

Sygn. akt I C 285/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Tomasz Makaruk

Protokolant – Jadwiga Styła

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 października 2017 r. w Zambrowie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko (...) w Z., S. B., A. B.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. Powództwo oddala;

II. przyznaje kuratorowi nieznanego z miejsca pobytu pozwanego S. B. adwokatowi M. G. wynagrodzenie w kwocie 332,10 (trzysta trzydzieści dwa i 10/100) złotych brutto, w tym kwotę 62,10 (sześćdziesiąt dwa i 10/100) złotych tytułem podatku VAT, które nakazuje wypłacić tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa;

III. nakazuje ściągnąć od powódki B. K. na rzecz Skarbu P. (Sądu Rejonowego w Zambrowie) kwotę 332,10 (trzysta trzydzieści dwa i 10/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 285/17

## UZASADNIENIE

Powódka B. K. wniosła o ustalenie, że wstąpiła, po zmarłej matce H. B., w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Z., a prawa do tego najmu nie mają ujęci w umowie najmu bracia A. B. i S. B.. Powódka podała, że w mieszkaniu tym mieszkała od 1959 r. do 1980 r.. Później przez kilka lat przebywała w USA, ale jak matka zaczęła chorować, wróciła do Polski ok. 1992 r. Mieszkała najpierw przy ul. (...) razem z mężem i dwójką dzieci. Potem, w tym także w dacie śmierci mamy w 2007 r. mieszkała z nią na stałe przy ul. (...) w Z.. Po śmierci mamy cały czas dalej mieszkała w tym lokalu. Potem mieszkał tam brat S. przez okres 8 – 9 miesięcy. Brat zadłużył mieszkanie i poszedł do zakładu karnego. Drugi brat – przebywający za granicą A. B., który był współnajemcą lokalu oświadczył, że trzeba spłacić zadłużenie. On przekazał pieniądze na spłatę. Po śmierci mamy umowa najmu został zawarta z braćmi S. i A..

Pozwany A. B. poparł pozew B. K. (k.79).

Kurator nieznanego z miejsca pobytu pozwanego S. B. wniósł o oddalenie powództwa w sytuacji, gdyby uwzględnienie powództwa miało skutkować ustaniem stosunku najmu przez S. B..

Pozwany (...) w Z. wniósł o oddalenie powództwa.

**Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

B. K. w mieszkaniu przy ul. (...) mieszkała od 1959 r. do 1980 r. Potem zamieszkiwała już stale, z przerwą na kilkuletni pobyt w USA, wraz z mężem i dwójką dzieci przy ul. (...) w Z.. W tym mieszkaniu była zameldowana i tam odbierała adresowaną do niej korespondencję.

Mieszkanie przy ul. (...) ma powierzchnię ok. 48 m<sup>(2)</sup>, zaś powierzchnia mieszkalna lokalu przy ul. (...) wynosi 29,26 m<sup>(2)</sup> – są tam dwa pokoje, w których stoi po jednym łóżku.

W mieszkaniu przy ul. (...), aż do swojej śmierci w dniu 20 sierpnia 2007 r., zamieszkiwała najemczyni tego lokalu H. B.. Od dnia 12 stycznia 2006 r. w lokalu tym zamieszkiwał na stałe także syn H. B., S., który w tej dacie zameldował się pod adresem (...). Zamieszkujący tam wiele lat wcześniej drugi syn najemczyni A. B. od wielu lat przebywał już wówczas za granicą.

W dacie śmierci H. B. miała 70 lat. Nie była ona osobą obłożnie chorą. Radziła sobie w miarę możliwości sama. Czasami prosiła o pomoc w podpaleniu gazu, czy zrobieniu herbaty sąsiadów. Pomagała jej także córka B. K., która odwiedzała matkę, robiła jej zakupy, jednak swoje centrum życiowe B. K. miała w mieszkaniu przy ul. (...).

W dniu 20 września 2007 r., B. K. działająca jako pełnomocnik brata A. B. oraz S. B. podpisali z (...) w Z. umowę zatytułowaną „Ustalenie treści najmu lokalu mieszkalnego w związku z wejściem w stosunek najmu”. Zgodnie z tą umową wstępującymi w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 kc, w miejsce dotychczasowego najemcy H. B., są S. B. i A. B.. B. K., która podpisała tę umowę, nie zgłaszała do niej żadnych zastrzeżeń.

We wrześniu 2007 r. S. B. otrzymał wezwanie do stawienia się w Zakładzie Karnym w C. w dniu 27 września 2007 r. celem odbycia kary jednego roku i dwóch miesięcy pozbawienia wolności.

Po rozpoczęciu odbywania kary pozbawienia wolności przez S. B., B. K. powołując się na pełnomocnictwo udzielone jej przez A. B., wynajęła te mieszkanie na okres 13 miesięcy za kwotę 8.400 zł.

W związku z tym (...) w Z. wypowiedział S. B. i A. B. umowę najmu.

S. B. i A. B. złożyli pozew przeciwko (...) w Z. wnosząc ostatecznie o ustalenie, że nadal łączy ich z pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z.. Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2008 r. w sprawie I C 107/07 powództwo zostało w całości uwzględnione.

Od 10 lutego 2011 r. B. K. jest zameldowana na pobyt stały pod adresem ul. (...).

W tym samym mniej więcej czasie małżonkowie B. i J. K. darowali swoje mieszkanie przy ul. (...) w Z. swojemu synowi.

S. B. 24 lipca 2017 r. wymeldował się z mieszkania przy ul. (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: zeznania świadków S. Ż. (k.77v), R. K. (k.77v), częściowo J. K. (k.77v-78), a także na podstawie: orzeczenia o stopniu niepełnosprawności (k. 7), kserokopii odpisu skróconego aktu zgonu (k. 8), zestawienia stanu finansowego (k. 19), zaświadczeń (k. 20, 41), umowy (k. 54), oświadczenia (k. 66), dokumentów znajdujących się na k. 75 oraz znajdujących się w aktach I C 107/17 tut. Sądu: pism (k. 9,12), pełnomocnictwa (k. 10), umowy (k. 11), oświadczeń (k. 24, 25), protokołu rozprawy (k. 31-32), wyroku (k. 33).

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc, w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci H. B. tj. w dniu 20 sierpnia 2007 r., 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. Stosownie do § 2 osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu

do chwili jego śmierci. Istotny w świetle art. 691 § 2 kc jest fakt rzeczywistego wspólnego mieszkania osoby bliskiej z najemcą aż do chwili jego śmierci. Ustalając, czy dana osoba stale zamieszkiwała ze zmarłym najemcą, bierze się pod uwagę, czy lokal ten stanowił jej „centrum życiowe”.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 1981 r. w sprawie III CRN 30/81 (opub. Legalis) uznał, że lokalem, w którym osoba bliska zmarłego najemcy stale z nim zamieszkiwała, aż do chwili jego śmierci, jest w świetle art. 691 kc takie mieszkanie, które stanowiło centrum życiowe tej osoby. Z kolei w innym orzeczeniu z dnia 15 stycznia 1981 r. w sprawie III CRN 314/80 (opub. OSNC 1981 nr 6, poz. 119) Sąd Najwyższy stwierdził, że przesłanka stałego mieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż przesłanki, o których mowa w art. 691 kc w przypadku powódki nie zostały spełnione. Powódka bowiem wprawdzie jako córka najemczynie H. B., należy do kręgu osób, które mogłyby wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w miejsce zmarłej najemczynie zgodnie z powołanym przepisem, jednakże nie mieszkała na stałe w chwili śmierci swojej matki w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i to miejsce nie stanowiło centrum jej spraw życiowych.

Za taką oceną przemawiają przede wszystkim zeznania wiarygodnych świadków, zawnioskowanych przez samą powódkę, w osobach S. Ż. i R. K.. Świadek S. Ż. podała, że jej mieszkanie od mieszkania H. B. dzieliło 7-8 metrów. Według jej oceny H. B. radziła sobie sama do śmierci. Świadek stwierdziła, że H. B. była sprytną, sprężystą kobietą. Przyznała, że B. K. pomagała matce i ją odwiedzała, jednakże nie potwierdziła wersji powódki o jej stałym zamieszkiwaniu w lokalu mieszkalnym, którego najemczynią była H. B.. Z kolei świadek R. K., która mieszkała, jak sama zeznała przez ostatnie 2 lata przed śmiercią H. B. w jej bliskim sąsiedztwie - dwa mieszkania dalej, wskazała, że H. B. mieszkała z synem S.. Świadek podała, że H. B. chodziła samodzielnie i kilka razy zdarzało się, że wołała świadka, aby pomogła jej podpalić gaz czy zrobić herbatę. Wówczas widziała męskie rzeczy należące do S., rzeczy powódki nie widziała. Przyznała, iż do H. B. przyjeżdżała córka, ale nie zostawała ona na noc. Zeznania świadków są spójne i logiczne oraz wzajemnie ze sobą korespondują. Nadto są one zgodne z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego – skoro w mieszkaniu H. B. były tylko dwa niezbyt wielkie pokoje i w każdym z nich znajdowało się po jednym łóżku, to oczywistym jest, iż na jednym spała H. B., a na drugim S. B.. Zeznania świadka J. K., jakoby na jednym łóżku spał on z żoną, a na drugim teściowa ze S. B. nie polegają, w ocenie Sądu, na prawdzie. Nie sposób jest zrozumieć ponadto, dlaczego małżonkowie K. mieliby się gnieździć w tak małym mieszkaniu, gdy ich własne mieszkanie miało ok. 48 m<sup>(2)</sup>. Przeciwno wiarygodności zeznań J. K. przemawia także ich sprzeczność z zeznaniami R. K. odnośnie tego jak wyglądała opieka jego i powódki nad matką w ostatnich dwóch latach jej życia – „ostatnie dwa lata przed śmiercią teściowej nie było takiej sytuacji, żeby została ona sama w domu. Jeśli żona szła po zakupy lekarstw czy po pielęgniarkę środowiskową, to wtedy ja siedziałem z teściową”. Gdyby tak było to H. B. nie prosiłaby sąsiadki o podpalenie gazu czy zrobienie herbaty. W wypowiedziach świadka J. K. – męża powódki widoczne jest zaangażowanie w sytuację osobistą powódki i wola rozstrzygnięcia niniejszej sprawy na korzyść powódki, stąd przedmiotowe zeznania należy oceniać z ostrożnością. Zwrócić należy też uwagę na ten fragment zeznań świadka, w których podał on, że od 2000 r. powódka przebywała w mieszkaniu przy ul. (...) codziennie i tam spała. Z kolei w mieszkaniu przy ul. (...) miała przebywać maksymalnie po 2-3 godziny dziennie. Taka sytuacja miała trwać przez 17 lat dzień w dzień. W tym czasie powódka pozostawała w związku małżeńskim, miała również dwójkę dzieci. Z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego wydaje się nieprawdopodobnym, aby powódka na okres 17 lat przeniosła centrum swoich życiowych spraw do mieszkania matki, pozostawiając dzieci tylko pod opieką ojca.

Argumentem dodatkowo potwierdzającym zasadność oceny, iż centrum życiowe powódki nie znajdowało się w 2007 r. na ul. (...), jest okoliczność, iż praktycznie od razu po tym jak S. B. rozpoczął odbywanie kary pozbawienia wolności, a więc niewiele ponad miesiąc po śmierci matki, wynajęła ona przedmiotowe mieszkanie i to na czas praktycznie pokrywający się z okresem odbywania kary przez S. B.. Nie można też pomijać okoliczności, iż to powódka podpisywała, jako pełnomocnik A. B., w dniu 20 września 2007 r. umowę z (...) w Z.. Gdyby faktycznie w dacie śmierci zamieszkiwała razem z matką, niewątpliwie domagałaby się, nawet na drodze sądowej, zawarcia umowy także z nią.

Z powyższego wynika, że wbrew twierdzeniom powódki w sierpniu 2007 r. nie zamieszkiwała ona w lokalu przy ul. (...) i nie stanowił on jej centrum życiowego. Sąd nie wyklucza faktu, że powódka w tym czasie odwiedzała matkę i opiekowała się nią w czasie choroby. Podkreślić należy, że udzielanie przez stronę pomocy w codziennych sprawach życiowych poprzedniemu najemcy z uwagi na łączące ją z nim pokrewieństwo i w związku z tym przebywanie w zajmowanym przez niego lokalu, a nawet fakt zameldowania w nim, nie przesądzają o tym, że strona w lokalu tym stale zamieszkiwała i by tam znajdowało się centrum jej spraw życiowych, rodzinnych i majątkowych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie I CKN 637/97; opub. Legalis).

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku oddalając powództwo.

O wynagrodzeniu należnemu kuratorowi orzeczono na podstawie § 1 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej z dnia 13 listopada 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1476) w zw. z § 2 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc. W ocenie Sądu powódka jest w stanie uiścić kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych, albowiem sytuacja finansowa jej i męża nie jest tak dramatyczna, jak stara się ją przedstawiać. Świadczy o tym znana Sądowi z urzędu okoliczność, iż w sprawie działowej, gdzie J. K. przysługiwała spłata w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych, podjęli wspólnie z żoną decyzję, aby tę należność przekazać swojemu synowi, także uczestnikowi w tamtej sprawie. Podobnie postąpili z mieszkaniem przy ul. (...).