

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 września 2015 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. powódka M. M., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., po zmarłym najemcy K. M..

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 września 2015 r. pozwana Gmina M. Ł., reprezentowana przez Administrację Zasobów Komunalnych Ł., wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2016r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo jako bezzasadne.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

W dniu 15 września 2014 r. pomiędzy Miastem Ł. reprezentowanym przez Administrację Zasobów Komunalnych Ł., a K. M. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 października 2014 r. (§ 6). Łącznie należności do których uiszczania obowiązany był najemca wynosiły 250,28 zł (§ 2 ust. 3.4.). W § 1 ust. 3 umowy najmu wskazano, że poza najemcą w lokalu nikt nie będzie stale zamieszkiwać.

K. M. była osobą schorowaną i wymagającą opieki. Zmarła 10 lipca 2015 r.

Powódka jest córką K. M.. Posiada dwie córki - 20 letnią G. T. oraz 12 letnią O. M..

Powódka będąca opiekunem prawnym swoich małoletnich córek G. T. oraz O. M. zawarła w ich imieniu w dniu 20 czerwca 2012 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W chwili śmierci K. M. mieszkała sama w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Powódka mieszkała w lokalu przy ulicy (...) razem ze swoimi córkami. Okresowo przebywała w lokalu u matki ze względu na fakt, że sprawowała nad nią opiekę w czasie choroby. Pełniła funkcję opiekunki z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. M. M. czasami nocowała w lokalu nr (...) przy ul. (...), a także przeniosła tam część swoich rzeczy osobistych takich jak ubrania i kosmetyki.

K. M. w okresie zamieszkiwania przez nią w lokalu nr (...) przy ul. (...) była hospitalizowana pięciokrotnie. Każdy pobyt w szpitalu trwał około 3 tygodnie do miesiąca. W czasie, kiedy K. M. przebywała w szpitalu powódka wracała do mieszkania przy ul. (...). Czyniła tak również zawsze w weekendy.

Powódka w dniach: 21 lipca 2015 r., 24 sierpnia 2015 r., 17 września 2015 r. oraz 14 października 2015 r. na konto Administracji Zasobów Komunalnych Ł. uiszczała kwoty po 250 zł tytułem czynszu za lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

Pismem z dnia 14 sierpnia 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w odpowiedzi na wniosek M. M. poinformowała, iż w świetle zebranych w sprawie dokumentów brak jest możliwości uznania, że wnioskodawczyni wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...).

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego, Sąd I instancji wywiódł, że powództwo M. M. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie powódki było skonstruowane w oparciu o art. 189 k.p.c. Powódka jako córka zmarłej najemczynie miała interes prawny w formułowaniu tego roszczenia. Powódka mieści się w kategorii osób opisanych dyspozycją art. 691 §1 k.c.

Jednakże w ocenie Sądu I instancji, powódka nie wypełniła drugiej przesłanki tego przepisu, tj. stale nie zamieszkiwała wspólnie ze zmarłym najemcą aż do chwili jego śmierci, co przyznała w trakcie swojego przesłuchania w charakterze strony oraz co potwierdzili świadkowie G. T. i K. K..

W ocenie Sądu I instancji, powódka przebywała w mieszkaniu u matki jedynie czasowo – sprawując nad nią opiekę i pomagając w sprawach życiowych, co znajduje wprost oparcie w twierdzeniach samej powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji oddalił powództwo jako bezzasadne.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła powódka.

Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu naruszenie art. 691 §1 k.c. przez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy powódka stale zamieszkiwała wspólnie z najemczynią aż do chwili śmierci najemczynie.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie żądania pozwu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącej podniesionym w apelacji, Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego, tj. art. 691 §1 i 2 k.c.

Powódka nie podniosła żadnych zarzutów w zakresie ustaleń stanu faktycznego poczynionych przez Sąd I instancji oraz oceny materiału dowodowego. Zatem należało przyjąć ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji za prawidłowe.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, brak jest podstaw do twierdzenia, że powódka stale zamieszkiwała z najemczynią przedmiotowego lokalu. Teza powódki w tym zakresie nie znajduje żadnego potwierdzenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym – w tym w zeznaniach samej powódki.

Powódka przyznała, że w okresie, kiedy K. M. przebywała w szpitalu oraz na weekendy wracała do lokalu przy ulicy (...), gdzie mieszkały jej dwie córki i gdzie znajdowała się większość jej rzeczy. K. M. zawarła umowę najmu w dniu 15 września 2015 roku, a więc na 9 miesięcy przed swoją śmiercią. W tym okresie jak wskazała sama powódka, matka przebywała w szpitalu 5 razy, przy czym każdy z pobyków trwał od 3 tygodni do miesiąca. W tym okresie powódka wracała do lokalu przy ulicy (...). Powódka przyznała ponadto, że do mieszkania matki zabrała tylko część osobistych rzeczy typu ubranie i kosmetyki. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 23 października 2015 roku pełnomocnik powódki przyznał, iż kwestia zameldowania w lokalu przy ulicy (...) nie miała dla niej znaczenia, gdyż korespondencję powódka nadal odbierała przy ul. (...).

Świadek K. K. potwierdził, iż powódka nie mieszkała razem ze zmarłą matką a jedynie ją dowiedziała. Jako sąsiad K. M., który często pomagał jej w codziennych sprawach życiowych, nie zaobserwował aby razem z nią ktoś mieszkał w lokalu numer (...).

Biorąc pod uwagę materiał dowodowy zebrany w sprawie, brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że powódka stale zamieszkiwała z najemczynią aż do chwili śmierci najemczynie, a tym samym brak jest podstaw do stawiania Sądowi I instancji zarzutu naruszenia art. 691 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.