.12.2014 r., zarządca budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K. ustalił, że G. K. do chili swojej śmierci zamieszkiwała sama w spornym lokalu i w konsekwencji strona powodowa - pismem z dnia 23.12.2014 r. - odmówiła pozwanemu przymiotu najemcy, w miejsce jego zmarłej matki.

(dowód: pismo spółki mieszkaniowej na k. 11 akt, załączone akta lokalowe i pismo strony powodowej na k. 12 akt)

Pozwany poza spornym mieszkaniem nie ma innych możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych i do chwili obecnej dysponuje lokalem mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w K.. Pismem z dnia 2.06.2015 r., strona powodowa wezwała pozwanego do opuszczenia i wydania jej spornego mieszkania.

(dowód: zeznania pozwanego S. K. z dnia 20.05.2016 r. na k. 111 – 111v. akt, pisma spółki mieszkaniowej na k. 13-15 akt i załączone akta lokalowe)

Sąd zważył:

Powództwo należało uznać za uzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. 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. Pozwany przedstawił właśnie w niniejszej sprawie względem strony powodowej zarzut prawa najmu, które miało mu przysługiwać po zmarłej matce.

Zgodnie z treścią art.691 § 1 i 2 k.c. – w kształcie obowiązującym od dnia 10 lipca 2001 r. - 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 te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci. W świetle określonego przez ustawodawcę kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy lokalu mieszkalnego nie może budzić wątpliwości, że syn najemcy należy do tego kręgu (zob. np.: uchwała SN z 21.05.2002 r., III CZP 26/02 – OSNC 2003/2/20). Dla przejścia praw najemcy w trybie omawianego przepisu ważne jest przy tym, aby obie przesłanki, tj. podmiotowa (ściśle określona osoba) i przedmiotowa (stałość zamieszkiwania) wystąpiły kumulatywnie (zob.: wyrok SN z 23.04.1998 r., I CKN 633/97 – Lex nr 50634). 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.). Stałe zamieszkiwanie w lokalu z najemcą (do chwili jego śmierci) należy odróżnić od miejsca zamieszkania (art. 25–28 k.c.) 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. Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, tj. miejsce, w którym koncentruje się na przykład życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje, itp. (zob. m.in. wyrok SN z dnia 8 stycznia 1976 r., I CR 926/75 - OSP 1977/11–12/193, wyrok SN z dnia 13 lutego 1976 r., I CR 930/75 - OSNC 1977/1/5; wyrok SN z dnia 6 maja 1980 r., III CRN 61/80 - Mon. Praw. (...)). Brak przesłanki wspólnego zamieszkiwania występuje nie tylko wtedy, gdy dana osoba w określonym mieszkaniu w ogóle nie zamieszkała, ale także i wówczas, gdy wprawdzie w mieszkaniu tym zamieszkiwała, ale nie stanowiło ono jego centrum życiowego (zob. np. odpowiednio orzeczenie SN z dnia 18 maja 1984 r., I CR 133/84 - OSN 1985/2–3/33).

W realiach niniejszej sprawy nie wystąpiła przedmiotowa przesłanka warunkująca – w świetle art. 691 k.c. – wstąpienie w stosunek najmu (stałość zamieszkiwania pozwanego). Za przyjęciem takiego stanowiska przemawiał przede wszystkim zdecydowanie zbyt krótki okres pobytu pozwanego w mieszkaniu jego matki przed jej śmiercią, niezależnie od charakteru tego pobytu. Zatem, stosunek najmu spornego mieszkania przez matkę pozwanego wygasł (art. 691 § 2 i 3 k.c.). Zważyć też trzeba, że pozwany po śmierci swojej matki nie zawarł ze stroną powodową umowy najmu spornego lokalu. Jedynie można było przyjąć w okolicznościach sprawy, że pozwany zawarł ze swoją matką – niedługo przed jej śmiercią – dorozumianą umowę użyczenia spornego lokalu w charakterze domownika.

Ustalone okoliczności sprawy uprawniały do uznania statusu pozwanego jako lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (t.j.: Dz.U.Nr 31 z 2005 r., poz. 266). Zameldował się on w mieszkaniu swojej matki i przeniósł się do niego za jej zgodą, tyle że niedługo przed jej śmiercią (zob. np. uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 - OSNC 2002/9/109, wyrok SO w Sieradzu z dnia 10 lipca 2013 r., I Ca 242/13 - Lex nr 1716729 i wyrok SO w Nowym Sączu z dnia 4 grudnia 2013 r., III Ca 724/13 - Lex nr 1716524). Zgodnie z art. 14 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) – t.j.: Dz.U.2014.150, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego

uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy i bierze pod uwagę ich sytuację materialną i rodzinną. Nie może jednak orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in.: niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, obłożnie chorego lub osoby posiadającej status bezrobotnego - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W świetle natomiast poczynionych przez Sąd ustaleń, pozwany nie kwalifikował się do żadnej z tych kategorii osób. Jest zdrowy i sprawny oraz stale pracuje zarobkowo. Taka konstatacja skutkowała tym, że - jeżeli nawet uznać, iż w świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia o ochronie praw lokatorów – pozwany miał status lokatora i Sąd był obowiązany do orzeczenia o jego uprawnieniu, bądź jego braku do otrzymania lokalu socjalnego, to w świetle art. 14 cytowanej wyżej ustawy, taki lokal mu nie przysługiwał (zob. np. uchwała SN z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10 - OSNC 2011/9/94, Lex nr 653570). Zważywszy powyższe orzeczono jak w punkcie II wyroku zaocznego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków E. L., K. M. i C. L., ponieważ były jasne, logiczne i spójne wewnętrznie. Świadkowie ci co prawda nie byli bezpośrednimi sąsiadami matki pozwanego, ale i tak ich wiedza była wystarczająca do zrekonstruowania przebiegu istotnych dla sprawy zdarzeń. Pewne nieścisłości w detalach ich ustnych przekazów nie mogły wpłynąć negatywnie na ocenę wartości dowodowej ich zeznań. Zasadniczo też, zeznania powyższych świadków, zgadzały się z pozostałym materiałem dowodowym. Jedynie moc dowodowa zeznań świadka C. L. była mniejsza z uwagi na dość poważną ich ogólnikowość, wynikającą jednak ze złego stanu zdrowia tego świadka i nieinteresowaniem się przez niego sprawami sąsiedzkimi.

Nie można było natomiast uznać w przeważającej mierze za prawdziwe zeznań pozwanego S. K.. Jego zeznania były ewidentnie chaotyczne w opisie zdarzeń nieodległych czasowo (jego zamieszkanie w 2015 roku), niezborne wewnętrznie (np. od wielu lat stale pracuje zarobkowo, lecz powołuje się na przyznany mu w toku procesu status bezrobotnego) oraz niekompletne i ogólnikowe (np. w kwestii miejsca zamieszkania żony i dzieci pozwanego przez cały okres małżeństwa), a przy tym stały w sprzeczności z resztą materiału zabranego w sprawie. W kwestiach istotnych dla oceny zasadności zgłoszonego przez niego zarzutu nie zostały wsparte żadnymi innymi dowodami, pomimo że dysponował on zawodowym pełnomocnikiem, Sąd zaś w niniejszym postępowaniu nie miał obowiązku działania z urzędu. W zasadzie - w tym względzie – pozwany poprzestał na złożeniu pliku pisemnych oświadczeń osób mających poświadczać częste wyjazdy pozwanego do pracy za granicę. Za wiarygodne można było jedynie uznać fragmenty zeznań pozwanego odnoszące się do jego zamieszkiwania w lokalu matki przed ślubem pozwanego i na kilka tygodni przed jej śmiercią. Zdaniem Sądu, zeznania pozwanego były rezultatem przyjętej przez pozwanego „tatyki procesowej”, polegającej na przedstawieniu Sądowi najbardziej korzystnej dla siebie wersji wydarzeń, niezależnie od rzeczywistego stanu faktycznego jaki miał miejsce.

Rekapitulując: pozwany – w toku postępowania - nie zdołał wykazać, że do chwili śmierci swojej matki stale zamieszkiwał wraz z nią w najmowanym przez nią mieszkaniu. Po śmierci zatem G. K. w dniu 9.09.2014 r. stosunek najmu lokalu nr (...) w K., ul. (...) wygasł na zasadzie art. 691 § 2 i 3 k.c. Obecnie zatem, pozwany zajmuje sporny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego i powodowej Gminie przysługuje roszczenie o jego wydanie. Mając to na uwadze oraz ustalone w sprawie okoliczności faktyczne i przywołane motywy, na podstawie art. 222 § 1 k.c. i art. 347 k.p.c. orzeczono jak w pkt I wyroku (zob.: postanowienie SN z 22.07.2009 r., III CZP 39/05 – Biul.SN 2005/11/14).

Na koszty postępowania należne - poprzez art. 98 k.p.c. - stronie powodowej od pozwanego, składały się opłata sądowa w wysokości 200,00 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240,00 zł (pkt III wyroku zaocznego).

O kosztach sądowych, a ściślej o nieuiszczonej przez pozwanego opłacie sądowej od sprzeciwu od wyroku zaocznego, orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 w związku z art. 98 k.p.c. i art. 102 u.k.s.c.