

Sygnatura akt I C 1304/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 26 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Sznajderska

Protokolant: Magdalena Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa T. B.

przeciwko G. W.

- o ustalenie

I. oddała powództwo;

zasądza od powódki T. B. na rzecz strony pozwanej G. W. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 1304/12

## UZASADNIENIE

Powódka T. B. wystąpiła z powództwem przeciwko G. W., domagając się ustalenia, iż wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) w miejsce zmarłej w dniu 11 lipca 2007 roku siostry A. R.. Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że od wielu lat zameldowana była na stałe w przedmiotowym lokalu i faktycznie zamieszkiwała w nim razem z najemczynią aż do chwili jej śmierci, prowadziła wspólnie z siostrą gospodarstwo domowe, zajmowała się domem, przygotowywała posiłki, robiła zakupy, opiekowała się chorą od wielu lat i bezradną siostrą. Ponadto podniosła, że dokonywała nakładów na mieszkanie dokonując drobnych napraw, remontów i utrzymywała lokal w należytym stanie, nadal mieszka w przedmiotowym lokalu i nie ma innego miejsca zamieszkania. Powódka podniosła, że była najbliższą osobą dla zmarłej najemczynie i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, więc łączyły je więzi uczuciowe i gospodarcze, stąd wstąpienie powódki w stosunek najmu po zmarłej siostrze jest uzasadnione.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż powódki nie można zaliczyć do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej najemczynie. A. R. do śmierci zamieszkiwała sama w spornym lokalu. Powódka jest najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) we W.. Po śmierci najemczynie lokal położony przy ul. (...) był wynajmowany przez powódkę E. M.. Strona pozwana poinformowała powódkę o braku podstaw do zawarcia z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy decyzji z dnia 24 czerwca 1985 roku przydzielono A. R. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...). Dnia 5 kwietnia 1995 roku A. R. zawarła z pozwaną G. W. umowę najmu w/w lokalu.

dowód: decyzja o przydziale lokalu z 24.06.1985 r., k. 11,

umowa najmu lokalu z 5.04.1995 r., k. 13, 14

A. R., której siostrą jest powódka T. B., zmarła dnia 11 lipca 2007 roku we W..

dowód: kserokopia odpisu skróconego aktu urodzenia powódki, k. 10,

kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu A. R., k. 10

Od dnia 12 czerwca 2007 roku w przedmiotowym lokalu zameldowana jest na pobyt stały powódka.

dowód: zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały, k. 9

Powódka na mocy umowy z dnia 1 kwietnia 1995 roku jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

dowód: umowa najmu lokalu z 1.04.1995 r., k. 27 – 30,

decyzja o przydziale lokalu z 11.11.1980 r., k. 31, 32,

Strona pozwana odmówiła zawarcia z powódką umowy najmu, albowiem nie należy ona do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

dowód: pismo strony pozwanej z 25.10.2012 r., k. 22

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo wytoczone przez powódkę w niniejszej sprawie znajduje swoje oparcie w treści art. 189 k.p.c. Z treści tego przepisu wynika, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Konsekwencją tego jest to, że wyrok wydany w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu ma wyłącznie charakter deklaratoryjny, potwierdzający lub zaprzeczający istnieniu lub nieistnieniu prawa albo stosunku prawnego. Dlatego też Sąd wydając orzeczenie w takiej sprawie bierze pod uwagę taki stan prawny, jaki obowiązywał w chwili zaistnienia zdarzenia i od którego bytu uzależnione jest powstanie prawa lub stosunku prawnego. Takim zdarzeniem w przedmiotowej sprawie była śmierć najemcy lokalu mieszkalnego. W tej sytuacji Sąd zobligowany był wydać orzeczenie na podstawie stanu prawnego obowiązującego w chwili śmierci najemczynie A. R., czyli w dniu 11 lipca 2007 roku. W dacie tej obowiązywał art. 691 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733), wymieniający przesłanki wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Z treści § 1 tegoż przepisu wynika, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący najemcą 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Ustawodawca wprowadzając powyższą regulację przesądził, iż aby z mocy samego prawa wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego należy łącznie spełnić wszystkie przesłanki określone w art. 691 k.c. Pierwszą z tych przesłanek jest konieczność należenia do kręgu osób bliskich (małżonek nie będący najemcą 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). Drugą przesłanką jest stałe zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci.

Powódka będąc siostrą zmarłej spadkodawczynie nie należy do kręgu osób bliskich wskazanych w w/w przepisie.

Powódka nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej siostrze również jako „osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”.

Proponowana przez powódkę wykładnia art. 691 § 1 k.c. podlegała już ocenie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. (III CZP 26/02, OSNC 2003/2/20) stwierdził jednoznacznie, że określenie „wspólne pożycie” musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia, lecz zachodzą inne relacje, które charakteryzować mogą różne stosunki, w jakich pozostają osoby, także połączone więzami rodzinnymi. Nawet bardzo intensywna więź psychiczna (...) oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji „wspólnym pożyciem”. Relacje te przybierają zwykle postać opieki, pieczy czy przyjaźni. Nie można ich kwalifikować jako wspólnego pożycia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację.

Zarówno w ustawodawstwie, orzecznictwie jak i doktrynie brak jest rozbieżności w zakresie interpretacji pojęcia „wspólne pożycie”, gdyż jest on zawsze rozumiany jednolicie i niezmiennie oznacza relację pomiędzy dwiema osobami, które chociaż formalnie nie zawarły związku małżeńskiego, pozostają jednak w stosunkach faktycznych takich, jakie charakteryzują stosunki pomiędzy małżonkami. Świadczy o tym także fakt, iż ustawodawca nie użył określenia „osoby”, tak jak zrobił to określając kategorię czwartą, lecz „osoba” (liczba pojedyncza). Podkreślono w ten sposób, że chodzi nie o osoby, które troszczą się o najemcę, pozostają z nim w więzi duchowej i gospodarczej, bo takich osób może być kilka, ale zawsze o tę jedną osobę, która pozostawała z najemcą w szczególnych relacjach

Na poparcie powyższego stanowiska wskazać należy, że Sąd Najwyższy stanowczo podkreślił, iż wykładnia logiczno – językowa oraz wykładnia systemowa świadczą jednoznacznie, iż użyty w art. 691 k.c. termin „faktyczne wspólne pożycie” oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Do kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy można więc zaliczyć, na tle tego przepisu, poza osobami należącymi do trzech pierwszych grup uprawnionych, tylko osobę która pozostawała z najemcą w stosunkach obejmujących również więź fizyczną, czyli jedynie jego konkubenta. Przy tak jednoznacznych wnioskach wykluczona jest korekta znaczenia określeń użytych w art. 691 k.c. w drodze wykładni celowościowej na którą powołuje się powódka twierdząc, że działania Gminy odmawiające jej wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. G., która jest właścicielem przedmiotowego lokalu, przysługuje jak każdemu innemu właścicielowi, prawo ochrony własności. Ograniczanie strefy władztwa, a zatem i prawa do dysponowania rzeczą, która jest zastrzeżona przez ustawę dla właściciela, musi opierać się na wyraźnych podstawach. Podstaw dla ograniczeń uprawnień właściciela można więc poszukiwać tylko w postanowieniach umowy, na którą wyraził on zgodę lub w przepisach o charakterze iuris cogentis, które z uszczupleniem praw właściciela dodatkowo chronią najemcę. Tego rodzaju przepisy, mając na uwadze konstytucyjną ochronę własności, muszą być interpretowane ściśle, gdyż ze swej natury są wyjątkiem od gwarantowanej prawem swobody właściciela w rozporządzaniu i korzystaniu z należącego do niego lokalu.

Nie można było zatem ograniczyć uprawnień właściciela lokalu poprzez przyjęcie rozszerzającej interpretację określenia „faktyczne pożycie z najemcą” kierując się jedynie potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powódki.

Reasumując, przywołać raz jeszcze należy treść cytowanej już uchwały Sądu Najwyższego, który przyznał, że ograniczenia, wprowadzone treścią art. 691 § 1 i 2 k.c. może wywoływać wątpliwości, jest jednak prawnie wiążące. Także więc i sądy, których zadaniem jest stosowanie, a nie tworzenie prawa, są nim związane, tym bardziej, że jak wynika z przeprowadzonych wyżej wywodów, brak jakichkolwiek podstaw dla obchodzenia tej wyraźnej woli ustawodawcy w drodze nieuzasadnionej, rozszerzającej wykładni pojęcia „faktyczne wspólne pożycie”, użytego w art. 691 k.c.

W konsekwencji Sąd przyjął, że powódka nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c.

Wobec nie wystąpienia przesłanki wynikającej z treści art. 691 § 1 k.c., zawnioskowane przez powódkę dowody w postaci przesłuchania świadków Z. R., J. P. i M. M. okazały się zbędne wobec czego, zostały oddalone.

W świetle powyższego, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była kwestia wynajmowania przez powódkę przedmiotowego lokalu E. M., stąd dowody zawnioskowane przez stronę pozwaną na powyższą okoliczność podlegały oddaleniu.

Mając powyższe na względzie należało orzec, jak w punkcie I sentencji wyroku.

Powództwo zostało oddalone w całości, zatem orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Strona pozwana w niniejszej sprawie poniosła koszty w postaci honorarium reprezentującego ją radcy prawnego w kwocie 180 zł (§ 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).