

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie II C 2264/19 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustalił w punkcie pierwszym, że powód T. K. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce zmarłej matki R. K. (1) z dniem 27 grudnia 2018 roku, a w punkcie drugim zasądził od Miasta Ł. na rzecz T. K. (1) kwotę 387 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

(wyrok k. 191)

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Powód T. K. (1) jest synem najemczyni lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), R. K. (1), która zmarła 27 grudnia 2018 roku.

R. K. (1) cierpiała na zespół otępienny w stopniu umiarkowanym na podłożu organicznych uszkodzeń (...), miała znacznie obniżone procesy poznawcze i zaburzony był znacznie słowno-logiczny kontakt z nią, miała obniżoną orientację w otoczeniu.

R. K. (1) zajmowała lokal od 1961 roku, wraz z mężem i synami, po tym, jak dostała przydział lokalu. Powód mieszkał w lokalu wraz z matką tak długo, jak lokal nadawał się do zamieszkania – z uwagi na chorobę R. K. (1) utrudnione było korzystanie z lokalu bez łazienki, w której można ją było wykąpać. W 2012 roku doszło nadto do zalania lokalu. Od 2012 roku matka powoda przebywała u swojego drugiego syna, przy ul. (...), pozostając zameldowana w lokalu przy ul. (...). Często przebywała w szpitalach. Powód nadal zamieszkiwał w lokalu i dokonywał opłat. Opuszczał mieszkanie gdy dochodziło do kolejnych zalań.

R. K. (1) przebywała u syna S. K. (1), ponieważ mieszkał w domku jednorodzinnym. Uprzednio przebywała na zmianę u obu synów lub sama na Włókienniczej. W roku 2017 Zarząd Lokali Miejskich proponował R. K. (1) inne mieszkanie, następna propozycja była na początku roku 2018.

Powód po ślubie w 1996 roku nadal mieszkał przy Włókienniczej, przechowywał tam także sprzęt niezbędny do pracy, dokumenty, telewizor, rzeczy osobiste i przybory toaletowe. Żona powoda mieszkała w Z.. Powód tylko czasami nocował u żony – w weekendy, święta. Nigdy nie przewiózł swoich rzeczy, książek ani fotografii z Włókienniczej do Z.. Swoje centrum życiowe powód zorganizował przy matce, której stan zdrowia od roku 2010, po śmierci męża, zaczął się pogarszać. Spał w głównym pokoju. Można było spotkać go częściej na Włókienniczej, niż w Z.. Był często widywany przy ul. (...), jak mył okna, nosił węgiel czy robił zakupy.

Powód mieszkał z rodzicami by im pomagać, następnie zaś w mieszkaniu przy ul. (...) pracował.

Mieszkanie nr (...) zalewane było kilkukrotnie, zamoczeniu uległ sufit, którego kawałki spadały. Jedno z zalań spowodowane było pęknięciem rur w całym pionie. Administracja odmówiła naprawy tłumacząc, że niedługo planowana jest rewitalizacja i lokatorzy otrzymają nowe lokale. W lokalu występowało zagrzybenie.

E. K. (1) w 2018 roku była właścicielką trzypokojowego mieszkania w Z., następnie w lutym lub marcu 2019 roku podarowała je córce. Mieszkanie w Z. zajmowała żona powoda z córką i swoimi rodzicami.

Powód rozlicza się z podatków wspólnie z żoną w Z..

Powód zarejestrowany jest pod adresem przy ul. (...) w Centralnym Wykazie Ubezpieczonych Narodowego Funduszu Zdrowia oraz w ZUS. W Z. zarejestrowany jest samochód, którego powód jest współwłaścicielem, ale we wniosku o rejestrację powód wskazał swój adres przy ul. (...). Powód nie figuruje w rejestrach MOPS w Z..

Korespondencja zawodowa do powoda przychodzi na adres przy ul. (...).

Wspólny kot rodziny powoda mieszka w Z., powód ma tam też ubrania na okoliczność spędzania nocy u żony.

W roku 2015 toczyły się postępowania sądowe przeciwko powodowi i R. K. (1) o zapłatę zaległości za przedmiotowy lokal, zakończone umorzeniem po cofnięciu pozwu w związku ze spełnieniem dochodzonego roszczenia przed wytoczeniem powództwa oraz o eksmisję – również umorzone.

24 lipca 2015 r. powód uiszczył kaucję z tytułu najmu przez R. K. (1) lokalu przy ul. (...).

W grudniu 2018 r. Zarząd Lokali Miejskich wystosował do R. K. (1) powiadomienie o zawieszeniu opłat za lokal od stycznia 2019 r. z uwagi na brak możliwości zamieszkiwania oraz o obniżeniu opłat za grudzień 2018 r. Zniżki wysokości opłat obejmowały 10% za brak łazienki, 10% za brak CO, 20% zniżki ze względu na fakt, że lokal był do kapitalnego remontu.

Sporny lokal został przejęty przez Zarząd Lokali Miejskich 29 czerwca 2020 roku. Uprzednio oficyna budynku została wyłączona z użytku i zabezpieczono wejście – w styczniu 2019 r. Poszczególne lokale były wyłączane z użytku od 2017 r.

Dnia 27 marca 2019 r. powód złożył wniosek o oddanie mu w najem spornego lokalu.

W toku postępowania wyjaśniającego, jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania, (...) – podała, że R. K. (1) mieszkała w lokalu nr (...) do roku 2012 sama, a od roku 2012 nie mieszkała w nim wcale, zamieszkiwała ze S. K. (1). Oświadczenie administratora powstało w oparciu o wywiady przeprowadzone z lokatorką lok. 18 I. W. (1) i S. K. (1) oraz kontaktów z T. K. (1).

Pismem z 4 kwietnia 2019 r. Zarząd Lokali Miejskich powiadomił powoda, że nie ma możliwości przyznania mu tytułu prawnego do lokalu. Następnie pismem z 10 kwietnia 2019 r. wezwał powoda do przekazania kluczy do lokalu w terminie 14 dni od otrzymania pisma.

Pismem z dnia 3 lipca 2019 r., doręczonym Prezydentowi Miasta Ł. dnia 5 lipca 2019 r. powód wezwał do przyznania mu prawa do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej R. K. (1) pod rygorem wystąpienia z powództwem cywilnym o ustalenie.

Dnia 14 lutego 2020 r. i 31 marca 2020 r. pozwany sporządził wezwania do protokolarnego zdania mieszkania kierowane do powoda.

Dnia 21 maja 2020 r. w Zarządzie Lokali Miejskich odbyło się spotkanie mające na celu doprowadzenie do ugodowego zakończenia sporu. Powód nie wyraził zgody na proponowane mu rozwiązania.

Podczas likwidacji mieszkania 29 czerwca 2020 r. na zdjęciach uwieczniono rzeczy powoda – książki, koszule, kurtki. W arkuszu spisu z natury ujawniono m.in. katalogi norm, części samochodowe, instrukcje do samochodów, kanister, prostownik, alternator, oleje silnikowe, wosk samochodowy, akcesoria samochodowe, segregatory z dokumentami sądowymi, linkę holowniczą, miarę, 2 kartony dokumentacji biegłego sądowego, pasta BHP. W lokalu znajdowały się też sztuczne szczęki, rajstopy, zdjęcia, futro, torebki damskie, szlafrok damski, damskie buty, nici, włóczki, broszka, peruka, krzeselko z nocnikiem.

Pozwany odmawia powodowi wydania rzeczy protokolarnie zabezpieczonych w lokalu.

Miasto proponowało innym lokatorom nieruchomości przy ul. (...) inne lokale. I. W. wskazano 2 lokale. Uprzednio miasto zapewniło jej po zamknięciu nieruchomości pobyt w hotelu – od listopada 2018 r. Także A. W. zaproponowano kilka lokali.

Powód nie miał faktycznego dostępu do lokalu od wiosny 2019 r.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wymienionego powyżej materiału dowodowego, zebranego w aktach sprawy. Sąd nie dał wiary przesłuchaniu I. W. (1) i G. B. w zakresie, w jakim wskazywały one na nieprzebywanie powoda w lokalu przy ul. (...). Zdaniem Sądu Rejonowego ich twierdzenia stały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, pojawiały się w nich nieścisłości chronologiczne, nadto zaś z okoliczności sprawy rysowała się wyraźna linia konfliktu między ww. świadkami a powodem. Sąd Rejonowy nie skorzystał z załączonych akt sprawy karnej VI (...) poza opinią biegłej A. T.. Sprawa dotyczyła przywłaszczenia przez T. K. (1) środków pieniężnych należących do R. K. (1) i toczyła się w wyniku zawiadomienia podpisanego przez R. K. (1). Powód został w tej sprawie uniewinniony od zarzucanego mu czynu, a akta stanowią głównie dowód na konflikt zachodzący między braćmi K..

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne, znajdujące oparcie w regulacji art. 691 k.c. i art. 189 k.p.c.

Zdaniem Sądu I instancji powód wykazał, że był synem R. K. (1) i zamieszkiwał razem z nią w spornym lokalu i tym samym należy do katalogu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu wedle art. 691 § 1 k.c.

Przesłanka stałego zamieszkiwania, niezależnie od zmian stanu prawnego w zakresie konstrukcji wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jest przyjmowana przez ustawodawcę i oznacza jednoznaczny wymóg, by lokal stanowił centrum życiowe określonej osoby, w którym koncentruje się całe jej życie. Przesłanka wspólnego zamieszkiwania powoda z najemcą została w ocenie Sądu a quo w tym przypadku spełniona, gdyż powód zamieszkał w tym lokalu w 1961 roku i był często widywany przez sąsiadów, także w okresie przebywania R. K. (1) poza mieszkaniem oraz przed zamknięciem dostępu do oficyny przez miasto, z pewnością zamieszkując w lokalu do grudnia 2018 r. Powód w lokalu spędzał większość swego czasu, prowadził w nim też aktywność zawodową. W lokalu pozostały przedmioty należące do powoda, wskazane przez powoda, a także w świetle doświadczenia życiowego wynikające ze spisu sporządzonego podczas komisyjnego opróżniania lokalu. Nadto Sąd Rejonowy zauważył, że miasto wskazywało powoda jako pozwanego w sprawach o zapłatę zaległości za sporny lokal. Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że powód nie mieszkał u żony w Z., ponieważ mieszkanie było trzypokojowe, a mieszkała już w nim żona powoda z córką i dwojgiem rodziców.

Na powyższą konstatację w ocenie Sądu I instancji nie miała wpływu okoliczność, że R. K. (1) nie zamieszkiwała w lokalu od 2012 r., kiedy to zamieszkała ze S. K. (1). Przez „niezamieszkiwanie” należy rozumieć sytuację, w której najemca nie przebywa w lokalu bądź przebywa w nim, ale bez zamiaru stałego pobytu. Ustalając zamieszkiwanie najemcy w lokalu bądź jego brak nie badamy wyłącznie stanu faktycznego korzystania przez niego z mieszkania, bez uwzględnienia woli stałego pobytu. Tak więc przy ocenie faktu zamieszkiwania bądź jego braku w spornym lokalu, należy brać pod uwagę nie tylko sam zewnętrzny obiektywny obraz, ale i zamiar oraz sytuację, w jakiej się znalazł najemca (por. wyroku SO w Łodzi z dnia z dnia 27 listopada 2014 r., sygn. akt III Ca 1026/14, Lex nr 2126357). O opuszczeniu stałego miejsca zamieszkania można mówić tylko wówczas, gdy jest ono dobrowolne i ma charakter trwały (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 7 grudnia 2005 r., sygn. akt II OSK 302/05, opubl. Lex nr 190969).

Sąd I instancji przyjął, iż wyprowadzenie się R. K. (1) z lokalu (...) roku było decyzją jej synów mającą związek z procesem jej leczenia, podobnie jak pobytu w szpitalach. Celem wyprowadzki nie było opuszczenie lokalu i przeniesienie centrum życiowego R. K. (1), a zapewnienie jej optymalnej opieki i warunków do zabezpieczenia jej wobec jej choroby. Powyższe wynikało z faktu, że R. K. (1) była osobą schorowaną, cierpiała na zaburzenia otępienne, miała znacznie obniżone procesy poznawcze i zaburzony był znacznie słowno-logiczny kontakt z nią, miała obniżoną orientację w otoczeniu. Lokal przy ul. (...) nie był wyposażony w łazienkę, w której można ją było wykąpać, był też wielokrotnie zalewany, co wpłynęło na pogorszenie jego stanu. Dlatego też ze względu na stan zdrowia R. K. (1) została przeniesiona do lokalu należącego do syna. Nie można jednak w ocenie Sądu Rejonowego twierdzić, że jej centrum życiowe w czasie choroby przestało stanowić mieszkanie przy ul. (...). Pozostały w nim liczne przedmioty należące do R. K. (1), a nadto nie sposób uznać, że osoba cierpiąca na takie zaburzenia, jak matka powoda w sposób świadomy wyraziła wolę opuszczenia lokalu, w którym spędziła ponad 50 lat. Z tych też względów Sąd Rejonowy przyjął, że

powód zamieszkiwał z matką aż do jej śmierci, przebywał bowiem w mieszkaniu, w którym sytuowała ona swe centrum życiowe, sprawując przy tym także pieczę nad pozostawionymi w nim ruchomościami matki.

Mając na względzie powyższe Sąd Rejonowy przyjął, iż powództwo winno podlegać uwzględnieniu

Stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu przeciwnikowi kosztów poniesionych w niniejszym postępowaniu. Na kwotę przyznaną z tego tytułu powodowi złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w osobie radcy prawnego w kwocie 270 zł (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz opłata od pozwu uiszczona w kwocie 100 zł.

(uzasadnienie k. 192-195)

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 29 czerwca 2021 roku w sprawie II C 2264/19 złożył pozwany zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczenie zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej:

a. poprzez uznanie, że centrum życiowe R. K. (1) pozostawało w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., podczas gdy najemczyni nie mieszkała w tym lokalu od 2012 r. i po wyprowadzce nigdy już do tego lokalu mieszkalnego nie powróciła,

b. poprzez uznanie, że centrum życiowe T. K. (1) znajdowało się w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., podczas gdy powód pozostawał w związku małżeńskim (i pozostaje do dnia dzisiejszego) z E. K. (1) zamieszkałą w Z., w Z. przebywa jego najbliższa rodzina - żona, dziecko i jego wszelkie działania prawnopubliczne (rozliczanie podatków, rejestracja samochodu) są prowadzone przez powoda w Z.,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, co miało istotny wpływ na wynik postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zabranego w sprawie niniejszej materiału dowodowego tj.:

a. uznaniem, że centrum życiowe R. K. (1) nie uległo zmianie i mimo jej wyprowadzki do syna - S. K. (1) na ul. (...) w Ł., w okresie przed jej śmiercią centrum to nadal koncentrowało się w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., podczas gdy takie wnioski nie mogą być w sposób pewny i jednoznaczny wyprowadzone z zebranego materiału dowodowego, skoro lokal nr (...) miał nie nadawać się do zamieszkiwania, rzeczy pozostawione przez R. K. (1) w tym lokalu nie były jej niezbędne do codziennej egzystencji, a sama R. K. (1) kiedy już wyprowadziła się do S. K. (1) nigdy do lokalu nr (...) przy Włókienniczej 22 w Ł. nie powróciła nawet na chwilę,

b. uznaniem, że R. K. (1) mimo niezamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w chwili śmierci, jak i w okresie ją poprzedzającym miała wolę pozostawania w tym lokalu i postrzegania go jako swojego centrum życiowego, skoro wniosku takiego nie można wyprowadzić z zebranego w sprawie materiału dowodowego i jakiegokolwiek domniemania w tym zakresie nie są prawidłowe, skoro okoliczności te jasno powinny wynikać z zebranego w sprawie, oferowanego przez powoda materiału dowodowego,

c. wyprowadzenie wniosku, że R. K. (1) miała wolę traktowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. jako swojego centrum życiowego wobec jej problemów zdrowotnych, podczas gdy bez wiedzy specjalistycznej w zakresie oceny tych przypadłości wniosek taki jest nieuprawniony,

d. uznaniem, że zeznania I. W. (1) oraz G. B. nie są wiarygodne, podczas gdy brak jest podstaw do takiego wniosku zwłaszcza, że I. W. (1) jest osobą trzecią, całkowicie niezwiązaną z żadną ze stron (w tym z powodem) i w jej zeznaniach nie było nieścisłości, w tym w zakresie dat podawanych przez świadka i okoliczności przemawiających za tym, że R. K. (1) i T. K. (1) nie mieszkali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. na wiele lat przed śmiercią R. K. (1); ponadto G. B. jako

administrator nieruchomości miała wiedzę szerszą na temat stanu osobowego gdy chodzi lokal nr (...) przy ul. (...), bo wiedzę w tym zakresie czerpała nie tylko z własnych obserwacji, ale także od lokatorów (a więc osób trzecich),

e. uznaniem za wiarygodne, spójne i przekonujące zeznań świadków strony powodowej w takim w zakresie jakim wykazały one miały, że mimo wyprowadzki R. K. (1) z lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. do syna S. K. (1), miała ona nadal centrum życiowe w lokalu nr (...) przy ul. (...), a T. K. (1) w lokalu tym stale zamieszkiwał, podczas gdy zeznania te powinny być oceniane wnikliwie i z dużą ostrożnością, skoro składały je osoby pośrednio zainteresowane wynikiem sprawy (żona powoda), a także osoby, które pozostają z nim w bliskich kontaktach, podczas gdy zeznaniom tym z opisanych względów należało odmówić wiarygodności,

f. uznaniem za logiczny, zgodny z zasadami doświadczenia życiowego fakt, że powód i jego żona (mimo posiadania wspólnego dziecka) mieszkali całkowicie osobno przez prawie cały okres małżeństwa, podczas gdy stanowisko to pozostaje całkowicie nielogiczne zwłaszcza, że nie koresponduje z obiektywnymi faktami wynikającymi z zebranego materiału dowodowego takimi jak to, że córka małżonków K. zamieszkuje w Z., wspólny kot małżonków K. przebywa wraz z żoną i córką powoda w Z., że małżonkowie K. dokonują wspólnych rozliczeń podatkowych w Z. mając wspólność majątkową i posiadają wspólny samochód także zarejestrowany w Z., a nie w Ł.,

g. pominięciu okoliczności, że powód jest wymeldowany z lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., podczas gdy okoliczność ta koresponduje z dowodzoną przez pozwanego okolicznością, że wskazany lokal mieszkalny nie był centrum życiowym powoda,

h. pominięciu okoliczności, że lokal mieszkalny w Z. (jako własność) został przeniesiony na rzecz córki T. K. (1), co powinno prowadzić do wniosku, że było to działanie celowe mające doprowadzić do stanu w którym małżonkowie K. nie mają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego,

i. przyjęciu domniemania, że skoro lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. stanowił centrum życia R. K. (1) (mimo jej niezamieszkiwania), to T. K. (1) zamieszkiwał z nią w tym lokalu w chwili śmierci (mimo, że R. K. (1) w tym mieszkaniu nie pojawiła się już nigdy wobec wyprowadzki do syna S. K. (1), co miało miejsce w 2012 r.), co powinno prowadzić do wniosku, że brak jest przesłanki wspólnego zamieszkiwania po stronie powoda,

j. przyjęciu, że z dokumentacji zdjęciowej oraz protokołów przedstawionych przez pozwanego wynika, że lokal mieszkalny nr (...) w Ł. przy ul. (...) w Ł. był zamieszkiwany zarówno przez R. K. (1) jak i T. K. (1) w chwili jej śmierci, podczas gdy stan lokalu i przedmiotów w nim zastanych taki wniosek wyklucza,

3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 691 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy w przedmiotowej sprawie z uwagi na zaistniały stan faktyczny brak było podstaw do oparcia rozstrzygnięcia na przedmiotowym przepisie skoro najemczynie lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. - R. K. (1) w chwili śmierci (i na długo przed nią) w lokalu nie przebywała, nie posiadała tam centrum życiowego, podobnie jak powód T. K. (1) i w konsekwencji brak było postaw do uznania, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. (brak przesłanki wspólnego zamieszkiwania),

Wskazując na powyższe pozwany wniosł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda zwrotu kosztów postępowania I instancji wg norm przepisanych,
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(apelacja k. 200-206)

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powód T. K. (1) jest synem najemczyni lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), R. K. (1), która zmarła 27 grudnia 2018 roku.

(okoliczność bezsporna).

R. K. (1) cierpiała na zespół otępienny w stopniu umiarkowanym na podłożu organicznych uszkodzeń (...), miała znacznie obniżone procesy poznawcze i zaburzony był znacznie słowno-logiczny kontakt z nią, miała obniżoną orientację w otoczeniu

(opinia psychologiczna k. 20-23 zał. akt VI K 1291/18).

R. K. (1) zajęła w 1961 roku i mieszkała w nim wraz z mężem i synami.

(okoliczność bezsporna)

Od 2010 roku, gdy zmarł mąż R. K. (1), mieszkała ona już w tym mieszkaniu sama, gdyż jej synowie wcześniej wyprowadzili się – powód około 2010-2011 roku do mieszkania w Z..

(zeznania I. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:05:30 do 00:15:58, zeznania G. B. - protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:21:58 do 00:35:21, oświadczenie G. B. k. 25, oświadczenie I. W. (1) k. 26, oświadczenie S. K. (1) k. 27, zawiadomienie o przestępstwie k. 1-2 akt VI K 1291/18)

Powód jednakże nadal przychodził do mieszkania R. K. (2), by pomagać matce, gdzie był widywany jak nosi zakupy, węgiel, myje okna. Przy wykonywaniu tych czynności widziały go sąsiadki A. W. (2) i H. F., jednak znały one powoda tylko z widzenia – nie wiedziały, czy także nocował w mieszkaniu wynajmowanym przez R. K. (1).

(zeznania H. F. - protokół rozprawy z dnia 29 czerwca 2021 roku – nagranie 00:02:52 do 00:09:27, zeznania A. W. (2) - protokół rozprawy z dnia 29 czerwca 2021 roku – nagranie 00:09:34 do 00:15:07)

W lokalu tym powód miał swój pokój do pracy w związku z wykonywanym zawodem biegłego sądowego – odwiedzał go tam jego znajomy A. J. (1) w sprawach służbowych.

(zeznania E. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 2 czerwca 2020 roku – nagranie 00:20:41-00:33:23, zeznania A. J. (1) - protokół rozprawy z dnia 2 czerwca 2020 roku – nagranie 00:04:16-00:19:30).

Z uwagi na chorobę R. K. (1) utrudnione było korzystanie przez nią z lokalu bez łazienki, w której można ją było wykąpać. W 2012 roku doszło nadto do zalania lokalu z mieszkania nr (...) zajmowanego przez I. W. (1). Od 2012 roku matka powoda przebywała u swojego drugiego syna S. K. (2), przy ul. (...), pozostając zameldowana w lokalu przy ul. (...). Często przebywała w szpitalach.

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09, zeznania E. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 2 czerwca 2020 roku – nagranie 00:20:41-00:33:23, zdjęcia k. 29-30, zeznania I. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:05:30 do 00:15:58).

Po wyprowadzeniu się R. K. (1) do syna S. K. (1) powód nadal był widywany przez mieszkańców na posesji przy ul. (...) w Ł. i w lokalu nr (...).

(zeznania H. F. - protokół rozprawy z dnia 29 czerwca 2021 roku – nagranie 00:02:52 do 00:09:27, zeznania A. W. (2) - protokół rozprawy z dnia 29 czerwca 2021 roku – nagranie 00:09:34 do 00:15:07, zeznania I. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:05:30 do 00:15:58)

Powód nadal dokonywał opłat za korzystanie z lokalu uwzględniające zamieszkiwanie 2 osób.

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09, zeznania E. K. (1) – protokół rozprawy z 2 czerwca 2020 roku – nagranie 00:20:41-00:33:23, powiadomienie o opłatach k. 182-183)

W zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa przez powoda podpisanym przez R. K. (1) i S. K. (1) złożonym do Prokuratury Rejonowego Ł. w Ł. w dniu 24 sierpnia 2017 roku zostało wskazane, iż powód zameldowany jest w Ł. na ul. (...) lecz zamieszkuje na ul. (...).

(zawiadomienie k. 1-2 akt VI K 1291/18)

Mieszkanie wynajmowane przez R. K. (1) zostało kilkakrotnie zalane przez I. W. (1), zamoczeniu uległ sufit, którego kawałki odpadały. Jedno z zalań, które miało miejsce w 2018 roku, spowodowane było pęknięciem rur w całym pionie. Administracja odmówiła naprawy tłumacząc, że niedługo planowana jest rewitalizacja i lokatorzy otrzymają nowe lokale. W lokalu występowało zagrożenie.

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09, zeznania E. K. (1) – protokół rozprawy z 2 czerwca 2020 roku – nagranie 00:20:41-00:33:23, zeznania I. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:05:30 do 00:15:58, zdjęcia k. 29-30, 35-40).

R. K. (1) przebywała u syna S. K. (1), ponieważ mieszkała w domu jednorodzinnym. Uprzednio przebywała na zmianę u obu synów lub sama na Włókienniczej. W roku 2017 Zarząd Lokali Miejskich proponował R. K. (1) inne mieszkanie, następna propozycja była na początku roku 2018 roku.

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09)

E. K. (1) w 2018 roku była właścicielką trzypokojowego mieszkania w Z., następnie w dniu 1 marca 2019 roku podarowała je córce. W mieszkaniu w Z. mieszkali również rodzice E. K. (2).

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09, zeznania E. K. (1) – protokół rozprawy z 20 czerwca 2020 roku – nagranie 00:20:41-00:33:23, zeznania B. P. – protokół rozprawy z 1 kwietnia 2021 roku - nagranie 00:16:05-00:21:15, oświadczenie T. K. (2) k. 18).

Powód rozlicza się z podatków wspólnie z żoną w US w Z..

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09, zeznania E. K. (1) – protokół rozprawy z 20 czerwca 2020 roku – nagranie 00:20:41-00:33:23, pismo i wydruki z systemu US w Z. k. 71-77)

Powód zarejestrowany jest pod adresem przy ul. (...) w Centralnym Wykazie Ubezpieczonych Narodowego Funduszu Zdrowia oraz w ZUS. W Z. zarejestrowany jest samochód, którego powód jest współwłaścicielem, ale we wniosku o rejestrację powód wskazał adres przy ul. (...) w Ł.. Powód nie figuruje w rejestrach MOPS w Z.. (pismo NFZ k. 66-67; pismo ZUS k. 79; pismo Starostwa Powiatowego w Z. k. 67; pismo MOPS w Z. k. 69; zeznania B. P. – protokół rozprawy z 1 kwietnia 2021 roku - nagranie 00:16:05-00:21:15)

Korespondencja zawodowa do powoda przychodzi na adres przy ul. (...) w Ł..

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09).

W roku 2015 toczyły się postępowania sądowe przeciwko powodowi i R. K. (1): o zapłatę zaległości za przedmiotowy lokal, zakończone umorzeniem po cofnięciu pozwu w związku ze spełnieniem dochodzonego roszczenia przed wytoczeniem powództwa oraz o eksmisję – również umorzone.

(kopie postanowień k. 103-104, k. 105; kopie pozwów k. 106-107, 108-109).

Dnia 24 lipca 2015 r. powód uiszczył kaucję z tytułu najmu przez R. K. (1) lokalu przy ul. (...).

(potwierdzenie przelewu k. 8).

W grudniu 2018 r. Zarząd Lokali Miejskich wystosował do R. K. (1) powiadomienie o zawieszeniu opłat za lokal od stycznia 2019 r. z uwagi na brak możliwości zamieszkiwania oraz o obniżeniu opłat za grudzień 2018 r. Zniżki wysokości opłat obejmowały 10% za brak łazienki, 10% za brak CO, 20% zniżki ze względu na fakt, że lokal był do kapitalnego remontu

(powiadomienie k. 13).

Sporny lokal został przejęty przez Zarząd Lokali Miejskich 29 czerwca 2020 roku. Uprzednio oficyna budynku została wyłączona z użytku i zabezpieczono wejście – w styczniu 2019 r. Poszczególne lokale były wyłączane z użytku od 2017 r.

(protokół przejęcia k. 91-93; zeznania G. B. - protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:21:58 do 00:35:21).

Dnia 27 marca 2019 r. powód złożył wniosek o oddanie mu w najem spornego lokalu – jako miejsce zamieszkania

(wniosek k. 16-19).

W toku postępowania wyjaśniającego, jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania, (...) – podała, że R. K. (1) mieszkała sama w lokalu nr (...) do roku 2012, a następnie została zabrana do miejsca zamieszkania syna S. K. (1) z uwagi na zły stan zdrowia. Wskazała, iż T. K. (1) od lat nie mieszka w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., gdyż zamieszkuje z żoną w Z.. Oświadczenie administratora powstało w oparciu o wywiady przeprowadzone z lokatorką mieszkania nr (...) I. W. (1) i bratem powoda S. K. (1) oraz sporządzone przez nich oświadczenia.

(oświadczenie administratora k. 25; oświadczenie I. W. (1) k. 26; oświadczenie S. K. (1) k. 27).

Pismem z 4 kwietnia 2019 r. Zarząd Lokali Miejskich powiadomił powoda, że nie ma możliwości przyznania mu tytułu prawnego do lokalu. Następnie pismem z 10 kwietnia 2019 r. wezwał powoda do przekazania kluczy do lokalu w terminie 14 dni od otrzymania pisma.

(pismo k. 14; pismo k. 15)

Pismem z dnia 3 lipca 2019 r., doręczonym Prezydentowi Miasta Ł. dnia 5 lipca 2019 r. powód wezwał do przyznania mu prawa do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej R. K. (1) pod rygorem wystąpienia z powództwem cywilnym o ustalenie.

(pismo z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru k. 10-12)

Dnia 14 lutego 2020 r. i 31 marca 2020 r. pozwany sporządził wezwania do protokolarnego zdania mieszkania kierowane do powoda.

(pisma k. 184, 185)

Dnia 21 maja 2020 r. w Zarządzie Lokali Miejskich odbyło się spotkanie mające na celu doprowadzenie do ugodowego zakończenia sporu. Powód nie wyraził zgody na proponowane mu rozwiązania.

(protokół k. 174-175; pismo k. 186)

Podczas likwidacji mieszkania 29 czerwca 2020 r. na zdjęciach uwieczniono rzeczy należące do powoda tj. książki, koszule, kurtki. W arkuszu spisu z natury ujawniono m.in. katalogi norm, części samochodowe, instrukcje do samochodów, kanister, prostownik, alternator, oleje silnikowe, wosk samochodowy, akcesoria samochodowe, segregatory z dokumentami sądowymi, linkę holowniczą, miarkę, 2 kartony dokumentacji biegłego sądowego, pasta BHP. W lokalu znajdowały się też sztuczne szczęki, rajstopy, zdjęcia, futro, torebki damskie, szlafrok damski, damskie buty, nici, włóczki, broszka, peruka, krzeselko z nocnikiem. Mieszkanie było jednak zaniedbane – położenie rzeczy, worki, pudła leżące pośrodku pokoju, ogólny bałagan wskazują, iż przed zabezpieczeniem mieszkania nie było ono zamieszkiwane przez dłuższy czas.

(arkusz spisu z natury k. 131-137v., 141; protokół komisyjnego przejęcia lokalu mieszkalnego k. 138-140); dokumentacja foto k. 142-159)

Miasto proponowało innym lokatorom nieruchomości przy ul. (...) inne lokale - I. W. (1) wskazano 2 lokale. Uprzednio miasto zapewniło jej po zamknięciu nieruchomości pobyt w hotelu z którego skorzystała od stycznia 2019 roku. Także A. W. (2) zaproponowano kilka lokali.

(zeznania A. W. (2) - protokół rozprawy z dnia 29 czerwca 2021 roku – nagranie 00:09:34 do 00:15:07, zeznania I. W. (1) – protokół rozprawy z dnia 1 kwietnia 2021 roku – nagranie 00:05:30 do 00:15:58)

Powód nie miał faktycznego dostępu do lokalu od wiosny 2019 roku.

(zeznania powoda - protokół rozprawy z 29 czerwca 2021 roku - nagranie 00:16:15-00:43:58 i protokół rozprawy z 28 stycznia 2020 roku - nagranie 00:02:06-00:10:09)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

W ocenie Sądu Okręgowego słusznym okazał się pierwszy zarzut apelacyjny dotyczący naruszeń art. 233 k.p.c. to jest przyjęcie w oparciu o zeznania świadków wskazanych przez stronę powodową, iż do śmierci najemcy R. K. (1) lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. stanowił centrum życiowe T. K. (1). Rację ma bowiem skarżąca, iż w świetle dowodów przedłożonych przez pozwaną w postaci arkusza spisu z natury rzeczy z lokalu nr (...), protokołu z komisyjnego jego przejęcia, zdjęć z lokalu, oświadczeń I. W. (1) i S. K. (1), ustaleń G. B. oraz zeznań I. W. (1) i G. B., a także z zawiadomienia o przestępstwie podpisanego przez S. K. (1) i R. K. (1) ze zgłoszonych akt VI K 1291/18 należało dokonać szczególnie wnikliwej oceny zeznań świadków zgłoszonych przez stronę powodową albowiem po części ustalenia faktyczne oparte na tych zeznaniach były sprzeczne z w/w dowodami, a niektóre ustalenia dokonane w oparciu o nie należało uznać za dowolne.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na treść zeznań sąsiadek mieszkających w kamienicy przy ul. (...) w Ł., lecz w innej klatce tj. A. W. (2) i H. F.. Obie z w/w sąsiadek wskazały, że widywały powoda na terenie kamienicy przy ul. (...), widziały jak nosił zakupy, węgiel, jak mył okna, jednakże każda z nich na pytanie, czy mieszkał w tej kamienicy wprost tego nie potwierdziła wskazując, iż jedynie widywała powoda przy w/w czynnościach. Tak sformułowane zeznania nie były sprzeczne z tym, co zeznawała I. W. (1) – osoba mieszkająca w tej samej klatce, w której położone było mieszkanie najmowane przez R. K. (1), która przecież również wskazywała, iż powód przychodził do mieszkania, odbierał korespondencję, przebywał w nim lecz nie mieszkał.

We wskazany wyżej obraz wpasowywały się również zeznania A. J. (2), który wskazywał na okoliczność wykorzystywania przez powoda mieszkania R. K. (1), jako miejsca pracy do wydawania opinii sądowych. Zeznania tego świadka też w sposób jednoznaczny nie przesądzały, gdzie było centrum życiowe powoda w szczególności po 2012 roku, gdyż z jego zeznań wynikało, iż miałby on spać w mieszkaniu rodziców ze względu na konieczność opieki nad

nimi, a ta przyczyna przecież odpadła po wyprowadzeniu się R. K. (1) w 2012 roku. Z zeznań tych zresztą wynikało, iż spał on i w mieszkaniu w Z. i w mieszkaniu w Ł. – treść tych zeznań nie przesądzała o jego centrum życiowym, tym bardziej, że imprezy rodzinne były wg świadka organizowane tylko w Z..

Także zeznania koleżanki B. P. nie pozwalają samodzielnie ustalić, iż centrum życiowe powoda mieściło się na ul. (...) w Ł.. Co prawda odwiedzała ona w ciągu dnia E. K. (1) i często nie zastawała w nim T. K. (1), który, jak zeznała, był na ul. (...) w Ł., opiekował się rodzicami ale należy zauważyć, iż w mieszkaniu w Ł. powód też pracował, o czym również świadek zeznała. Z powyższego zeznania wynikają więc powody nieobecności T. K. (1) w mieszkaniu w Z. ale nadal te zeznania nie wskazują, gdzie miał on swoje centrum życiowe.

W świetle powyższego należy więc skonstatować, iż wysnucie w oparciu o powyższe dowody, iż cała działalność życiowa powoda była ześrodkowana w lokalu przy ul. (...) w Ł. jest ustaleniem dowolnym. Należy bowiem zwrócić uwagę na niewątpliwie obiektywne dowody jak zdjęcia z lokalu nr (...), zaniedbanego, w którym położenie rzeczy, stan urządzeń sanitarnych wskazuje, iż nie był on zamieszkiwany przez długi, kilkuletni okres czasu. Wbrew przyjętym przez Sąd I instancji ustaleniom na powyższych zdjęciach i w spisie rzeczy nie było takich, które by w sposób jednoznaczny przesądzały o fakcie zamieszkiwania tam powoda. Powyższy wniosek jest zresztą spójny z załączoną do akt sprawy treścią zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa sporządzonego w czasie, który w żaden sposób nie można wiązać z potrzebami niniejszego postępowania, gdyż w 2017 roku, gdzie brat powoda jakby przy okazji wskazał, gdzie powód rzeczywiście zamieszkuje (Z.), a gdzie jest zameldowany ((...)), a jego wiedza w tym zakresie z pewnością była pełna. Powyższe stanowisko S. K. (1) potwierdził zresztą w oświadczeniu przedłożonym G. B. – administratorowi tej nieruchomości, co wskazuje, iż informacja zawarta w zawiadomieniu nie była pomyłką.

Osobą mogącą posiadać szeroką wiedzę o osobach zamieszkujących na stałe w lokalu nr (...) niewątpliwie była najbliższa sąsiadka I. W. (1), która także wprost wskazała, iż powód nie mieszkał w tym lokalu już od przynajmniej 10 lat. W świetle w/w dowodów spójnych z zeznaniami tego świadka i w żaden sposób z nim nie związanych nie przekonuje Sądu Okręgowego tłumaczenie, iż konflikt z powodem mógł zmotywować świadka do składania fałszywych zeznań – konflikt ten nie osłabiał więc wiarygodności świadka.

Także ustalenia G. B. w tym zakresie trudno było kwestionować – trzeba bowiem zwrócić uwagę, iż pozostałym sąsiadom zeznającym w przedmiotowej sprawie pozwany proponował lokale zamienne – nie unikał odpowiedzialności związanej z przeznaczeniem tej kamienicy do remontu, Sąd Okręgowy nie widzi więc powodu dlaczego nie mógłby w taki sam sposób postąpić z powodem, jeśli rzeczywiście ustaliby, iż tam mieszka.

W tej sytuacji podstawą korzystnych dla powoda ustaleń nie mogą być wyłącznie zeznania jego żony – bezpośrednio zainteresowanej rozstrzygnięciem sprawy oraz powoda tym bardziej, iż z materiału dowodowego wynika, iż E. K. (1) podejmowała czynności zbieżne czasowo z czynnościami jej męża T. K. (1) zmierzające do skutecznego uzyskania przez powoda tytułu prawnego do lokalu nr (...) – w dniu 1 marca 2019 roku darowała swoje trzypokojowe mieszkanie ich córce, podczas gdy powód złożył wniosek o oddanie mu w najem spornego lokalu w dniu 27 marca 2019 roku. Treści tych zeznań przeczyły zresztą w/w zawiadomienie i oświadczenie S. K. (1), zeznania I. W. (1) i G. B., zdjęcia lokalu i spis rzeczy które w nim pozostały.

Mając powyższe na względzie należało przyjąć, iż Sąd I instancji przy ocenie dowodów naruszył art. 233 § 1 k.p.c. co skutkowało koniecznością ponownego ustalenia przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego.

Mając na względzie dokonane ustalenia faktyczne należy uznać, iż Sąd pierwszej instancji błędnie zastosował również art. 691 k.c., uznając, że w sprawie wystąpiły przesłanki stałego zamieszkiwania powoda z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci.

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. Natomiast stosownie do art. 691 § 2 k.c. osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego,

jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Z kolei zgodnie z art. 691 §5 k.c. przepisów § 1 – 4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

Z orzecznictwa wynika, iż stale zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe (zob. m.in. wyrok SN z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, LEX nr 811808). Inaczej, stałe zamieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza "ześrodkowanie" przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (zob. wyrok SN z dnia 17 października 1997 r., I CKN 90/97, LEX nr 811810).

Równocześnie jednak należy zwrócić uwagę na to, że przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą (zmarłym) nie jest tożsama z pojęciem miejsca zamieszkania i jest spełniona, jeśli lokal mieszkalny, w której mieszkał najemca i osoba ubiegająca się o status osoby z art. 691 § 1 k.c., stanowił dla niej centrum spraw życiowych.

W przedmiotowej sprawie powód nie wykazał powyższej przesłanki – z dokonanych ustaleń wynika, iż w mieszkaniu nr (...) przebywał sporadycznie, odbierał tam korespondencję i wykorzystywał je jako miejsce do pracy w przypadku konieczności sporządzenia opinii. Stan mieszkania nie wskazuje, aby podejmował w nim jakiegokolwiek, chociażby powierzchowne, prowizoryczne prace umożliwiające zamieszkiwanie w nim, pozostawione w nim rzeczy też na to nie wskazują. Sam fakt pilnowania lokalu, wykorzystywania go jako miejsca pracy oraz uiszczania opłat za ten lokal w świetle wyżej wskazanych rozważań nie świadczy o tym, aby lokal ten stanowił jego centrum życiowe. Tym samym należało uznać, iż nie zostały spełnione przesłanki do wstąpienia przez powoda w stosunek najmu lokalu nr (...), co skutkuje oddaleniem powództwa.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, orzekając jak w pkt I sentencji. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu przed Sądem I instancji zostało oparte o art. 98 § 1 k.p.c. a od powoda jako strony przegrywającej została zasądzona na rzecz pozwanego kwota 270 zł na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości ustalonej na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. - Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uznając, iż także postępowanie apelacyjne powód przegrał w całości. Na koszty poniesione przez pozwanego Sąd Okręgowy zaliczył jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 135 zł ustalone na podstawie w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.