

Sygn. akt VIII C 763/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa głównego Miasta Ł. - (...) w Ł.

przeciwko G. Ł. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oraz

sprawy z powództwa wzajemnego G. Ł. (1)

przeciwko Miastu Ł. - Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie G. W. R.

z powództwa wzajemnego:

ustala, że G. Ł. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer 2a położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy H. Ł. zmarłego w dniu 21 kwietnia 2014 roku;

nakazuje pobrać od Miasta Ł. - (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 100 zł (sto złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

zasądza od Miasta Ł. - (...) w Ł. na rzecz G. Ł. (1) kwotę 405 zł (czteryście pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

z powództwa głównego:

oddala powództwo;

zasądza od Miasta Ł. - (...) w Ł. na rzecz G. Ł. (1) kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 763/21

UZASADNIENIE

W dniu 13 sierpnia 2021 roku powód Miasto Ł. – (...)

w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o nakazanie pozwanemu G. Ł. (1) opróżnienia lokalu mieszkalnego numer

2a położonego w Ł. przy al. (...). W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że najemcą przedmiotowego lokalu był H. Ł., który zmarł w dniu 21 kwietnia 2014 roku. Od tego czasu lokal ten jest w posiadaniu pozwanego, który w związku z wygaśnięciem umowy najmu zajmuje go bez tytułu prawnego.

(pozew k. 4-5)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o jego oddalenie w całości, o zasądzenie od powoda kosztów procesu oraz o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Wyjaśnił, że przedmiotowy lokal został przydzielony jego ojcu w stanie nadającym się do remontu, który został przeprowadzony. Następnie do (...) został skierowany wniosek o wykup mieszkania, które na tamtą datę nie było zadłużone. Procedury wykupu nie udało się zakończyć przed śmiercią ojca, dlatego też wystąpił o jej kontynuowanie i przyznanie lokalu. Wniosek ten spotkał się z odmową. Pomimo wniesienia odwołania nie otrzymał żadnej decyzji w tej sprawie.

(odpowiedź na pozew k. 54-55)

Na rozprawie w dniu 27 października 2021 roku strony podtrzymały stanowiska w sprawie. Pozwany oświadczył, że złożył odwołanie od decyzji powoda o odmowie uznania, że wstąpił w prawa poprzedniego najemcy, na które nie otrzymał odpowiedzi, że ma klucze od lokalu i dba o niego.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2021 roku referendarz sądowy ustanowił dla pozwanego pełnomocnika z urzędu, zaś postanowieniem z dnia 30 marca 2022 roku zwolnił G. Ł. (1) od kosztów sądowych w całości.

Pełnomocnik pozwanego z urzędu podtrzymał stanowisko w sprawie pozwanego. Wskazał, że pozwany do dnia śmierci głównego najemcy lokalu

– H. Ł. wspólnie z nim zamieszkiwał, powód zaś bezzasadnie odmówił mu prawa wstąpienia w umowę najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c., nadto że orzeczenie eksmisji byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz sprawiedliwości społecznej. Pełnomocnik z urzędu G. Ł. (1) wniósł nadto o zasądzenie na jego rzecz 150 % stawki minimalnej tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie pomocy prawnej udzielonej G. Ł. (1) z urzędu.

Ponadto pozwany G. Ł. (2) wystąpił z pozwem wzajemnym o wydanie przez Sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek Gminy Ł. (...) do złożenia oświadczenia woli o zawarciu na rzecz powoda wzajemnego umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 2a przy ul. (...) w Ł. na podstawie art. 691 § 1 k.c., jednocześnie wnosząc o zasądzenie kosztów procesu w zakresie kosztów pomocy prawnej udzielonej G. Ł. (1) z urzędu w wysokości 150 % stawki minimalnej.

Powód główny/pozwany wzajemny podtrzymał stanowisko w sprawie, nadto wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego.

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Pełnomocnik powoda głównego/pozwanego wzajemnego uzupełniająco oświadczył, że żeby osoba została uwzględniona w wyliczeniach musi zamieszkiwać w lokalu, którego wyliczenie dotyczy. Dodał, że opłata taka może być również naliczona w sytuacji, gdy osoba taka jest zameldowana w lokalu, ale w nim nie zamieszkuje. Wskazał ponadto, że zgodnie z oświadczeniem H. Ł. z dnia 12 sierpnia 2013 roku zamieszkiwał on w przedmiotowym lokalu wraz ze swoim synem i na podstawie tego oświadczenia naliczana była zaliczka na opłaty, jak w piśmie z dnia 27 grudnia 2013 roku. Zaprzeczył jednocześnie, aby umowa najmu była aneksowana na takich zasadach, że jako drugi najemca został wskazany G. Ł. (1).

Pozwany główny/powód wzajemny wskazał z kolei, że zamieszkał z ojcem, gdy ten poważnie zachorował, że osobiście ponosił koszty czynszu, którego zaniechał uiszczania po otrzymaniu informacji, że lokal zostanie mu odebrany.

Nadmienił, że układ przedmiotowego lokalu uniemożliwiał mu organizowania w nim spotkań towarzyskich, wobec czego poszukiwał on alternatywnych miejsc na takie spotkania, zwłaszcza w weekendy, kiedy chciał odpocząć od kontaktów z ojcem.

W trakcie postępowania sądowego udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie G. Ł. (1) zgłosiła W. R., która przyłączyła się do jego stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 63-64, k. 183-185, k. 246-248, k. 275-276, k. 312-313, k. 323-325, k. 341-344, postanowienie k. 79, postanowienie k. 105, pismo procesowe k. 90-92, k. 109-109v., k. 121-122, k. 191-192, k. 205-206v., k. 238-238v., pozew wzajemny k. 93-95)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 sierpnia 2008 roku ojciec G. H. Ł. zawarł z poprzednikiem prawnym powoda głównego/pozwanego wzajemnego umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 2a położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją. Umowa ta została poprzedzona zawarciem użyczenia w/w lokalu na czas remontu, na mocy której przyszły najemca zobowiązał się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt prace remontowe.

Na kilka lat przed śmiercią H. Ł. zachorował na raka i po przejściu operacji usunięcia guza mózgu stał się osobą niezdolną do samodzielnej egzystencji. G. Ł. (1) postanowił wówczas zaopiekować się ojcem i zamieszkać wraz z nim. Dodatkową przesłanką podjęcia takiej decyzji był zmienny stan zdrowia H. Ł. (problemy z pamięcią, wybuchy agresji), który nie dopuszczał aby w spornym lokalu przebywał ktoś inny od oprócz jego syna. Pobyt G. Ł. (1) w lokalu, od około 2011 roku, miał stały charakter: ten spał tam, miał swoje rzeczy, spożywał posiłki, dbał o mieszkanie, wychodził do pracy, a jedynie gdy potrzebował spotkać się towarzysko nocował u swoich partnerów, zawsze jednak wracał do mieszkania ojca. Jednocześnie G. Ł. (1) nie utrzymywał żadnych relacji z sąsiadami, nie znał ich i nadal nie zna. W tamtym czasie G. Ł. (1) pracował m.in. w MPK bardzo różnych godzinach, często w nocy.

G. Ł. (2) od czasu zamieszkania wraz z ojcem nie ma innego centrum życiowego poza lokalem na ulicy (...).

W marcu 2013 roku G. Ł. (1) wraz z ojcem wystąpili do (...) z wnioskiem o sprzedaż lokalu, o którym mowa wyżej.

W oświadczeniu z dnia 13 czerwca 2013 roku H. Ł. wskazał, że w przedmiotowym lokalu przebywają dwie osoby: on sam oraz G. Ł. (1), a także, że podane przez niego dane są zgodne ze stanem faktycznym. Oświadczenie to podpisali obaj mężczyźni. Tożsame oświadczenie H. Ł. złożył w dacie 12 sierpnia 2013 roku.

Na podstawie w/w oświadczeń powód główny/pozwany wzajemny naliczył opłaty zaliczkowe dotyczące lokalu nr 2a za dwie osoby, przy czym opłata w nowej wysokości została naliczona począwszy od dnia 1 sierpnia 2013 roku.

Za czas wspólnego zamieszkiwania z ojcem G. Ł. (1) osobiście uiszczał należności czynszowe.

(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2023 roku, umowa najmu k. 14-16, powiadomienie k. 25, oświadczenie k. 193, k. 194, umowa użyczenia lokalu na czas remontu k. 195-198, porozumienie k. 199-201, potwierdzenia wpłat k. 207-211, wnioski k. 212, pismo k. 214, okoliczności bezsporne)

W dniu 21 kwietnia 2014 roku H. Ł. zmarł, a pozwany główny/powód wzajemny zwrócił się do Miasta Ł. z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu po ojcu. W następstwie powyższego zlecony został wywiad środowiskowy, który miał na celu ustalenie, czy G. Ł. (1) był osobą stale zamieszkującą z najemcą.

W trakcie przeprowadzonego wywiadu środowiskowego (...) rozpytała dwóch lokatorów posesji przy ul. (...). W wyniku rozpytania odnotowała, że K. S. często widywała G. Ł. (1), który odwiedzał ojca przyjeżdżając na motorze, ale nie potrafi określić, czy mieszka on w lokalu nr 2a na stałe. Z kolei w odniesieniu do relacji K. C. napisała, że wedle jego wiedzy G. Ł. (1) dość często odwiedzał ojca, opiekował się nim, pomieszkiwał w lokalu, nie wie on jednak nic na temat zamieszkiwania przedmiotowego lokalu przez inne osoby. Używając sformułowania „pomieszkiwał” A. K. (1) mogła zinterpretować słowa sąsiada. W jej mniemaniu ten zwrot oznacza, że G. Ł. (1) mógł przyjeżdżać do ojca, opiekować się nim, nocować, a potem wracać do siebie, ale również, że mógł on przyjeżdżać tu do siebie a potem wyjeżdżać np. do pracy. W sporządzonej notatce służbowej administrator nieruchomości wskazała, że G. Ł. (1) dość często przebywał w lokalu nr 2a i opiekował się ojcem, że lokatorzy posesji nie potrafią jednoznacznie stwierdzić, czy zamieszkiwał on w lokalu na stałe, a jednocześnie jednogłośnie twierdzą, że nikt inny w lokalu nie przebywał. Podała również, że z wiedzy administratora wynika, że H. Ł. wnosił opłaty do administracji za swojego syna. Pisząc w odniesieniu do słów sąsiadów „nie wiadomo mi nic na temat zamieszkania w lokalu innych osób” A. K. (1) miała na myśli inne osoby, poza G. Ł. (1).

W skierowanym do (...) piśmie z dnia 27 czerwca 2014 roku (...) Ł. poinformowała, że w wyniku przeprowadzonego wywiadu na terenie posesji przy ul. (...) ustalono, że G. Ł. (1) przebywał w lokalu mieszkalnym nr 2a i opiekował się ojcem do chwili jego śmierci, a także, że ze zmarłym najemcą nie zamieszkiwały w lokalu inne osoby.

W piśmie z dnia 3 lipca 2014 roku (...) powiadomił G. Ł. (1), że przeprowadzony przez zarządcę nieruchomości wywiad środowiskowy wśród mieszkańców posesji nie potwierdził faktu jego stałego zamieszkiwania z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Wobec powyższego (...) stwierdził brak możliwości uznania, że G. Ł. (1) wstąpił w prawa najmu lokalu nr 2a przy ul. (...).

Pozwany główny/powód wzajemny odwołał się od powyższego stanowiska. Wskazał, że nie utrzymuje z sąsiadami bliższych kontaktów, wobec czego nie muszą oni wiedzieć, czy zamieszkuje w lokalu, że lokal ten jest po kapitalnym remoncie, którego częściowo koszt poniósł, że w takiej sytuacji odmówienie mu prawa do tego mieszkania jest krzywdzące.

W piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku skierowanym do Administracji Zasobów Komunalnych Ł. wskazano, że według mieszkańców posesji G. Ł. (1) pokazuje się w lokalu.

Decyzją z dnia 30 września 2019 roku Miasto Ł. uznała, że G. Ł. (1) nie spełniał przesłanek wspólnego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci, wobec czego stwierdził brak podstaw do zawarcia z pozwanym głównym/powodem wzajemnym umowy najmu. Decyzja ta miała ostateczny charakter.

W sierpniu 2018 roku, maju 2020 roku oraz maju 2021 roku powód/pozwany wzajemny wzywał G. Ł. (1) do opróżnienia i dobrowolnego wydania lokalu oraz zapłaty należności. Jednocześnie do G. Ł. (1) były kierowane powiadomienia o opłatach za lokal w związku z jego bezumownym korzystaniem.

W odpowiedzi na pismo z dnia 13 maja 2021 roku wzywające do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu G. Ł. (1) wyjaśnił, że pomiędzy stanowiskiem (...) a (...) istnieje widoczna sprzeczność dotycząca faktu zamieszkiwania przez niego w przedmiotowym lokalu.

G. Ł. (1) jest zameldowany w lokalu nr 2a przy ul. (...) 1 od dnia 1 stycznia 2011 roku. Ostatnia wpłata za lokal w wysokości 600 zł została dokonana w maju 2014 roku i zmniejszyła saldo zadłużenia lokalu do kwoty 220,72 zł.

(zeznania świadka A. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 września 2023 roku, pismo k. 12, k. 12v., k. 13, k. 17v., k. 21, wydruk k. 18, k. 31, notatka służbowa k. 19, oświadczenie k. 20, k. 20v., wezwania wraz z potwierdzeniami odbioru k. 22-24v., powiadomienia k. 25-29, decyzja k. 202, kartoteka finansowa k. 7-11v, okoliczności bezsporne)

G. Ł. (1) obecnie mieszka w przedmiotowym lokalu. Zdarza mu się jednak tam nie nocować. Zdarza się, że czasowo, przebywa w innych miejscach, co ma związek z tym, że nie jest monogamistą i pozostaje jednocześnie w związkach z różnymi osobami, u których również nocuje i ma część swoich rzeczy - G. Ł. (1) w dzieciństwie miał problemy z autyzmem i poczucie bezpieczeństwa daje mu kupowanie po klika / kilkadziesiąt sztuk takich samych rzeczy, po to, by wszędzie, gdzie akurat przebywa, miał ten sam zestaw ubrań. Równocześnie to sporny lokal stanowi jego centrum życiowe, ma w nim zasadniczą część swoich rzeczy, ten adres podaje jako adres do prywatnej korespondencji; jedynie jeśli chodzi o kwestie zawodowe jako adres do korespondencji wskazuje adres spółki, w której pracuje, i mieszkanie na ulicy (...) uznaje za swoje centrum życiowe.

(dowód z przesłuchania powoda – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2023 roku)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania powoda oraz zeznania świadka A. K. (1). Świadek ta odniosła się do przeprowadzonego wywiadu środowiskowego, a przedstawiona przez nią relacja daje podstawę do przyjęcia, że treść sporządzonej przez nią dokumentacji nie pozwala na wykluczenie faktu zamieszkiwania G. Ł. (1) w spornym lokalu przed śmiercią ojca. Jak zeznała wskazana świadek, użyte przez nią sformułowania mogą być różnie interpretowane i nie przesądzają tego, czy pobyt G. Ł. (1) w lokalu miał charakter stały, czy też nie. Wskazała również, że twierdzenia sąsiadów na okoliczność niezamieszkiwania w lokalu innych osób nie odnosiły się do syna najemcy. Z kolei powód wyjaśnił, w jakich okolicznościach wprowadził się do ojca, opisał łączące go z nim relacje, odniósł się do sposobu swojego życia, który mógł sprawić m.in., że nie zapisał się w pamięci innych lokatorów posesji przy ul. (...). Tym samym G. Ł. (1) złożył zeznania potwierdzające fakt jego zamieszkiwania wraz z ojcem w spornym lokalu i tę okoliczność Sąd przyjął za udowodnioną.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo główne było niezasadne, natomiast powództwo wzajemne okazało się zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie niesporne było, że H. Ł. był najemcą lokalu mieszkalnego nr 2a przy ul. (...), a po jego śmierci pozwany główny/powód wzajemny zwrócił się do wynajmującego z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym ojcu. Powód/pozwany wzajemny ostatecznie uznał, że G. Ł. (1) nie spełnił przesłanek z art. 691 k.c., że zajmuje on lokal bez tytułu prawnego i wystąpił z pozwem o nakazanie jego opróżnienia. G. Ł. (1) przeciwstawił temu żądaniu roszczenie o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu spornego lokalu w miejsce dotychczasowego najemcy. Ponieważ zasadność tego roszczenia w istocie determinowała rozstrzygnięcie powództwa głównego, należało rozstrzygnąć je w pierwszej kolejności.

Roszczenie pozwanego głównego/powoda wzajemnego skonstruowane zostało w oparciu o art. 189 k.p.c., tzn. jest powództwem o ustalenie. W ocenie Sądu orzekającego w sprawie G. Ł. (1) ma niewątpliwie interes prawny w żądaniu ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 2a położonego w Ł. przy ul. (...). Strona przeciwna kwestionuje jego prawo do zamieszkiwania w tym lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy tego lokalu – H. Ł. a samo rozstrzygnięcie w zakresie roszczenia nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego, wobec związania Sądu jedynie treścią wyroku a nie uzasadnienia, nie przesądzałyby o uznaniu, że jest on najemcą przedmiotowego lokalu wobec spełnienia przesłanek z art. 691 k.c. Z faktu istnienia najmu można nadto wywodzić także inne uprawnienia, przykładowo do dopłat, zasiłków, czy wykupu lokalu nadto wyrok oddalający eksmisję nie ustala pozytywnie faktu istnienia najmu, a jedynie stwierdza nie udowodnienie na datę wyrokowania istnienia przesłanek eksmisji.

Przypomnienia wymaga, że orzeczenie w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. O ile zachodzą przesłanki wymienione w art. 691 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu nadanym art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, osoba pozostała w mieszkaniu z mocy samego prawa wstępuje w stosunek najmu

lokalu z chwilą śmierci dotychczasowego najemcy, a orzeczenie Sądu jedynie potwierdza ten fakt. W rozpoznawanej sprawie przepisem prawa materialnego znajdującym zastosowanie w sprawie jest art. 691 k.c. w nowym brzmieniu, H. Ł. zmarł bowiem w dacie 21 kwietnia 2014 roku. Przepis ten enumeratywnie określa krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Zgodnie z tym przepisem 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, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

O czym była mowa, w oparciu o zgromadzone w sprawie materiały dowodowe Sąd uznał, że pozwany główny/powód wzajemny zamieszkiwał na stałe w lokalu z H. Ł., z który prowadził wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci, to jest do dnia 21 kwietnia 2014 roku. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że G. Ł. (1) opiekował się ojcem, od momentu wprowadzenia się do spornego lokalu w 2011 roku, z którego uczynił swoje centrum życiowe, czy uiszczał za ten lokal należności czynszowe. Co również istotne począwszy od sierpnia 2013 roku, a więc po złożeniu oświadczeń przez najemcę i jego syna, opłaty te były naliczane na dwie osoby, a więc uwzględniały stały pobyt w tym lokalu pozwanego głównego/powoda wzajemnego. W ocenie Sądu trudno przy tym znaleźć racjonalne przesłanki, dla których H. Ł. „dopisywały” do lokalu drugą osobę, co miało realny wpływ na opłaty za lokal, w innej sytuacji, aniżeli takiej, w której osoba ta w lokalu tym na stałe zamieszkiwała. Pamiętać również należy, że przywołane oświadczenia były składane pod rygorem odpowiedzialności karnej miały zatem prawnie relewantne znaczenie. Jak wyjaśniono w orzecznictwie, o stałym zamieszkiwaniu w lokalu najemcy można mówić tylko wtedy, gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w tym właśnie lokalu w ten sposób, że stanie się on jej centrum życiowym, tzn. gdy w mieszkaniu tym będą koncentrowały się wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe (por. wyrok SN z dnia 12 września 2001 roku, V CKN 1827/00, L.; wyrok SN z dnia 16 września 1998 roku, II CKN 889/97, L.; wyrok SN z dnia 3 lutego 2000 roku, I CKN 40/99, L.). Stałe mieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę swej działalności życiowej w lokalu najemcy, przy czym chodzi tu o stan faktyczny trwający do chwili śmierci najemcy; natomiast stan ten po śmierci najemcy jest, z punktu widzenia art. 691 k.c., bezprzedmiotowy (por. wyrok SN z dnia 28 października 1980 roku, III CRN 230/80, MoP (...)). W świetle przedstawionych poglądów nie może budzić wątpliwości, że odwiedzanie rodziców, nawet z zamiarem nocowania, w sytuacji, gdy osoba nocująca posiada inne miejsce, w którym znajduje się jej centrum życiowe, nie wypełnia znamion stałego zamieszkiwania. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd nie ma wątpliwości odnośnie tego, że przebywanie G. Ł. (1) w spornym lokalu spełnia w/w kryteria, na co wprost wskazuje jego relacja. Oczywiście zdarzało się, że z uwagi na kontakty towarzyskie, sposób życia, jednoczesną wielość partnerów, pozwany główny/powód wzajemny nocował niekiedy w innym miejscach, była to jednak bardziej konsekwencja panujących

w przedmiotowym mieszkaniu warunków, które uniemożliwiały mu zachowanie prywatności w obecności ojca, przede wszystkim w bardziej intymnych sytuacjach, aniżeli tego, że G. Ł. (1) lokował swoje centrum życiowe gdzie indziej. Co istotne, jak sam przyznawał G. Ł. (1), zawsze jednak wracał na ul. (...). Bez znaczenia pozostaje przy tym to, czy w tych „innych” miejscach miał on część swoich rzeczy (przykładowo przyborów higienicznych) zwłaszcza w sytuacji, w której jak zeznał, wiele rzeczy nabywa on w wielu egzemplarzach ze względu na wcześniejsze problemy w dzieciństwie z autyzmem. Nie można również tracić z pola widzenia okoliczności, że powód główny/pozwany wzajemny nawet nie zdołał w żaden sposób podważyć prawdziwości relacji G. Ł. (1). Wydaje się, że jedynym dowodem przeciwnym, na którym oparł on swoje żądanie jest dokumentacja sporządzona w trakcie wywiadu środowiskowego. Rzecz w tym, o czym była już mowa, że niczego ona nie dowodzi. Żaden bowiem z dwóch wypytanych lokatorów posesji przy ul. (...) nie podniósł, że G. Ł. (1) w lokalu stale nie zamieszkuje. Rozpytane osoby potwierdziły, że osoba ta opiekowała się najemcą, odwiedzała go, „pomieszkiwała” w lokalu, nie były jednak w stanie określić, czy ów pobyt miał charakter stały, czy też przykładowo wynikał jedynie ze świadczonej opieki. Niezwykle istotne znaczenie dla oceny tych relacji przytoczonej w oświadczeniach z k. 20 i 20v. oraz sporządzonej na ich podstawie notatki służbowej (k. 19) mają depozycje świadka A. K. (2) - autora tych dokumentów. Pokazują one bowiem, że to co wynajmujący rozumiał w przyjęty przez siebie sposób było wyłącznie jedną z możliwych interpretacji treści tych dokumentów. Co więcej treść ta nie odzwierciedla dokładnie słów rozpytanych osób, skoro przykładowo odnośnie pojęcia „pomieszkiwał” świadek ta wyjaśniła, że stanowi ono najpewniej interpretację słów sąsiada. Dodatkowo, jak wynika z zeznań A. K. (2), przytoczone sformułowanie przez nią samą może być interpretowane różnorodnie. Mogło ono oznaczać, że G. Ł. (1) mógł przyjeżdżać do ojca, opiekować

się nim, nocować, a potem wracać do siebie (w tym znaczeniu nie zostałyby zatem spełniona przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą), ale równie dobrze zwrot ten mogła rozumieć w ten sposób, że syn najemcy „przyjeżdżał tutaj do siebie, a potem wyjeżdżał np. do pracy”,

co w oczywisty sposób świadczyłoby o stałym zamieszkiwaniu w spornym lokalu. Istotna jest także ta część relacji świadka, w której podaje ona, że słowa sąsiadów „nie wiadomo mi nic na temat zamieszkania w lokalu innych osób” nie odnosiły się do G. Ł. (1). Ukazuje ona treść oświadczeń z k. 20 i 20v.,

ale i notatki służbowej z k. 19 w zupełnie innym świetle. Wreszcie uwypuklenia wymaga, że G. Ł. (1), co sam przyznał, nie jest osobą, która dąży do zacieśniania więzi sąsiedzkich, nie utrzymuje z sąsiadami bliskich kontaktów, dodatkowo w przeszłości pracował na zmiany, co mogło wpłynąć na sposób, w jaki lokatorzy posesji postrzegali jego pobyt w spornym lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo wzajemne i ustalił, na podstawie z art. 691 k.c., że G. Ł. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer 2a położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy H. Ł. zmarłego w dniu 21 kwietnia 2014 roku.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od Miasta Ł. - (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 100 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych - tytułem opłaty sądowej od pozwu wzajemnego.

O kosztach procesu z powództwa wzajemnego rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądzając od Miasta Ł. - (...) w Ł. na rzecz G. Ł. (1) kwotę 405 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika z urzędu G. Ł. (1) ustalone w oparciu o przepisy § 2 pkt 2 w zw. z § 15 pkt 3 ppkt 1-3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1935) w wysokości 150% stawki minimalnej. Zasadzenie kwoty wynagrodzenia w wysokości 150 % stawki minimalnej uzasadnione było w ocenie Sądu nakładem pracy pełnomocnika z urzędu G. Ł. (1), rodzajem i zawilnością sprawy a nadto wartością przedmiotu sprawy.

Wobec uwzględnienia powództwa wzajemnego i ustalenia, że G. Ł. (1) wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w miejsce dotychczasowego najemcy H. Ł. oddaleniu podległo powództwo główne. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c., 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. Z kolei zgodnie z treścią art., 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Mając na uwadze powyższe, wobec przysługiwania G. Ł. (1), tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, Sąd oddalił powództwo główne.

O kosztach procesu z powództwa głównego rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądzając od Miasta Ł. - (...) w Ł. na rzecz G. Ł. (1) kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu składało się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika z urzędu G. Ł. (1) ustalone w oparciu o przepisy § 7 pkt 1 w zw. z § 15 pkt 3 ppkt 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1935) w wysokości 150% stawki minimalnej. Zasadzenie kwoty wynagrodzenia w wysokości 150 % stawki minimalnej uzasadnione było okolicznościami jak wyżej wskazane.