

**Sygn. akt: I C 1484/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Justyna Kielar

Protokolant: stażysta Natalia Śliwińska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2019 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K.

przeciwko P. S. (1)

o eksmisję

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża powoda, uznając je za uiszczone w całości.

**Sygn. akt I C 1484/18**

## UZASADNIENIE

Powód Miasto K. wnosił o nakazanie pozwanemu P. S. (1), aby opróżnił i opuścił wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami, których prawa reprezentuje, lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) i wydał powyższy lokal do rąk powoda. Powód wnosił również o nieprzyznawanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Powód zawarł umowę najmu powyższego lokalu z W. A.. Po śmierci najemczyni pozwany pismem z dnia 14 lutego 2018 r. zwrócił się z prośbą o „przepisanie umowy najmu po zmarłej matce”. Powód odmówił zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z pozwanym oraz wezwał pozwanego do wydania lokalu w terminie 30 dni od doręczenia pisma, ponieważ zgodnie z ustaleniami powoda pozwany nie zamieszkiwał stale z najemczynią przed jej śmiercią. Jest on zameldowany w lokalu przy ulicy (...), jednak nie zamieszkiwał tam stale, bowiem przebywał poza granicami kraju.

Pozwany nie zgadzając się z decyzją powoda dotyczącą niemożności wstąpienia w stosunek najmu lokalu, skierował do niego pisma z dnia 6 kwietnia 2018 r. oraz 16 kwietnia 2018 r., w których uzasadniał swoje stanowisko odnośnie spełnienia przesłanek do nabycia prawa najmu. Ostatecznie powód wezwał pozwanego pismem z dnia 20 lipca 2018 r. do dobrowolnego wydania lokalu z uwagi na korzystanie z lokalu bez umowy. W odpowiedzi na to pozwany skierował pismo z dnia 3 sierpnia 2018 r., w którym nie zgodził się na opuszczenie przedmiotowego lokalu. Powód pismem z dnia 3 września 2018 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, informując jednocześnie o skierowaniu sprawy na drogę sądową w przypadku nie wydania lokalu. Pomimo upływu wyznaczonego terminu pozwany nie wydał lokalu.

Wniosek o nieprzyznawanie pozwanemu lokalu socjalnego powód uzasadnił tym, iż w jego ocenie nie zachodzą przesłanki określone w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uprawniające do przyznania prawa do takiego lokalu.

Pozwany P. S. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że w lokalu mieszkalnym objętym pozewem jest zameldowany od urodzenia i przebywa stale pod tym adresem. Przedmiotowe mieszkanie stanowi jego centrum życiowe i adres zameldowania jego córki P. S. (2). Pozwany wskazał, że przyjeżdżał do swojej matki raz w miesiącu, a także przekazywał pieniądze na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem lokalu.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W. A. od dnia 01 czerwca 1960 r. była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). W. A. zmarła w dniu 8 lutego 2018 r. pozostawiając między innymi syna P. S. (1).

/ **dowód:** okoliczności bezsporne, stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego (użytkowego) z dnia 1.06.1960 r. – k. 8 – 9, odpis skrócony aktu zgonu W. A. – k. 10/

P. S. (1) był zameldowany w spornym lokalu mieszkalnym od urodzenia. W okresie 4,5 roku przed śmiercią W. A. w miesiącu marcu wyjeżdżał w celach zarobkowych do Holandii, gdzie pracował w szklarni przy zbiorze pomidorów. Pozwany co 5 tygodni przyjeżdżał do Polski na urlopy trwające 2 – 3 tygodnie i mieszkał w lokalu mieszkalnym objętym pozewem. Ostatecznie pozwany wrócił do kraju w październiku 2017 r. i podjął pracę zarobkową.

Celem wyjazdów pozwanego i jego żony do Holandii było zarobienie pieniędzy na spłatę kredytów oraz zorganizowanie życia w Polsce. Pozwany zamierzał również wspomóc finansowo matkę w płaceniu rachunków, a ponadto planował wykupienie przedmiotowego mieszkania i przeprowadzenie w nim remontów.

W spornym lokalu mieszkalnym od dnia zawarcia związku małżeńskiego zamieszkała również żona pozwanego. Pozwany P. S. (1) ma jedną córkę, która od urodzenia zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w K.. Zarówno żona, jak i córka pozwanego były zameldowane w spornym lokalu mieszkalnym. Żona pozwanego wyjeżdżała do pracy w Holandii naprzemiennie z pozwanym. Córka pozwanego od momentu ukończenia gimnazjum również wyjechała do Holandii, bo chciała być z rodzicami, i od tego czasu uczęszczała do szkoły za granicą, przyjeżdżając do K. na wakacje. Podczas pobytu w K. rodzina pozwanego zajmowała mniejszy z dwóch pokoi znajdujących się w spornym lokalu mieszkalnym, zaś W. A. zajmowała większy pokój. Pozwany opiekował się matką w czasie swojego pobytu w kraju. Podczas nieobecności pozwanego opiekę nad W. A. sprawował brat pozwanego M. J., który zajmował się również jej kwestiami finansowymi.

W. A. w 2012 r. w administracji Zakładu do sprawy Infrastruktury Miejskiej do zamieszkania w lokalu mieszkalnym objętym pozewem zgłosiła jedynie siebie celem uiszczenia niższego ryczałtu za wodę. Pozwany dokładał się do opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego. W przedmiotowym mieszkaniu został przeprowadzony remont łazienki i kuchni, którego koszty w 3/4 poniosła rodzina pozwanego, zaś w 1/4 W. A.. Ponadto pozwany zakupił cały segment kuchenny oraz odmalował pokoje.

Pozwany podczas pobytu w Holandii razem z żoną wynajmował dwupokojowe mieszkanie. Wyposażenie tego lokalu stanowiło własność wynajmującego, rodzina pozwanego miała tam tylko rzeczy osobiste.

W okresie bezpośrednio poprzedzającym śmierć matki pozwany przebywał w K. z zamiarem stałego pobytu od sierpnia 2017 r. Około 5 dni przed śmiercią W. A. pozwany wyjechał do Holandii po żonę i córkę, żeby zdążyły się pożegnać z umierającą teściową i babką. Żona i córka pozwanego przyjechały do Polski na pogrzeb W. A..

/ **dowód:** zeznania świadka M. J. – k. 42, e – protokół z dnia 01 lutego 2019 r. – 00:28:01 – 00:39:44, 00:41:38 – 00:42:30, 00:43:11 - 00: 44:41, zeznania świadka H. O. – k. 43, e – protokół z dnia 01 lutego 2019 r. – 00:45:17 – 00:55:05, zeznania świadka J. M. (1) – k. 50 verte, e – protokół z dnia 26 marca 2019 r. – 00:06:12 – 00:12:34,

00:16:58 – 00:17:10, 00:18:31 – 00:19:23, zeznania pozwanego P. S. (1) – k. 32 verte – 33 i k. 51, e – protokół z dnia 26 marca 2019 r. – 00:21:27 – 00:24:05, 00:25:37 – 00:27:14, oświadczenie W. A. z dnia 27.07.2012 r. – k. 55-56 akt/

Pozwany P. S. (1) w dniu 14 lutego 2018 r. złożył wniosek o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w którym był zameldowany. W dniu 05 marca 2018 r. powołana przez powoda komisja przeprowadziła wizję lokalną, podczas której uzyskała informacje od sąsiadki pozwanego J. M. (1), że P. S. (1) pomimo zameldowania nie zamieszkuje stale w spornym lokalu mieszkalnym, lecz większość czasu przebywa za granicą.

Zakład do spraw Infrastruktury Miejskiej zwrócił się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego, w wyniku którego ustalono, że córka pozwanego uczęszcza do szkoły w Holandii, zaś jego żona tam pracuje. Ponadto z teczki dotyczącej naliczania opłat czynszowych wynikało, że do zamieszkania zgłoszona jest tylko W. A..

W związku z powyższym powód pismem z dnia 29 marca 2018 r. poinformował pozwanego, że z uwagi na brak stałego zamieszkiwania z W. A. do dnia jej śmierci nie przysługuje mu prawo do lokalu mieszkalnego. Powód wezwał pozwanego do wydania lokalu mieszkalnego w ciągu 30 dni od daty doręczenia pisma. Pozwany pismem z dnia 6 kwietnia 2018 roku oświadczył, że nie opuści zajmowanego lokalu mieszkalnego, a ponadto wniósł o ponowne rozpatrzenie jego sprawy i wydanie formalnej decyzji administracyjnej w tym przedmiocie.

Powód ponownie wezwał pozwanego do wydania lokalu mieszkalnego pismem z dnia 20 lipca 2018 r. Pozwany pismem z dnia 3 sierpnia 2018 r. nie zgodził się na opuszczenie mieszkania, podnosząc, że na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego wstąpił w stosunek najmu mieszkania po zmarłej matce W. A.. Powód pismem z dnia 03 września 2018 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko oraz poinformował pozwanego, że w przypadku nie wydania lokalu sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

/ **dowód:** wniosek pozwanego z dnia 14.02.2018 r. – k. 11, protokół z dnia 05.03.2018 r. – k. 12, pismo powoda z 29.03.2018 r. – k. 13, pismo pozwanego z 06.04.2018 r. – k. 14 – 15, wezwanie do wydania lokalu – k. 16, pismo pozwanego z dnia 03.08.2018 r. – k. 17, pismo pozwanego z dnia 03.09.2018 r. – k. 18, zeznania świadka A. W. – k. 40 – 41, e – protokół z dnia 01 lutego 2019 r. – 00:13:45 – 00:19:06, zeznania świadka J. M. (2) – k. 41, e – protokół z dnia 01 lutego 2019 r. – 00:23:07 – 00:26:32, zeznania świadka J. M. (1) – k. 50 verte, e – protokół z dnia 26 marca 2019 r. – 00:05:41 – 00:06:12, 00:13:24 – 00:16:52/

Aktualnie P. S. (1) zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym. Od października 2018 r. jest zatrudniony w firmie (...). Jego żona i córka wciąż przebywają w Holandii, gdyż czekają na zakończenie niniejszej sprawy, ale zamierzają wrócić do Polski.

/ **dowód:** zeznania pozwanego P. S. (1) – k. 51, e-protokół z dnia 26 marca 2019 r. – 00:24:06 - 00:25:13, 00:27:20 – 00:28:33/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie, poza kwestią stałego miejsca zamieszkania pozwanego, był bezsporny. Został on ustalony na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, które nie były kwestionowane, zeznań świadków oraz pozwanego.

Sąd uznał zeznania świadków za wiarygodne, albowiem były ze sobą zgodne, spójne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie zeznali na okoliczność znanych sobie faktów. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania pozwanego, albowiem znajdowały potwierdzenie w zeznaniach świadków tworząc logiczną całość, były szczere i spontaniczne, w szczególności co do jego planów i sentymentalnego związku ze spornym lokalem wynikającym z faktu wychowania się w nim i mieszkania w nim z rodziną.

Wskazać należy, iż najwięcej informacji co do sytuacji pozwanego, powodów jego wyjazdu oraz planów życiowych miał świadek M. J., co było jak najbardziej uzasadnione faktem, iż pomagał on pod nieobecność pozwanego swej

matce, często u niej przebywał, zatem miał wiedzę również o sytuacji pozwanego. Podobnie należy ocenić zeznania H. O., choć jego kontakty z pozwanym były rzadsze, zatem brak jego wiedzy o rzeczywistej dacie powrotu pozwanego do Polski wynikał tylko i wyłącznie z tego, że nie utrzymywali oni tak zażyłych kontaktów. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania A. W. i J. M. (2), gdyż znajdowały potwierdzenie w przedłożonych dokumentach, nadto dotyczyły podejmowanych przez nich działań w ramach obowiązków zawodowych. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadka J. M. (1) co do faktu zameldowania i okresów faktycznego pobytu pozwanego w spornym lokalu, gdyż były one spójne z pozostałym materiałem dowodowym.

Powód jako podstawę roszczenia dochodzonego pozwem wskazał fakt bezumownego zajmowania przez pozwanego lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Pozwany natomiast podnosił, że po śmierci matki W. A. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 691 k.c.

W art. 691 § 1 k.c. ustawodawca wskazał krąg podmiotów, którym ze względu na powiązania o charakterze rodzinnym z najemcą przysługuje po jego śmierci ochrona w postaci przyznania statusu najemcy. Do kręgu tego należą:

1. małżonek najemcy, który nie był współnajemcą lokalu,
2. dzieci najemcy i jego współmałżonka,
3. inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
4. osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Zgodnie z § 2 powyższego przepisu osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci. Stosownie zaś do art. 25 § 1 k.c. miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu.

Obie te przesłanki muszą być spełnione łącznie.

W przedmiotowej sprawie okolicznością niesporną pomiędzy stronami był fakt, że pozwany był synem zmarłej najemczynie W. A., natomiast spornym fakt wspólnego, stałego zamieszkiwania pozwanego z matką do chwili jej śmierci.

Sąd uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, iż pozwany mieszkał na stałe wraz z matką do chwili jej śmierci w spornym lokalu.

Fakt pracy na terenie Holandii zdaniem Sądu nie wyklucza stałego zamieszkiwania pozwanego w K. w spornym lokalu, który traktował jako swe centrum życiowe, tym bardziej, iż był to jego dom rodzinny, w którym mieszkał od urodzenia. Pozwany nigdy nie zamieszkiwał w innym mieszkaniu w Polsce, a ponadto w przedmiotowym lokalu zamieszkała razem z nim jego żona, potem urodziła się jego córka. Okoliczność ta bez wątpienia potęgowała więzi pozwanego z tym lokalem, co jest jak najbardziej zrozumiałe w świetle zasad doświadczenia życiowego. Bez wątpienia miejsce wykonywania pracy zawodowej ma istotne znaczenie dla każdego człowieka, jednakże nie oznacza to automatycznego utożsamienia ze stałym zamieszkiwaniem – można bowiem w danym miejscu pracować, ale nie przebywać tam z zamiarem stałego pobytu. Podkreślić bowiem należy, iż dla stałego zamieszkiwania w rozumieniu art. 691 k.c. istotne jest zamieszkiwanie w konkretnym lokalu z zamiarem stałego pobytu, zatem dużą wagę należy przykładać do sfery psychicznej danej osoby, jej przywiązania do danego miejsca.

W ocenie Sądu pozwany traktował sporny lokal jako swe centrum życiowe, przebywał w nim z zamiarem stałego pobytu, co wyrażało się w regularnych, stosunkowo długo trwających (dwa – trzy tygodnie) i cyklicznych powrotach po zakończeniu pracy stanowiącej główne źródło utrzymania powoda i jego rodziny. Podkreślić przy tym należy, iż decyzja pozwanego oraz jego żony o podjęciu pracy za granicą wynikała z braku możliwości uzyskania atrakcyjnego zatrudnienia w Polsce oraz konieczności zapewnienia bytu rodzinie i spłaty zaciągniętych zobowiązań finansowych. Ewidentnie zatem wyjazd pozwanego i jego żony miał charakter emigracji ekonomicznej, co jest zjawiskiem bardzo

powszechnym w ostatnich kilkunastu latach, zwłaszcza po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Po tym fakcie, połączonym z otwarciem granic, realizowaniem zasady swobody przepływu osób, towarów i usług społeczeństwo stało się bardziej mobilne, zwłaszcza w poszukiwaniu pracy. W dzisiejszych realiach nie jest niczym nadzwyczajnym zamieszkiwać stale w danym lokalu a pracować w odległym miejscu, także poza granicami kraju. W ocenie Sądu zatem czasowe przebywanie pozwanego poza stałym miejscem zamieszkania z uwagi na konieczność wykonywania pracy zarobkowej nie powoduje zmiany miejsca zamieszkania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 r., sygn. akt I CKN 1179/98, opubl. LEX nr 110589). Fakt zaś, że do rodziców dołączyła kilkunastoletnia córka również nie budzi zdziwienia, gdyż na pozwanym i jego żonie spoczywał obowiązek wykonywania nad nią władzy rodzicielskiej. Wyjazd córki pozwanego wynikał z chęci zaspokojenia potrzeby bliskości rodziny oraz z braku możliwości zapewnienia nieletniej odpowiedniej opieki w K.. W takich okolicznościach niemożliwym było realizowanie obowiązku szkolnego w Polsce, a zatem podjęcie przez córkę pozwanego nauki szkolnej w Holandii uznać należy za konieczność uwarunkowaną sytuacją życiową.

Nadto na utożsamianie przez pozwanego spornego lokalu mieszkalnego ze swoim centrum życiowym wskazuje również fakt, iż w spornym lokalu powód posiadał swoje meble i sprzęt AGD. Zdaniem Sądu tego typu przedmioty służące zaspokajaniu osobistych potrzeb przechowywane są w miejscu stałego zamieszkania. W wynajmowanym mieszkaniu w Holandii rodzina pozwanego posiadała jedynie rzeczy osobiste, zaś całe wyposażenie lokalu należało do wynajmującego. Ponadto niewątpliwie świadczy o tym zainwestowanie przez pozwanego środków pieniężnych w remont łazienki i kuchni w spornym lokalu, odmalowanie pokoi oraz partycypowanie w opłatach za ten lokal. W ocenie Sądu takie zachowania pozwanego nie mogą być uznane jedynie za zwykłą pomoc wynikającą z więzów rodzinnych, gdyż bez wątpienia samodzielne sfinansowanie istotnych nakładów na sporny lokal przekracza te granice. Podkreślić należy, że analogicznych nakładów nie czynili pozostali synowie zmarłej najemczynie. Skoro zatem pozwany inwestował w sporny lokal i wykonywał w nim remont, to oznacza to, że traktował sporny lokal jako swe centrum życiowe, w którym koncentruje się jego życie osobiste i rodzinne. Pozwany w Holandii zamieszkiwał w wynajmowanym mieszkaniu, co świadczy o tym, że nie dążył do posiadania nieruchomości za granicą i nie planował pobytu w Holandii na stałe. Ponadto pozwany podjął stałą pracę w Polsce, co tylko świadczy o rzetelności i prawdziwości jego twierdzeń co do stałego miejsca zamieszkania i powrotu do Polski i spornego lokalu na stałe, co miało miejsce jeszcze przed śmiercią W. A..

W ocenie Sądu podanie przez najemczynię W. A. w oświadczeniu z dnia 27 lipca 2012 r., że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w pojedynkę wynikało z chęci uiszczenia niższego ryczałtu za zużycie wody, tak jak to zeznali świadkowie M. J. i H. O.. Nadto okoliczność ta nie zmieniła faktu, iż pozwany zawsze wracał do Polski, do spornego lokalu. Zdaniem Sądu fakt, iż W. A. zgłosiła tylko 1 osobę jako zamieszkujejącą w spornym lokalu od sierpnia 2012 r. nie może działać na niekorzyść pozwanego, gdyż nie był on tego świadomy. Nadto takie działanie zmarłej podyktowane było daleko posuniętą oszczędnością, gdyż miało na celu zmniejszenie opłat za wodę naliczanych ryczałtowo od ilości zamieszkujejących osób, co nie może niweczyć ustawowo zagwarantowanych praw powoda.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 691 k.c. ustalił, że pozwany P. S. (1) po śmierci W. A. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i w konsekwencji oddalił powództwo w całości, o czym orzeczono w punkcie 1. Pozwanemu bowiem służy tytuł prawny do spornego lokalu, zatem na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 691 k.c. powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Powód przegrał sprawę w całości, zatem powinien ponieść koszty procesu w pełnej wysokości, bez ich zwrotu od pozwanego. Pozwany nie poniósł żadnych kosztów. W niniejszej sprawie nie powstały inne koszty sądowe niż opłata sądowa od pozwu, która wyniosła 200 zł. Opłata ta została uiszczona przez powoda, zatem Sąd uznał koszty postępowania za uiszczone w całości, o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku.