

Sygn. akt III Ca 453/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik

SO Arkadia Wyraz – Wieczorek

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Gminie R.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 30 listopada 2017 r., sygn. akt I C 583/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala, że powódka B. K. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w R. (...) w miejsce zmarłego ojca E. K. (1) (K.) z dniem 26 kwietnia 2016 r.;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 307 zł (trzysta siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek SSO Barbara Braziewicz SSO Teresa Kołeczko – Waclawik

Sygn. akt III Ca 453/18

UZASADNIENIE

Powódka B. K. żądała od Gminy R. ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkaniowego nr (...) przy ulicy (...) w R., skutkiem śmierci w dniu 5 lipca 2007 r. jej matki S. K. (1) i po zmarłym w dniu 26 kwietnia 2016 r. jej ojcu E. K. (1) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pozwana Gmina R. w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem z 30 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w(...)w punkcie 1 oddalił powództwo B. K. i w punkcie 2 zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 90zł tytułem zwrotu kosztów postępowania procesowego.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w R. przy ulicy (...) od 1965 r. byli małżonkowie E. i S. K. (1). Początkowo w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały również ich dzieci, a to L. W. (1), powódka - B. K. oraz A. K.. Z czasem córka najemców L. W. (1) wraz z mężem zasiedlili lokal nr (...) położony na piętrze budynku, natomiast syn A. K. wyprowadził się. Powódka również wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu do mieszkania służbowego w M., gdyż zaszła w ciążę, a jej ojciec nie akceptował tego stanu rzeczy. Dopiero po urodzeniu dziecka i zawarciu przez powódkę małżeństwa ze Z. M., E. K. (1) pogodził się z sytuacją, a powódka z powrotem zamieszkała w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku położonym w R. przy ulicy (...).

W 1995 r. powódka - z zawodu pielęgniarka - uzyskała zatrudnienie we W., gdzie nadal pracuje. Na terenie W. powódka zamieszkała w wynajmowanym mieszkaniu wraz z mężem i dziećmi. Po wyjeździe za granicę powódka przyjeżdżała do Polski na święta, spędzała tu wakacje, a ponadto przyjeżdżała do kraju jeszcze kilka razy w ciągu każdego roku. W czasie pobytu w kraju powódka zamieszkiwała w mieszkaniu rodziców przy ulicy (...) w R.. Wizyty powódki były jeszcze częstsze, kiedy jej rodzice chorowali, zwłaszcza przed ich śmiercią. Wtedy powódka przyjeżdżała do kraju nawet kilkanaście razy w ciągu roku, gdyż za granicą pracowała jako wolna pielęgniarka i mogła sobie na to pozwolić. Na zmianę wraz z siostrą starały się opiekować rodzicami. E. K. (1) przed swoją śmiercią opuścił lokal przy ulicy (...) w R., albowiem jego stan zdrowia był na tyle zły, iż nie pozwalał mu na samodzielne zamieszkiwanie.

Pomimo wyjazdu do pracy do W. B. K. była i jest cały czas zameldowana przy ulicy (...) w R.. W przedmiotowym mieszkaniu powódka ma pozostawione rzeczy osobiste. Powódka chciałaby przy tym powrócić do rodzinnego mieszkania, kiedy uzyska prawo do emerytury.

Postanowieniem z 5 kwietnia 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 2120/16 Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej stwierdził, że spadek po S. K. (2) z domu B., córce F. i S. z domu K., zmarłej w dniu 5 kwietnia 2007 r. w R. i tam ostatnio stale zamieszkałej nabyli na podstawie ustawy:

- jej mąż E. K. (1), syn A. i K. z domu W.,
- jej córka L. W. (2) z domu K., córka E. i S. z domu B.,
- jej córka B. K., córka E. i S. z domu B.,
- jej syn A. K., syn E. i S. z domu B.,

po 1/4 (jednej czwartej) części każdy.

Ponadto Sąd stwierdził, że spadek po E. K. (1), synu A. i K. z domu W., zmarłym w dniu 26 kwietnia 2016 roku w R. i tam ostatnio stale zamieszkałym nabyli na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza:

- jego córka B. K., córka E. i S. z domu B.,
- jego córka L. W. (2) z domu K., córka E. i S. z domu B.,
- jego syn A. K., syn E. i S. z domu B.

po 1/3 części każdy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 691 § 1 k.c. 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Z powyższych przepisów wynika, iż do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, oprócz należenia do kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c., konieczne jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w chwili jego śmierci. Stałe zamieszkiwanie polega na tym, że w zajmowanym lokalu znajduje się centrum życiowe danej osoby (w szczególności K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 691 KC, Nb 16, s. 521; A. Doliwa, Najem lokali, art. 691 KC, Nb 12, s. 154; P. Rola, Problematyka prawna, s. 14; M. Nazar, Nabycie prawa, s. 169; F. Zoll, Najem lokali, s. 123; G. Matusik, Wstąpienie, s. 18). Pojęcie stałego zamieszkania wyjaśniano w judykaturze. Trafne i reprezentatywne, również w obecnym stanie prawnym, pozostaje stanowisko SN zaprezentowane w wyroku z 6 maja 1980 r. (III CRN 61/80, L.), w którym wskazano, że przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 k.c., należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy. Z reguły nie stanowi stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choćby nawet dłuższej trwającej pomocy najemcy mieszkania. W tym samym duchu wypowiedział się SN akcentując, że stałe zamieszkanie zaistnieje wtedy gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w danym 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 (tak SN w wyr. z 12.9.2001 r., V CKN 1827/00, L.; por. też wyr. SN z 16.9.1998 r., II CKN 889/97, L.; wyr. SN z 3.2.2000 r., I CKN 40/99, L.). W praktyce często zdarzają się sprawy o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu wytaczane przez osoby, które doгляdały zmarłego najemcę i udzielały mu pomocy w okresie choroby poprzedzającej jego śmierć. Osoby takie nierzadko nocowały w lokalu, nawet kilka razy w tygodniu. Z reguły jednak posiadały równoległe mieszkanie i to w nim znajdowało się ich centrum życiowe. W takich przypadkach nie może dojść do wstąpienia w stosunek najmu (Kodeks Cywilny. Komentarz, red. dr hab. K. O., wyd. 17, 2017 r.).

W niniejszej sprawie, wbrew twierdzeniom powódki, nie można uznać, iż zamieszkiwała ona stale z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci. Centrum życiowe powódki nie koncentrowało się bowiem w lokalu przy ul. (...) w R., lecz w jej mieszkaniu we W.. Powódka doгляdała regularnie zmarłych najemców, często nocując w lokalu w R., jednak nie sposób uznać, iż jej główny ośrodek życiowy znajdował się w przedmiotowym lokalu, gdyż posiadała równoległe lokal we W. i tam też zdaniem Sądu skoncentrowana była jej zasadnicza działalność życiowa, zwłaszcza związana z wykonywaną pracą zarobkową i życiem rodzinnym. Powódka przebywając w lokalu w R., nie znajdowała się tam z zamiarem stałego pobytu. Nie została zatem spełniona przesłanka wstąpienia w stosunek najmu, o której mowa w art. 691 § 2 k.c. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie 1 wyroku. O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z podstawową zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku powódka złożyła apelację, zaskarżając wyrok w całości. Zarzuciła Sądowi :

- naruszenie przepisu art. 691§2 k.c. przez błędną wykładnię pojęcia „stałego zamieszkania” jako przesłanki wystąpienia powódki w stosunek najmu, która to wykładnia przyjmuje, że centrum życiowe powódki mieści się we W. mimo, że zamieszkiwanie powódki jest pochodną jej zatrudnienia wymuszoną jej sytuacją życiową, że mąż i syn powódki zamieszkują w przedmiotowym lokalu, że powódka przejawia wolę zamieszkania w kraju po uzyskaniu za granicą uprawnień emerytalnych;

- naruszenie przepisu art. 245 i 253 k.p.c. przez nadanie wartości dowodu protokołowi z dnia 5 maja 2016r. (k.19 akt) zawierającemu oświadczenie osoby nie będącej stroną w postępowaniu, którego treść została zaprzeczona przez powódkę oraz zeznania świadków strony powodowej , a nadto treść oświadczenia pozostaje w sprzeczności z treścią zeznań świadka G. na rozprawie w dniu 11 października 2017r.

Na poparcie swojego stanowiska powódka przedstawiła obszerną argumentację.

We wnioskach apelacyjnych apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przewidzianych w postępowaniu odwoławczym, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając również stosowną argumentację.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest uzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok nie można uznać za trafny

Zarzuty podniesione w apelacji przez skarżącą, a dotyczące naruszenia prawa materialnego i procesowego odniosły skutek.

Sąd Okręgowy w zasadniczej części podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując, iż nie ma potrzeby ich ponownego, szczegółowego przytaczania. Ustalenia te bowiem znajdują oparcie, w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Jednakże wnioski jakie Sąd meriti wywiódł z prawidłowo zebranego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu Okręgowego są wadliwe.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym ustaleń Sądu Rejonowego w sposób jednoznaczny wynika, że pomimo wyjazdu do pracy do W. B. K. była i jest cały czas zameldowana przy ulicy (...) w R.. W przedmiotowym mieszkaniu powódka ma pozostawione rzeczy osobiste. W mieszkaniu tym mieszka także jej mąż i syn. Powódka chciałaby przy tym powrócić do rodzinnego mieszkania na stałe, kiedy uzyska prawo do emerytury na terenie W..

Zgodzić się należało z apelującą, iż Sąd meriti bezzasadnie oparł się uznając, że mieszkanie położone w R. przy ul. (...) nie jest centrum życiowym powódki na zawartym w protokole z dnia 5 maja 2016r. oświadczeniu H. G., osoby pozostającej w nienajlepszych relacjach z rodziną powódki, że w lokalu tym nikt nie zamieszkuje, mimo że ustalenia takiego nie można było wywieść z pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym zeznań słuchanych w sprawie świadków i samej powódki, z których wynikało, że lokal ten stanowi jej stałe centrum życiowe i czasowo jedynie przebywa na terenie W. w związku z wykonywaną pracą. Ponadto należy zauważyć, że z powyższego protokołu wynika istotna okoliczność przemawiająca za tym, że w tym lokalu powódka na stałe zamieszkiwała i zamieszkuje, albowiem wynika z niego, że kartoteka finansowa lokalu nr (...) nie wykazuje zaległości, a w lokalu tym zameldowane są dwie osoby T. W. oraz właśnie powódka B. K.. Także zgodzić się należało z apelującą, że oświadczenie zawarte w tym protokole pozostaje w sprzeczności z zeznaniami złożonymi przez świadka H. G. na rozprawie 11 października 2017r., z których wynika, że świadek widywała powódkę w tym lokalu jak przyjeżdżała na urlop, na wakacje, jednakże trudno jej powiedzieć jak często miało to miejsce, bo wejście było z drugiej strony. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 245 i 253 k.p.c. należało uznać za zasadny.

Także drugi z podnoszonych zarzutów dotyczący naruszenia przepisu art. 691§2 k.c. przez jego błędną wykładnię należało uznać za trafny.

Pomimo prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, Sąd pierwszej instancji błędnie zastosował art. 691 k.c., uznając, że w sprawie nie wystąpiła przesłanka stałego zamieszkiwania powoda z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci.

Zgodnie z art. 691 § 1 k.c. 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. Natomiast stosownie do art. 691 § 2 k.c. osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Z kolei zgodnie z art. 691 §5 k.c. przepisów § 1 – 4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

Z orzecznictwa wynika, iż stałe zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe (zob. m.in. wyrok SN z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, LEX nr 811808). Inaczej, stałe zamieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza "ześrodkowanie" przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (zob. wyrok SN z dnia 17 października 1997 r., I CKN 90/97, LEX nr 811810).

Równocześnie jednak należy zwrócić uwagę na to, że przyjmuje się, że przesłanka stałego zamieszkiwania z najemcą (zmarłym) nie jest tożsama z pojęciem miejsca zamieszkania i jest spełniona, jeśli lokal mieszkalny, w której mieszkał najemca i osoba ubiegająca się o status osoby z art. 691 § 1 k.c., stanowił dla niej centrum spraw życiowych.

Nadto w świetle art.691 k.c., nie jest wykluczone wstąpienie w stosunek najmu przez osobę, której w chwili śmierci najemcy przysługuje tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego (zob. uchwała SN z 5.07.2002r., III ZCP 36/02, OSN 2003, Nr 4 poz. 45).

Zgadając się z przedstawionym powyżej rozumieniem przesłanki wynikającej z art. 691 § 2 k.c. „stałego zamieszkania”, należy jednakże podkreślić, iż w orzecznictwie trafnie przyjęto, że czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania (tak SN w wyroku z 20.06.2001 r., I CKN 1179/98, LEX nr 110589). Pogląd ten można odnieść także do osób stale zamieszkujących z najemcą w danym lokalu.

W okolicznościach faktycznych sprawy ustalono, iż powódka ze względów finansowych podjęła pracę na terenie W. jako pielęgniarka, jednakże przyjeżdżała do Polski w okresie pracy za granicą stale, regularnie, kilkanaście razy do roku. W czasie choroby matki i ojca przebywała przez dłuższe okresy czasu w kraju. Także w okresach wakacyjnych pozostawała dłużej. Jak miała wolne, to przyjeżdżała na weekend. Podczas przyjazdów do Polski powódka mieszkała w spornym lokalu, zajmowała się nim, spała w pokoju z matką, po jej śmierci sama zajmowała ten pokój, a ojciec drugi. Ponadto ustalono, że w mieszkaniu tym powódka ma część swoich rzeczy osobistych, mebli, sprzętów. W czasie, gdy powódka przyjeżdżała do Polski i mieszkała w przedmiotowym lokalu najpierw z rodzicami, a po śmierci matki z ojcem, to ona zajmowała się rodzicami, prowadziła razem z nimi gospodarstwo domowe. W tym lokalu odwiedzała powódkę rodzina, znajomi. Także w lokalu tym po powrocie z pracy za granicą, zamieszkał mąż powódki i jej syn. Ponadto, powódka była w tym lokalu cały czas zameldowana, opłaty za lokal były uiszczane regularnie. Powódka nie może przerwać pracy we W. bo straciłaby emeryturę włoską. Powódka deklaruje jednoznacznie, że po uzyskaniu emerytury chce wrócić „do siebie” do Polski, do mieszkania rodziców.

Opisane okoliczności faktyczne, oceniane łącznie, prowadzą do wniosku, że powódka pomimo wykonywania pracy na terenie W. traktowała lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w R., jako swoje stałe centrum życiowe, jednocześnie taktując swoje lokum na ternie W. jako centrum czasowe.

Zdaniem Sądu Okręgowego, jak trafnie podnosi apelująca stałe miejsce zamieszkania stanowi sytuację faktyczną, której istnienie uzależnione jest od sytuacji życiowej osoby żądającej wstąpienia w stosunek najmu. Jak podniesiono powyżej w oparciu o art. 691 k.c. nie jest wykluczone wstąpienie w stosunek najmu przez osobę, której w chwili śmierci najemcy przysługuje tytuł do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Przy czym należy odróżnić stałe miejsce zamieszkania od sytuacji miejsca pobytu. Jest rzeczą zrozumiałą, że w miejscu pobytu, które uwarunkowane jest okolicznościami życiowymi o charakterze trwałym mieścić się może centrum życiowe danej osoby, ale związane z wykonywaniem zawodu i w miejscu tym mogą koncentrować się sprawy osobiste i majątkowe osoby lecz wyłącznie na potrzeby związane z wykonywaniem pracy. Równie istotny jest poza elementem obiektywnym, element subiektywny w postaci woli osoby dochodzącej ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. Brak elementu woli i zamiaru przy silnym uzależnieniu lokum od okoliczności obiektywnych w postaci zatrudnienia sprawia, że przebywanie w lokalu mieszkalnym związanym z zatrudnieniem ma charakter przebywania pobytowego, czasowego.

W okolicznościach życiowych powódki można przyjąć istnienie dwóch centrów życiowych, a to podstawowego, stałego w kraju podyktowanego również więzami emocjonalnymi wynikającymi z faktu zamieszkiwania od dzieciństwa i

centrum pochodnego, czasowego we W. pozbawionego jednakże cech trwałości i uzależnionego od faktu wykonywania pracy. Sytuacja powódki jest atypowa i nie mieści się do końca w cytowanych orzeczeniach, które nie dotyczą transgranicznych stanów faktycznych. Zdaniem Sądu Okręgowego należy odróżnić zamieszkiwanie zarobkowe za granicą i tam mieszczące się czasowe centrum życiowe od stałego zamieszkiwania i lokalizacji centrum w sytuacji zamieszkiwania w kraju.

Przy czym należy zauważyć, iż z uwagi na funkcjonowanie Polski w strukturach Unii Europejskiej i otwarcie rynku pracy dla naszych obywateli w państwach unijnych z sytuacjami analogicznymi do sytuacji powódki będziemy mieć miejsce co raz częściej. Należy w tym kontekście zauważyć, że pobawienie zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu cech centrum życiowego praktycznie godzi w sferę jej wolności osobistych w zakresie wyboru miejsca zatrudnienia i narusza unijne reguły swobody zatrudnienia za granicą. Także godzi w prawo do poszanowania życia prywatnego i rodzinnego w zakresie mieszkania wynikające z art. 8 ust.1 Europejskiej Konwencji Praw Człowiek i Podstawowych Wolności. Wobec tego, Sąd Okręgowy jako zasadny ocenił zarzut naruszenia art. 691 § 1 k.c.

Powyższe rozważania doprowadziły do ustalenia, że B. K. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w R. w miejsce zmarłego ojca E. K. (1) z dniem 26 kwietnia 2016r.

W tym momencie należy zauważyć, że redakcja wyroku nie jest tożsama z żądaniem strony powodowej. Co wymaga szerszego wyjaśnienia.

Dodatkowo, Sąd Okręgowy ustala w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, że po śmierci matki powódki S. K. (1) 5 lipca 2007r. w stosunek najmu wstąpił wyłącznie ojciec powódki jako współnajemca lokalu na mocy art. 691 w zw. z art. 680¹ k.c., natomiast dopiero po jego śmierci w stosunek ten wstąpiła powódka.

Z uwagi na to, że przedmiotem niniejszej sprawy jest prawo dziecka do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci jednego z rodziców-współnajemców, status tych właśnie osób należy przeanalizować szerzej.

Obecnie jest zasadą, że małżonek najemcy staje się *ex lege* współnajemcą, co wynika z regulacji art. 680¹ k.c. (obowiązującego, z późn. zm., od 10 lipca 2001 r. do chwili obecnej). Zatem w czasie trwania małżeństwa prawo najmu lokalu mieszkalne*-3,go przysługujące obojgu małżonkom jest objęte przymusową wspólnością majątkową małżeńską, której zainteresowani nie mogą wobec siebie wyłączyć w drodze umowy majątkowej małżeńskiej (intercyty) i która obowiązuje bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Tylko wyjątkowo, jeżeli w trakcie trwania małżeństwa ustaje wspólność najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny, sąd może "z ważnych powodów" na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu. W razie śmierci jednego ze współnajemców, prawo najmu w całości przechodzi na drugiego ze współnajemców.

Na mocy zaskarżonego art. 691 § 5 k.c., przepisów o wstąpieniu w stosunek najmu nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców. W aktualnie obowiązującym art. 691 § 1 k.c. "dzieci najemcy i jego współmałżonka" są wymienione w katalogu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na drugim miejscu, zaraz po "małżonku niebędącym współnajemcą lokalu". Należy jednak uznać, że prawo dzieci do wstąpienia w stosunek najmu nie wyłącza prawa pozostałych uprawnionych ani nie ma wobec nich pierwszeństwa. Jeżeli po zmarłym najemcy lokalu mieszkalnego pozostaje kilka osób, które stale mieszkały z nim aż do chwili jego śmierci, to każda z nich wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu i sąd nie może dokonać wyboru na rzecz jednej z nich, kierując się np. stopniem bliskości czy długością okresu wspólnego zamieszkania (por. wyrok SN z 4 stycznia 1979 r., sygn. akt III CRN 271/78, Lex nr 2367,).

Jednak w praktyce prawo dzieci do wstąpienia w stosunek najmu zostało ograniczone przez art. 691 § 5 k.c. Według poglądu dominującego w doktrynie art. 691 § 5 k.c. powoduje, że najem jest kontynuowany z udziałem dotychczasowego współnajemcy (który staje się wyłącznym najemcą) lub współnajemcami (którzy dzielą między siebie udział w najmie przysługujący zmarłemu proporcjonalnie do własnych udziałów). Nie dochodzi natomiast do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym współnajemcy. Inni lokatorzy mogą mieć - tak jak dotychczas - co

najwyżej pochodne prawo do korzystania z lokalu, np. ze względu na więź rodzinną łączącą ich z pozostałym przy życiu współnajemcą (współnajemcami). Stan ten trwa do śmierci ostatniego współnajemcy. Stanowisko takie prezentują m.in.: E. K. (Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, Warszawa 2017, s. 256), H. C. (w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, red. J. Gudowski, Warszawa 2017, s. 954-955), J. G. i G. M. (w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2017).

Z punktu widzenia prawa rodzinnego, art. 691 § 5 k.c. gwarantuje, że prawo najmu będzie wykonywane w pierwszej kolejności przez osobę najbliższą zmarłemu współnajemcy, która miała prawo zakładać stosunkowo dużą trwałość zamieszkania w wynajmowanym lokalu - małżonka. Można także uznać, że na tle art. 691 § 5 k.c. dochodzi do dopuszczalnego (mieszczącego się w zakresie swobody ustawodawcy) wyważenia konkurujących interesów małżonka najemcy i jego dzieci, które nie mogą być realizowane w jednakowym stopniu.

Ponadto uprzywilejowana pozycja małżonka jest konsekwencją posiadanego przez niego wcześniej samoistnego tytułu do lokalu (prawa współnajmu - por. art. 680¹ k.c.), silniejszego niż pochodny tytuł dzieci. Poza tym, brak możliwości wstąpienia w najem dzieci dopóki żyje drugie z rodziców nie pogarsza ich sytuacji - nadal mogą one dysponować pochodnym tytułem do lokalu, tyle że wywodzonym już tylko z prawa tego z rodziców, które pozostało przy życiu. Nie niweczy to w żaden sposób możliwości wstąpienia przez nie w najem lokalu mieszkalnego, lecz tylko odwleka ją w czasie, zapewniając im w inny sposób dostęp do wynajmowanego mieszkania (zob. szerzej Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12.12. 2017 r., P 13/16, LEX).

Sąd Okręgowy z uwagi na powyższe, w tym ograniczenia wynikające z art. 691§ 5 k.c. uznał, że prawo powódki do wstąpienia w stosunek najmu po jej matce S. K. (1) zostało ograniczone i dopiero po śmierci ojca mogło zostać zrealizowane, stąd ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu w miejsce zmarłego ojca E. K. (1), zatem dopiero po śmierci jej drugiego rodzica.

Konkludując, zaskarżony wyrok nie odpowiadał prawu, a zarzuty powódki zasługiwały na uwzględnienie.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art.386§1k.p.c. O kosztach postępowania w obu instancjach Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art.108§1k.p.c., nadto § 2 pkt 2 oraz §10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1800 z późn. zm.) obciążając pozwanego w całości kosztami postępowania w obu instancjach.

SSO Arkadia Wyraz- Wiczorek SSO Barbara Braziewicz SSO Teresa Kołeczko –Wacławik