

Sygn. akt: I C 622/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	stażysta Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **H. W.**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powódkę uznając je za uiszczone.

Sygn. akt **I C 622/18**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko P. W., H. W., W. W., M. W. (1) oraz M. W. (2) o nakazanie im opróżnienia i opuszczenia należącego do niej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka w uzasadnieniu pozwu podała, że jest właścicielem lokalu, a także, że pozwani nie mają tytułu prawnego do jego zajmowania. Najemcą lokalu była S. W., która zmarła dnia 21 grudnia 2015 roku, a w dacie jej śmierci nikt z pozwanych z nią nie mieszkał, co potwierdzać miała nieodebrana korespondencja i istniejące na koncie zaległości czynszowe. Obecnie sporny lokal zamieszkują i są w nim zameldowani pozwani.

(pозew – k. 3-5)

Na rozprawie dnia 11 października 2018 roku powódka cofnęła pozew w stosunku do pozwanych: P. W., W. W., M. W. (1) oraz M. W. (2), co skutkowało umorzeniem postępowania w stosunku do nich.

(protokół rozprawy z dnia 11.10.2018r. – k. 53, płyta CD – k. 56, postanowienie z dnia 11.10.2018r. – k. 55)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne)

S. W. od dnia 31 grudnia 1985 roku była najemczynią powyższego lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę najmu z dnia 31.12.1985r. – k. 9-12, aneks nr (...) – k. 13-17)

Pozwana zajmuje sporny lokal od 14 lat kiedy to wyprowadziła się od męża w celu sprawowania opieki nad chorą matką. W trakcie wspólnego zajmowania z matką S. W. opiekowała się nią do czasu jej śmierci w grudniu 2015 roku. Po śmierci matki, powódka nadal zajmuje sporny lokal i nie ma możliwości przeprowadzenia się do innego lokalu.

(okoliczności niesporne, nadto: zeznania pozwanej H. W. – k. 53-54, płyta CD – k. 56)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę oraz zeznań pozwanej H. W.. Brak było podstaw do odmowy dania wiary i mocy dowodowej tym dokumentom. Odnosząc się zeznań pozwanej Sąd uznał je za wiarygodne albowiem są szczerze, spójne.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może wynikać z umowy najmu.

Podkreślić należy, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu. Sporne było natomiast, czy pozwana posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu, gdyż była to jedyna wskazana przez powódkę podstawa powództwa.

Zgodnie z 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 (§ 1), Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2).

Ustawodawca wprowadzając powyższą regulację, przesądził, iż aby z mocy samego prawa wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego należy łącznie spełnić wszystkie przesłanki określone w art. 691 k.c.

Jak wynika z zeznań pozwanej H. W. sporny lokal zajmuje ona od 14 lat. Jest córką S. W., którą opiekowała się aż do jej śmierci. Powódka nie zamieszkiwała z mężem. Wyprowadziła się od niego. Gospodarstwo domowe prowadziła z matką. Mąż pozwanej jest kierowcą ciężarówki i w okresach, kiedy nie przebywa w trasie zajmuje jeden pokój w należącym do jego matki domu przy ul. (...) w G.. Teściowa pozwanej zamierza zbyć całą nieruchomość.

Pozwana natomiast należy do kręgu osób wymienionych w przepisie artykułu 691 § 1 k.c. ponieważ niewątpliwie była córką najemcy, a także była osobą, obowiązana do świadczeń alimentacyjnych na rzecz najemcy i faktycznie z tego obowiązku się wywiązywała.

Reasumując, w świetle ujawnionych w niniejszej sprawie okoliczności Sąd przyjął, że pozwana z chwilą śmierci głównego najemcy, tj. S. W. wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu, który nie został jej skutecznie wypowiedziany. Pozwana H. W. posiadała zatem tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Wobec powyższego na podstawie art. 222 k.c. a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uznając je za uiszczone.