

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 czerwca 2015 roku (...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanej M. H. kwoty 3 074,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana w okresie objętym pozwem stale zamieszkiwała z najemczynią W. Ż. (1) w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w W.. Z tego tytułu wraz z najemczynią była solidarnie odpowiedzialna za zobowiązania z tytułu najmu. Wyżej wymienione nie regulowały wskazanych opłat, co spowodowało powstanie zadłużenia na koncie lokalu. Pozwana od śmierci najemczynie, tj. od dnia 27 kwietnia 2010 r. do dnia 29 kwietnia 2011 r. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego i z tego tytułu zobowiązana była do wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu. Powód podniósł, iż pozwana nie wywiązywała się ze zobowiązania do uiszczania na rzecz powoda opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W konsekwencji, łączna zaległość na dzień 31 lipca 2014 r. wyniosła 3 074,96 zł (pozew – k. 2-6).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, zaprzeczając aby kiedykolwiek mieszkała w przedmiotowym lokalu zarówno za życia W. Ż. (1), jak i po jej śmierci. Pozwana podniosła, że często przebywała w lokalu przy ul. (...) ponieważ sprawowała opiekę nad W. Ż. (1), która była obłożnie chora i wymagała pomocy innych osób. Nadmieniała, że była pełnomocnikiem najemczynie, która ze względu na swój stan zdrowia nie była w stanie samodzielnie prowadzić swoich spraw. Pozwana podkreśliła, że zawsze mieszkała i nadal mieszka w lokalu nr (...) w W. przy ulicy (...), gdzie jest na stałe zameldowana, zaś w lokalu nr (...) przy ulicy (...) nigdy nie była zameldowana ani nie przebywała z zamiarem stałego pobytu. Ponadto, pozwana podniosła zarzut przedawnienia kwoty dochodzonej pozwem (sprzeciw – k. 59-60).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W. pozostaje w zasobach (...) W.. Administrowaniem budynku zajmuje się Zakład (...) w D. O. (...) W. (okoliczności niesporne).

W dniu 12 grudnia 1988 roku Urząd Dzielnicowy (...) wydał decyzję o zezwoleniu na dokonanie zamiany i o przydziale lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) W. Ż. (1). Przedmiotowy lokal składał się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 15,57 m<sup>2</sup>. W. Ż. (1) wstąpiła w stosunek najmu wskazanego lokalu i z tego tytułu zobowiązana była do regulowania miesięcznych opłat za korzystanie z niego (okoliczności bezsporne, dowód: decyzja urzędu D. O. z dnia 12 grudnia 1988 roku - k. 17-18, zeznania świadka S. M. - k. 95-95v).

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w W. zamieszkiwała jedynie W. Ż. (1). M. H. codziennie przebywała we wskazanym lokalu mieszkalnym ponieważ opiekowała się W. Ż. (1), którą była osobą schorowaną i w podeszłym wieku. M. H. nie nocowała w przedmiotowym lokalu, nie przechowywała w nim swych rzeczy osobistych, jak również nie przebywała w nim z zamiarem stałego pobytu. W. Ż. (1) udzieliła M. H. pełnomocnictwa do reprezentowania jej w sprawach administracyjnych, w tym do podejmowania czynności związanych z wykupem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. W okresie objętym pozwem M. H. zamieszkiwała i w dalszym ciągu zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w W., w którym jest też zameldowana (dowody: zeznania świadka K. J. – k. 94v, zeznania świadka S. M. – k. 95-95v, zeznania świadka R. H. – k. 95v-96, kserokopia dowodu osobistego M. H. – k. 63-64, informacja z bazy PESEL – k. 81-51v).

W dniu 12 grudnia 2007 r. W. Ż. (1) sporządziła w formie aktu notarialnego testament, w którym do spadku powołała jako jedyne spadkobiercę M. H. (dowody: pismo z dnia 12 sierpnia 2010 r. – 21, notatka z dnia 10 września 2010 r. – k. 25, notatka z dnia 13 września 2010 r. – k. 26).

Przed śmiercią W. Ż. (1), M. H. jako jej pełnomocnik wystąpiła do Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. O. (...) W. z wnioskiem o wykup lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna, dowód: notatka z dnia 13 września 2010 r. – k. 26).

W dniu 27 kwietnia 2010 r. W. Ż. (1) zmarła (okoliczność bezsporna, dowody; zawiadomienie o zgonie- k. 19, pismo powoda z dnia 11 stycznia 2011 r. – k. 20).

W czerwcu 2010 r. M. H., działając w imieniu W. Ż. (2) podpisała protokół uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego i tego samego dnia dokonała wpłaty wymaganej kwoty na rachunek urzędu. Po śmierci najemczyni, powódka zwróciła się do Burmistrza D. O. (...) W. z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., wskazując, że jest spadkobiercą dotychczasowego najemcy (dowód: notatka z dnia 13 września 2010 r. – k. 26, zawiadomienie o zgonie - k. 19, pismo powoda z dnia 11 stycznia 2011 r. – k. 20).

Pismem z 12 sierpnia 2010 r. Burmistrz D. O. (...) W. poinformował M. H. o braku możliwości uwzględnienia wniosku. W treści pisma wskazano, że nie należy ona do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy i w tej sytuacji stosunek najmu wygasł, natomiast lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...) nie wchodzi w skład spadku po W. Ż. (1). Ponieważ z chwilą śmierci najemcy wygasło udzielone wnioskodawczyni pełnomocnictwo, anulowano protokół uzgodnienia warunków sprzedaży przedmiotowego lokalu i wezwano M. H. do zwrotu kluczy do lokalu administratorowi nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2010 r. (okoliczność bezsporna, dowody: pismo z dnia 12 sierpnia 2010 r. – 21, notatka z dnia 10 września 2010 r. – k. 25).

W dniu 13 września 2010 r. M. H. przeprowadziła rozmowę z Zastępcą Burmistrza D. O. (...) W. K. K. podczas której wskazała, że przez wiele lat opiekowała się obłożnie chorą przyjaciółką W. Ż. (1). Podała, że była ona osobą samotną, dlatego uczyniła ją jedynym spadkobiercą oraz udzieliła pełnomocnictwa do wykupu wskazanego lokalu mieszkalnego. Zastępca Burmistrza D. O. (...) W. poinformował M. H., że w świetle obowiązujących przepisów nie może ona wstąpić w stosunek najmu po śmierci dotychczasowego najemcy, a co za tym idzie wykupić wskazanego lokalu. (okoliczność bezsporna, dowód: notatka z dnia 13 września 2010 r. – k. 26).

Pismem z 30 września 2010 r. Burmistrz D. O. (...) W. poinformował M. H. o braku możliwości uwzględnienia wniosku o wstąpienie w stosunek najmu po dotychczasowym najemcy, wskazując, że nie należy ona do kręgu osób do tego uprawnionych, a nadto, że sprawa przeniesienia własności lokalu z chwilą śmierci W. Ż. (1) stała się bezprzedmiotowa. Jednocześnie wezwano M. H. do zdania lokalu do dnia 29 października 2010 r. 8 kwietnia 2011 r. M. H. stawiała się w Wydziale Zasobów Lokalowych dla D. O. (...) W. i poinformowała, że zwróci klucze do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) do 30 kwietnia 2011 r., co ostatecznie nastąpiło w dniu 29 kwietnia 2011 roku. (dowody: pismo z dnia 30 września 2010 r. ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 27-29, notatka z dnia 20 kwietnia 2011 r. – k. 30, oświadczenie – k. 31).

Pismem z 12 marca 2012 r. Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. O. (...) W. wezwał M. H. do zapłaty zaległych i bieżących należności czynszowych za lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) w kwocie 2 425,51 zł, w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania pisma. W piśmie z 31 marca 2014 roku poinformowano M. H., że na dzień 28 lutego 2014 r. na koncie finansowym lokalu nr (...) przy ul. (...) figuruje zadłużenie czynszowe w łącznej kwocie 2. 964,80 zł, do zapłaty której pozwana została wezwana w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia (dowód: wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru - k.32-34, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 35-38).

Pismem z dnia 21 sierpnia 2014 r. Gminna (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. poinformowała Zakład (...) w dzielnicy O. (...) W., że zadłużenie na koncie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ulicy (...) na dzień 31 lipca 2014 r. wynosi 3.074,96 zł (pismo z dnia 21 sierpnia 2014 r. – k. 39-40).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych i niekwestionowanych przez strony dokumentów oraz dowodów osobowych z zeznań świadków: K. J., S. M., R. H.. Wskazane dowody Sąd w całości obdarzył walorem

wiarygodności, dlatego na podstawie art. 328 § 2 k.p.c. odstąpiono od ich szczegółowego uzasadnienia. W ustaleniach faktycznych Sąd pominął natomiast zeznania świadka A. G., która nie miała żadnej wiedzy na temat okoliczności niniejszej sprawy i nie potrafiła wskazać, czy pozwana M. H. korzystała z przedmiotowego lokalu. W tym zakresie nieprzydatna była także opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Skoro bowiem strona powodowa nie wykazała skutecznie, że M. H. przebywała w spornym lokalu bez tytułu prawnego, prowadzenie dalszego postępowania z wykorzystaniem wiedzy specjalnej przyczyniłoby się wyłącznie do bezcelowego przedłużenia procesu.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 r., nr 150, j.t.), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Odnotować należy, że przesłanką dochodzenia przedmiotowego roszczenia jest sam fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, bez konieczności wykazywania zaistnienia jakiegokolwiek szkody. Odszkodowanie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów pełni bowiem funkcję zbliżoną do czynszu najmu, co uzasadnia odpowiednie stosowanie do tego rodzaju stosunku przepisów o najmie, jako świadczenia okresowego należnego właścicielowi w formie miesięcznego odszkodowania płatnego do dziesiątego dnia każdego (por. F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Dom Wydawniczy ABC., s. 236 i 238).

Na kanwie niniejszego postępowania (...) W. dochodziło od pozwanej zapłaty kwoty 3 074,96 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych oraz odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu. Strona powodowa zobowiązana była zatem do wykazania, że M. H. w okresie objętym pozwem w przedmiotowym lokalu stale zamieszkiwała, o czym można mówić tylko wtedy, gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w 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 (wyrok Sądu Najwyższego z 12 września 2001 roku, sygn.. akt V CKN 1827/00, Legalis nr 306211). Pozwana natomiast w lokalu przy ul. (...) nie przechowywała żadnych rzeczy osobistych, jak również w nim nie nocowała. Samo okazjonalne przebywanie w mieszkaniu w związku ze wsparciem udzielanym starszej osobie oraz podejmowanie działań celem wykupu lokalu nie może natomiast stanowić o stałym pobycie, którego definiowanie odbywa się poprzez odniesienie do elementów obiektywnych, jak i subiektywnych.

Osoba przebywająca w mieszkaniu musi mieć świadomość, że dany lokal stanowi jej centrum życiowe oraz uzewnętrzniać w tym zakresie swoją wolę. W toku postępowania nie został przeprowadzony żaden dowód, z którego by wynikało, że M. H. przebywała w spornym lokalu z zamiarem zamieszkania. Powyższemu w szczególności przeczą zeznania świadków oraz fakt, że pozwana jest zameldowana w mieszkaniu położonym w W. przy ul. (...). Pomimo, że zameldowanie jest instytucją prawa administracyjnego, w rozpoznanej sprawie stanowi pośredni wyraz woli pozwanej, dotyczącej wyboru miejsca centrum życiowego M. H.. W trakcie spotkania z Burmistrzem pozwana wskazała wyłącznie, że przez wiele lat opiekowała się W. Ź. (1) i podejmowane po jej śmierci działania związane są z wykupem lokalu. Ze złożonych przez stronę powodową dokumentów wynika natomiast, że pozwana była oceniana w kontekście możliwości wstąpienia w stosunek najmu, lecz brak jest przyczyn, dla których stwierdzono, że do powyższego nie doszło. Dla zasadności roszczenia opartego na art. 691 k.c. konieczne jest natomiast łączne wystąpienie dwóch przesłanek – odpowiedniego związku pomiędzy zmarłym najemcą a osobą zgłaszającą roszczenie oraz faktycznego zamieszkiwania tej osoby w lokalu w okresie bezpośrednio poprzedzającym śmierć najemcy. Zaniechanie dostarczenia w tym zakresie materiału dowodowego przez stronę powodową znalazło odzwierciedlenie w wyroku, w którym w oparciu o art. 6 k.c. powództwo oddalono z uwagi na niewykazanie legitymację biernej.

Niezależnie od powyższych okoliczności wskazać należy, że M. H. zasadnie podniosła, że dochodzone roszczenie uległo przedawnieniu. Zarówno bowiem żądanie o zapłatę opłat eksploatacyjnych, jak i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, dotyczy świadczeń okresowych, co oznacza, że zgodnie z art. 118 k.c. roszczenia z tym związane ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat. Strona powodowa wytoczyła powództwo w dniu 18 czerwca 2015 r., a

więc już po upływie terminu przedawnienia wszystkich dochodzonych pozwem roszczeń, z których ostatnie stało się wymagalne 11 kwietnia 2011 r. i przedawniło się z dniem 11 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd zasądził na rzecz M. H. od strony powodowej koszty procesu, na które złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (600 zł) ustalone na podstawie § 6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości (17 zł).

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda.