

*Sygn. akt I C 103/21*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2021r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Gajewska

Protokolant: sekretarz sądowy Paula Milewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 czerwca 2021r.

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko A. Z. (1)

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 103/21

## UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko A. Z. (1) o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P. wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi. Jednocześnie powódka wniosła o nieprzyznawanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Lokal ten był przedmiotem najmu na podstawie umowy najmu zawartej 23 maja 2017 roku pomiędzy powódką, a H. Z. – matką pozwanego. H. Z. zmarła 10 grudnia 2019 roku. W dacie jej śmierci, zamieszkiwał z nią na stałe syn A. Z. (2) który po śmierci matki opuścił ww. lokal, a wprowadził się do niego pozwany, który przedtem wynajmował lokal mieszkalny na ulicy (...), a następnie na ulicy (...) w P.. Dlatego przeprowadzone przez pracownika powódki postępowanie w sprawie sukcesji po śmierci H. Z. zostało zakończone w dniu 7 maja 2020 roku stwierdzeniem, iż brak jest osób mogących wstąpić w stosunek najmu. Pozwany został zawiadomiony o rezultacie przeprowadzonego postępowania i wezwany do opróżnienia i wydania lokalu powódce, jednak wezwanie pozostało bezskuteczne, a pozwany do dnia dzisiejszego zajmuje ww. lokal bez tytułu prawnego. Z posiadanych przez powódkę informacji wynika, że pozwany posiada zatrudnienie, a zatem jego sytuacja materialna pozwala mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Pozwany A. Z. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że mieszka w przedmiotowym lokalu odkąd zostało ono przyznane przez powódkę jego matce. Tylko przez chwilę wynajmował wraz z żoną lokal mieszkalny przy ulicy (...), jednak z uwagi na konflikt z żoną, który zakończył się rozwodem, w 2018 roku ponownie zamieszkał z matką. Wszelka korespondencja ze sprawy rozwodowej kierowana była do niego na adres ulica (...). Pozwany podniósł, że przedmiotowy lokal stanowi jego centrum życiowe odkąd był dzieckiem z chwilową przerwą wspomnianą wyżej.

W lokalu tym znajdują się wszystkie jego rzeczy, jak też rzeczy jego dziecka, wraca do tego lokalu po pracy, to w nim spędza uzgodniony z żoną czas ze swoim synem, dba o ten lokal, terminowo reguluje wszystkie opłaty, dokonuje niezbędnych remontów i napraw. Z uwagi na powyższe, w ocenie pozwanego zupełnie niezrozumiałym jest ustalenie przez powódkę, że pozwany po śmierci swojej matki nie wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Dodał, że jego sytuacja finansowa jest bardzo trudna. Nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać, a z uwagi na obciążający go obowiązek alimentacyjny, nie stać go na opłacanie stancji. Pozwany zaprzeczył, że kiedykolwiek mieszkał u swoich teściów przy ulicy (...) w P..

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P..

W lokalu powyższym od 2003 lub 2004 roku mieszkała H. Z. wraz z dziećmi, m.in. z synem A. Z. (1).

W dniu 23 maja 2017 roku pomiędzy Gminą P., a H. Z. zawarta została na czas nieoznaczony umowa najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą uprawnionych zostało siedmioro dzieci H. Z., w tym A. Z. (1).

A. Z. (1) w 2016 roku zawarł związek małżeński z S. Z.. Małżonkowie zamieszkali u H. Z., natomiast w lipcu 2017 roku przeprowadzili się na stancję przy ulicy (...) w P.. W grudniu 2017 roku pomiędzy małżonkami nastąpiła separacja faktyczna. A. Z. (1) wyprowadził się i ponownie zamieszkał u matki. Jego żona została na stancji do zakończenia w 2019 roku sprawy rozwodowej, a potem zamieszkała u swoich rodziców na ulicy (...) w P.. A. Z. (1) nigdy nie mieszkał u swoich teściów.

Od grudnia 2017 roku A. Z. (1) stale zamieszkiwał ze swoją matką w ww. lokalu aż do chwili jej śmierci, tj. do dnia 10 grudnia 2019 roku. Prowadził z matką wspólne gospodarstwo domowe, partycipował w kosztach utrzymania mieszkania. Po śmierci matki do dnia dzisiejszego A. Z. (1) stale zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i ponosi koszty jego utrzymania.

(okoliczności bezsporne, dowód: wydruk księgi wieczystej k. 14-20; umowa najmu k. 12-13v; zeznania świadka S. Z. k. 67v; zeznania pozwanego k. 67v-68)

A. Z. (1) wystąpił do Gminy P. z wnioskiem o zawarcie umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego, podnosząc w uzasadnieniu, że po śmierci swojej matki wstąpił on w stosunek najmu.

Gmina P. wobec ustalenia, iż brak jest osób mogących wstąpić w stosunek najmu po śmierci H. Z., pismem z dnia 11 maja 2020 roku i 7 października 2020 roku wezwała A. Z. (1) do opróżnienia i wydania ww. lokalu wraz z przynależną do niego piwnicą. Wezwania pozostały bezskuteczne.

(dowód: wniosek k. 9; pismo z 28.09.2020r. k. 8; pismo z 07.05.2020r. k. 11; pismo z 11.05.2020r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 10-10v; pismo z 07.10.2020r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 7-7v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie strony powodowej oparte jest na przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

W niniejszej sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P. jest powódka.

Spór koncentrował się na ustaleniu, czy pozwanemu A. Z. (1) przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania ww. lokalem.

Zgodnie z art. 691 § 1 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).

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jednoznacznie wykazał, że w dacie śmierci H. Z. w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wspólnie z najemczynią stale zamieszkiwał jej syn – pozwany A. Z. (1).

Z zeznań przesłuchanego w charakterze strony pozwanego oraz z zeznań świadka S. Z. – byłej żony pozwanego – wynika, że pozwany zamieszkiwał wraz z matką w przedmiotowym lokalu od 2003 lub 2004 roku do dnia śmierci H. Z., z krótką tylko przerwą od lipca do grudnia 2017 roku, kiedy to ze swoją żoną zamieszkał na stacji. W grudniu 2017 roku pomiędzy małżonkami nastąpiła separacja faktyczna. Pozwany wyprowadził się i ponownie zamieszkał u matki. Jego żona została na stacji do zakończenia w 2019 roku sprawy rozwodowej, a potem wraz ze wspólnym dzieckiem małżonków zamieszkała u swoich rodziców na ulicy (...) w P.. Pozwany nigdy nie mieszkał u swoich teściów. Przedmiotowy lokal stanowi jego centrum życiowe. Mieszka w nim i spędza czas ze swoim synem, przeprowadza niezbędne remonty i naprawy, ponosi koszty jego utrzymania.

Pozwany zeznał ponadto, że po tym, jak przeprowadził się z żoną na stację, jego mama w celu ponoszenia mniejszych opłat dokonała stosownego zgłoszenia w Urzędzie Miasta o zmniejszeniu się liczby osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu i później, po jego powrocie, nie dokonała zmian. Dodał, że po zamieszkaniu z mamą w grudniu 2017 roku pracował w systemie czterozmianowym, a więc także nocami i popołudniami, dlatego mógł być rzadko widywany przez sąsiadów.

Sąd dał wiarę powyższym zeznaniom, albowiem były jasne, rzeczowe i wzajemnie się uzupełniały, a powódka nie przedstawiła żadnych dowodów, które by te zeznania podważały i czyniły niewiarygodnymi. Pełnomocnik powódki ograniczył się jedynie do gołosłownych twierdzeń zawartych w uzasadnieniu pozwu oraz podniesionych na rozprawie w dniu 16 czerwca 2021 roku.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tak więc w niniejszej sprawie na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jej roszczenie, a ponadto w myśl art. 232 k.p.c. ciążył na niej obowiązek wskazywania dowodów, z których wywodziła skutki prawne.

Odnosnie inicjatywy dowodowej Sąd Rejonowy w Pieszku w pełni podziela utarte orzecznictwo Sądu Najwyższego wyrażające się w tezie: „Rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).” (vide wyrok Sądu Najwyższego z 17.12.1996r. w sprawie I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76; podobnie również wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 21.10.2003r. w sprawie I ACa 516/03, OSP 2004/9/118; wyrok Sądu Najwyższego z 07.10.1998r. w sprawie II UKN 244/98, OSNP 1999/20/662).

Mając powyższe na uwadze, uznając, iż pozwanemu po śmierci H. Z. przysługuje skuteczne względem strony powodowej prawo do władania przedmiotowym lokalem, Sąd na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. powództwo o wydanie lokalu oddalił.