

Sygnatura akt I C 286/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14-05-2013 r.

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

Przewodniczący:SSR Marzena Sznajderska

Protokolant:Maja Ruda

po rozpoznaniu w dniu 14-05-2013 r. we (...)

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko G. W.

- o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda R. O.na rzecz strony pozwanej G. W.koszty postępowania w wysokości 180 złotych.

Sygnatura akt I C 286/13

UZASADNIENIE

Powód R. O. wystąpił z powództwem przeciwko Gminie W., domagając się ustalenia, iż wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) w miejsce zmarłego w dniu 4 listopada 2002 roku dziadka S. S.. Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że w ostatnich latach życia dziadka stale z nim zamieszkiwał zapewniając mu stałą opiekę, opłacał czynsz, sprzątał, robił zakupy, zapewniał pomoc medyczną i przeprowadzał niezbędne remonty lokalu. Po śmierci dziadka powód nadal mieszkał w przedmiotowym lokalu, gdzie został zameldowany. Zdaniem powoda, strona pozwana bezpodstawnie twierdzi, że powód nie mieszkał na stałe z dziadkiem przed jego śmiercią oraz że nie spełnia warunku jakim jest stałe zamieszkiwanie w lokalu minimum przez pięć lat. Powód ponadto podniósł, że uiszcza wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu i nie ma zaległości w opłatach. Powód nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, a odmowa zawarcia z powodem umowy najmu spornego lokalu jest sprzeczna z interesem społecznym.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż powoda nie można zaliczyć do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Brak jest również podstaw do uregulowania stanu prawnego w oparciu o przepisy prawa miejscowego, ponieważ powód nie spełnia przesłanki zamieszkiwania w lokalu przez okres 5 lat.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 grudnia 2001 roku pozwana G.W.zawarła z dziadkiem powoda S. S.umowę najmu lokalu nr (...)położonego we W.przy ul. (...). Najemca zmarł dnia 4 listopada 2002 roku. Po śmierci S. S.w lokalu zamieszkiwała matka powoda – E. M.oraz powód R. O.. Decyzją P. W.z dnia 28 stycznia 2005 roku powód został zameldowany w przedmiotowym lokalu na pobyt stały.

dowód: umowa najmu, lokalu z 17.12.2001 r., akta lokalowe,

zgłoszenie z 30.01.2003 r., akta lokalowe,

akt zgonu, akta lokalowe,

decyzja P. W.z 28.01.2005 r., k. 5,

przesłuchanie powoda, k. 23

W dniu 8 lutego 2013 roku strona pozwana odmówiła powodowi potwierdzenia uprawnień do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, po zmarłym najemcy ze względu na stopień pokrewieństwa pomiędzy powodem i najemcą oraz niespełnienie przesłanek wynikających z przepisów prawa miejscowego.

dowód: pismo strony pozwanej z 8.02.2013 r., k. 4

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo wytoczone przez powoda w niniejszej sprawie znajduje swoje oparcie w treści art. 189 k.p.c. Z przepisu tego wynika, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Stąd 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 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 najemcy S. S., czyli w dniu 4 listopada 2002 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 treści 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 stale zamieszkiwanie z najemcą do chwili jego śmierci.

Powód będąc wnukiem zmarłego najemcy nie należy do kręgu osób bliskich wskazanych we wskazanym wyżej przepisie. Zmarły S. S. nie był zobowiązany do uiszczania na rzecz powoda świadczeń alimentacyjnych.

Powód nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłym dziadku również jako „osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”.

Proponowana przez powoda wykładnia art. 691 § 1 k.c. podlegała już ocenie Sądu Najwyższego (uchwała z dnia 21 maja 2002 roku, sygn. akt III CZP 26/02, OSNC 2003/2/20, Prok.i Pr.-wkl. 2002/12/41, Wokanda 2002/12/1, Biul.SN 2002/5/9, Wokanda 2002/7-8/12, M.Prawn. 2003/3/121, M.Prawn. 2002/14/628, M.Prawn. 2002/17/773, LEX 53966) który 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 życiem”. Relacje te przybierają zwykle postać opieki, pieczy czy przyjaźni. Nie można ich kwalifikować jako wspólnego życia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację. 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 życie” 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 powód twierdząc, że działania strony pozwanej odmawiające mu 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 życie z najemcą” kierując się jedynie potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powoda.

Zarówno w ustawodawstwie, orzecznictwie jak i doktrynie brak jest rozbieżności w zakresie interpretacji pojęcia „wspólne życie”, gdyż jest on zawsze rozumiany jednolicie i niezmiennie oraz 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.

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

Wobec nie wystąpienia przesłanki wynikającej z treści art. 691 § 1 k.c., nie było konieczności rozstrzygnięcia spornej kwestii wspólnego zamieszkiwania powoda z najemcą do chwili jego śmierci.

Zdaniem Sądu, przepisy prawa miejscowego w postaci uchwały R. M.W.z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W., nie stanowią podstawy roszczenia, a jedynie wynika z nich uprawnienie właściciela lokalu do o nawiązanie stosunku najmu lokalu z daną osobą.

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.).