

**Sygn. akt: I C 1091/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Marek Maśniak

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta(...)**

przeciwko **A. B.i M. B. (1)**

o eksmisję

oddala powództwo.

**Sygn. akt: I C 1091/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2012 roku powód Miasto (...)wniósł o nakazanie A. B.opróżnienie lokalu mieszkalnego numer 12 w budynku przy ulicy (...)w W.i wydanie lokalu stronie powodowej bez osób i rzeczy, jak również zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W toku rozprawy pozwany wnioskował o oddalenie powództwa, wskazując, że sprawa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej M. B. (2) pozostaje w toku ( vide protokół rozprawy z dnia 12 października 2012 roku, k. 23).

Z uwagi na powyższą okoliczność, jak również informację o wspólnym zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu małżonki pozwanego, Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I C 836/12 i wezwał do udziału w sprawie M. B. (1) w charakterze pozwanej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Miasto (...)jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...), w skład którego wchodzi lokal mieszkalny nr (...)(bezsporne).

M. B. (2) w dniu 26 lutego 2002 roku zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu, w którym również jako jedyna została zameldowana (dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 9-13, zeznania pozwanego A. B., k. 23-24, 92, wykaz z ewidencji ludności, k. 41, wniosek o przyznanie obniżki naliczanego czynszu dla najemców o niskich dochodach, k. 42, zawiadomienie, k. 43-44, oświadczenia, k. 45, 46).

M. B. (2) ze związku małżeńskiego z T. B. (1) miała dwóch synów: A. B. i T. B. (2). Po rozwiązaniu małżeństwa najemczyni przez rozwód A. B. początkowo zamieszkiwał wraz z ojcem i bratem w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W., w którym też został zameldowany (dowód: wykaz z ewidencji ludności, k. 41).

Z uwagi na pogarszające się relacje z ojcem A. B. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu, mieszkając czasem u matki, czasem u babki (dowód: zeznania pozwanego A. B., k. 92).

W styczniu 2008 roku bądź w styczniu 2009 r. A. B., po powrocie ze służby wojskowej, na stałe zamieszkał z matką M. B. (2) (dowód: zeznania świadka M. M., k. 90-91, zeznania świadka D. K., k. 91-92, zeznania pozwanego A. B., k. 92).

W dniu 07 października 2009 zmarła M. B. (2) (dowód: odpis skrócony aktu zgonu, k. 8).

Od śmierci matki A. B. wraz z małżonką M. B. (1) zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W., w którym znajdowało się jego centrum życiowe (dowód: zeznania świadka M. G., k. 68, zeznania pozwanego A. B., k. 92, zeznania pozwanej M. B. (1), k. 93).

Pismem z dnia 16 marca 2012 roku Zakład (...) wezwał A. B. do opróżnienia i przekazania lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w W. oraz do wnoszenia comiesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotowego lokalu (dowód: pismo z dnia 16 marca 2012 roku, k. 5, zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 6).

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Autentyczność dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, jak też aktach lokalowych, nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu, dokumenty te zostały nadto sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności; Sąd, dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej, nie dopatrywał się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. G. jako szczerym, spójnym, logicznym i rzeczowym. Świadek potwierdziła obecność pozwanego, jak również pozwanej w mieszkaniu zmarłej M. B. (2) w ciągu ostatnich kilku lat. Z uwagi na nader oficjalne kontakty ze zmarłą najemczynią, świadek nie była w stanie jednoznacznie stwierdzić, czy pozwany stale zamieszkiwał wraz z matką do jej śmierci.

Walorem wiarygodności Sąd obdarzył zeznania świadka M. M., albowiem były one szczerze, logiczne, kategoryczne, jak również korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci zeznań świadka D. K., jak i samego pozwanego A. B.. Świadek potwierdził, że pozwany początkowo zamieszkiwał w lokalu wraz ze swoją matką M. B. (2), a po jej śmierci lokal zajmuje wspólnie z małżonką.

Z uwagi na praktycznie codzienny kontakt z A. B., świadek był w stanie jednoznacznie wskazać, że pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu do śmierci matki z jedyną przerwą na odbywanie służby wojskowej w latach 2008-2009. Waloru wiarygodności zeznaniom świadka dodawała również dość dobra orientacja w stosunkach rodzinnych pozwanego, jak również umiejętność opisanego rozkładu pomieszczeń w zajmowanym lokalu i niektórych składników jego wyposażenia.

W taki sam sposób Sąd potraktował zeznania świadka D. K., jako jasne, rzeczowe i logiczne. Świadek, zatrudniając pozwanego A. B. w latach 2009-2012, posiadał wiedzę na temat miejsca zamieszkania pozwanego po zakończeniu służby wojskowej. Powyższe korelowało z treścią zeznań świadka M. M., jak i samego pozwanego A. B..

Zeznaniom pozwanego A. B. Sąd dał wiarę w całości, gdyż zeznania te były szczerze, logiczne, wewnętrznie niesprzeczne, a przede wszystkim znajdowały potwierdzenie w materiale dowodowym, takim jak zeznania świadków M. M., D. K., M. G., pozwanej M. B. (1), jak również w dołączonych do sprawy dokumentach.

Sąd zważył, że pozwany A. B. wiarygodnie opisał konflikt z ojcem, relacje łączące go z matką, jak również konieczność opuszczenia lokalu

numer 117 położonego przy ulicy (...) w W.. W zeznaniach pozwanego trudno było doszukać się konfabulacji czy prób manipulowania faktami. Całość jego zeznań była spójna i logiczna i, jako taka, zasługiwała na uwzględnienie w całości. Pomimo dowodów zawnioskowanych przez powoda, których celem było zakwestionowanie prawdomówności A. B.,

należało z całą stanowczością podkreślić, że to właśnie opisywany przezeń niego stan faktyczny znalazł potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

W ocenie Sądu zeznania pozwanej M. B. (1) zasługiwały także na obdarzenie ich walorem wiarygodności, albowiem były one logiczne, jasne i konsekwentne. Pozwana potwierdziła fakt zamieszkiwania A. B. po zakończeniu służby wojskowej w lokalu numer (...) położonym przy ulicy (...) w W.. Pozwana M. B. (1) nie posiadała wszakże wiedzy na temat czasokresu przebywania pozwanego w lokalu matki przed jej śmiercią, lecz fakt ten nie miał wpływu na całokształt dokonywanej przez Sąd oceny jej zeznań.

Sąd zważył, że zeznania świadków B. L. i M. L. nie przyczyniły się w żadnym stopniu do dokonania ustaleń faktycznych. Świadek M. L. nie znał ani pozwanych, ani zmarłej najemczyni, a tym samym nie mógł posiadać wiedzy na temat relacji panujących między nimi, jak i faktu wspólnego zamieszkiwania. Świadek B. L. pełniła co prawda do 2005 roku funkcję dozorkcy w budynku przy ul. (...) w W., aczkolwiek jej kontakty z M. B. (2) ograniczały się do przekazywania pism i informacji w sprawach mieszkaniowych. Zeznania tych świadków w żadnym stopniu nie kwestionowały wiarygodności zeznań pozwanych i powołanych przez nich świadków.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego numer 12 położonego przy ul. (...) w W. było oparte zarówno o treść przepisu art. 222 § 1 k.c., jak i art. 675 § 1 k.p.c. Przepis pierwszy stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie rzeczą włada, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przedmiotowe roszczenie materializuje się zatem w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy, niezależnie od stanu świadomości naruszcyciela – ma więc charakter obiektywny. Stanowi ono roszczenie, które przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Innymi słowy, w niniejszym procesie obowiązkiem powoda było, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., wykazanie, iż pozwani M. B. (1) i A. B. znajdują się w posiadaniu spornego lokalu, nie mając ku temu żadnego tytułu prawnego, który okazałby się skuteczny względem strony powodowej jako bezspornie jego właściciela.

Z ustaleń Sądu wynikało, że pozwanym M. B. (1) i A. B. przysługiwało skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem nr (...) położonym przy ul. (...) w W..

W myśl przepisu 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 te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku tych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Niezbędną zatem przesłankę wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy stanowi przynależność do określonej, ze względu na pokrewieństwo lub bliskość, kategorii osób wskazanej w art. 691 k.c. Wymóg ten bezspornie spełniał pozwany A. B., który był synem zmarłej najemczyni.

Inne natomiast okoliczności, takie jak: wiek, stopień bliskości, długość okresu wspólnego zamieszkania, uzewnętrznione względem osób trzecich sposoby korzystania z lokalu, etc., nie miały znaczenia dla oceny, czy możliwe było wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej M. B.. Tym samym, okoliczność akcentowana przez powoda, że pozwany od wielu lat był zameldowany w lokalu numer (...) położonym przy ulicy (...) w W. (k. 41), jak również wskazywanie treści oświadczeń zmarłej najemczyni (k. 45, 46), jak i jej wniosków składanych do Zakładu (...) (k. 42-44), nie pozbawiało pozwanego A. B. statusu wynikającego z art. 691 § 1 i 2 k.c. Sąd uznał argumentację pozwanego w tym zakresie, że wolą M. B. (2) była chęć ukrycia faktu zamieszkania wraz z nią pełnoletniego syna. Okolicznością bezsporną w sprawie było, że M. B. (2) miała problemy z nadużywaniem alkoholu, z tych też względów nie regulowała terminowo

opłat eksploatacyjnych za lokal. Wykazanie w oświadczeniu dla ZGN zamieszkiwania wraz z nią pełnoletniego syna mogłoby bez wątpienia spowodować naliczanie wyższych opłat eksploatacyjnych za lokal, a tym samym spowodować zwiększenie istniejącego już zadłużenia.

Stwierdzenie w niniejszej sprawie, że niewątpliwie pozwany A. B. spełnił przesłanki określone przepisem art. 691 § 1 k.c., przesądziło o uznaniu wstąpienia przezeń w stosunek najmu a zarazem o braku zasadności wniesionego powództwa. Przepis art. 691 k.c. regulujący wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy przewiduje, że wstąpienie takie następuje z mocy prawa; nie wymaga się zatem podjęcia żadnych formalnych działań w tym kierunku. Nawet wyrok wydany na podstawie tego przepisu ma charakter wyłącznie deklaracyjny, potwierdzający jedynie istnienie lub nieistnienie stosunku najmu (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1990 r., III CZP 63/90).

W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego nie ulegało nadto wątpliwości, że pozwany A. B. spełnił także przesłankę stałego zamieszkiwania w lokalu numer (...) wraz z najemczynią aż do jej śmierci. Kluczowe znaczenie miała interpretacja określenia stałego zamieszkiwania z najemcą aż do jego śmierci. Treść tego pojęcia kształtują dwa czynniki – zewnętrzny, sprowadzający się do faktycznego zajmowania wspólnego lokalu z najemcą, jak i wewnętrzny – polegający na zamiarze i woli wspólnego zamieszkiwania. O stałym zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych. Pozwany, od momentu zakończenia służby wojskowej w styczniu 2008 roku bądź w styczniu 2009 r. aż do dnia dzisiejszego nieprzerwanie zamieszkiwał w lokalu numer (...), a tym samym w przedmiotowym lokalu koncentrowało się i nadal koncentruje się centrum aktywności życiowej pozwanego. Wskazać należało, że powyższe nie było kwestionowane przez stronę powodową. Pozwany wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu nr (...) na podstawie

art. 691 k.c. w miejsce swojej matki M. B. (2) z dniem jej śmierci, tj. w dacie 7 października 2009 roku.

Sąd zważył, że na ocenę przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci z art. 691 k.c. nie wpływał negatywnie fakt zameldowania pozwanego w lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w W.. Przepis art. 691 k.c. nie wymienia bowiem negatywnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu, tj. np. legitymowania się przez wymienione w nim osoby stosunkiem administracyjnoprawnym do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Zameldowanie w innym lokalu, czy jego brak, nie miało zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem dla rozstrzygnięcia istotne jest rzeczywiste i stałe zamieszkiwanie oraz przynależność do określonej kategorii osób.

Konsekwencją takiego ustalenia stała się więc treść rozstrzygnięcia o powództwie windykacyjnym poprzez jego oddalenie w całości. W sytuacji, w której pozwany okazał się być uprawnionym do korzystania z przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c., nie zrzekł się tego prawa, nie wypowiedział łączącego go z powodem stosunku najmu ani ten nie został wypowiedziany, to jego domownicy są również uprawnieni do przebywania w tym lokalu. Tym samym, w przedmiotowej sytuacji prawnej całkowicie nieuzasadnionym byłoby orzekanie o obowiązku opuszczenia lokalu w stosunku do M. B. (1), małżonki pozwanego, która zamieszkała w spornym lokalu po śmierci M. B. (2). Sąd Najwyższy konsekwentnie utrzymuje, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz przez osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego bezprawne, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego, dopóki trwa tenże stosunek najmu. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (vide uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 09 marca 1959 r., I CO 1/59 oraz uchwała z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01). Warto przywołać nadto treść przepisu art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c., który stanowi, że małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa.

Z tych też względów nie można było uznać, że zamieszkująca z pozwanym małżonka M. B. (1), zajmowała lokal przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego. Miała ona bowiem tytuł pochodny od najemcy A. B. i skuteczny wobec wynajmującego właściciela.

W tym stanie rzeczy odpadła więc wobec wszystkich pozwanych podstawowa przesłanka roszczenia windykacyjnego w postaci bezprawności władania cudzą rzeczą, co implikowało oddalenie powództwa w całości. Z konsekwentnych i jednolitych pod tym względem zeznań każdego z przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wynikało też jasno, że M. B. (1) nie zamieszkiwała i nie przebywała w mieszkaniu przy ul. (...) w W. przed śmiercią M. B. (2) i wprowadziła się doń dopiero po zawarciu związku małżeńskiego z pozwanym.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:**

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

05.03.2014 r.