

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa K. K. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, oddalił powództwo (pkt 1) oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej koszty procesu w wysokości 600 zł (pkt 2).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka K. K., zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 691 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuzasadnionym zawężeniu użytego w tej normie pojęcia pozostawania we wspólnym pożyciu i w konsekwencji oddalenie powództwa, które winno zostać uwzględnione.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem oraz zwróciła się o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i obciążenie powódki kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie Sąd Okręgowy miał na uwadze, że postępowanie odwoławcze oparte jest na apelacji pełnej cum beneficio novorum, której istota polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, to znaczy jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji (zob. uchwała składu 7 sędziów, mająca moc zasady prawnej, z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/2007 opubl. OSNC Nr 6/2008 poz. 55). Sąd II instancji, zachowując pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, ma obowiązek merytorycznie rozpoznać sprawę, nie ograniczając się tylko do skontrolowania legalności orzeczenia wydanego przez Sąd I instancji. Rozpoznając sprawę kontynuuje postępowanie rozpoczęte w sądzie niższego rzędu. Jest również sądem, który przeprowadza – jeśli zachodzi konieczność – własne postępowanie dowodowe, w którym istnieje możliwość powtórzenia i uzupełnienia dowodów przeprowadzonych w Sądzie I instancji oraz uwzględnienia nowych faktów i dowodów. Skoro istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądenie sprawy, to Sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji.

Realizując powyższe obowiązki Sąd Okręgowy po rozważeniu na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w konsekwencji czego uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne. Przy analizie poprawności zaskarżonego orzeczenia trzeba mieć na uwadze zwłaszcza istotę, charakter i funkcje powództwa, z jaki wystąpiła powódka K. K.. Gwoli przypomnienia powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu jest rodzajem powództwa opartego na przepisie art. 189 k.p.c. Warunkiem dopuszczalności takiego powództwa jest stwierdzenie, że powód wykazał interes prawny w żądaniu ustalenia. Dopiero stwierdzenie istnienia takiego interesu pozwala na badanie roszczenia pod względem jego zasadności. Powód winien zatem wykazać, że zaistniała taka sytuacja prawna, w której zaistniały wątpliwości, czy w związku z wstąpieniem w stosunek najmu przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak A. Doliwa: Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2003 r., str. 105 oraz uchwała SN z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96). 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. Zgodnie z § 2 wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Wstąpienie wskazanych osób w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a

wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (tak SN w uchwale z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78, opubl. OSN Nr 5/1979 poz. 89). Wówczas stosunek prawny najmu nie wygasa (argumentum a contrario z art. 691 § 3 k.c.), ale „przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że między osobą (osobami), która (które) wstąpiła (wstąpiły) w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą (zob. też M. Nazar, Nabycie prawa najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy (w:) Księga pamiątkowa ku czci Profesora Leopolda Steckiego, pod red. M. Bączyka, J.A. Piszczka, E. Radomskiej, M. Wilke, Toruń 1997, s. 161–180; F. Zoll, Najem..., s. 115 i n.).

Co do meritum zgodzić się trzeba ze Sądem Rejonowym, że K. K. nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym najemcy G. R.. Podkreślenia wymaga, że art. 691 k.c. enumeratywnie wymienia podmioty, które z mocy prawa wstępują w stosunek najmu w razie śmierci najemcy. Są to: 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. Katalog podmiotów, które po śmierci najemcy wstępują w stosunek najmu, jest zamknięty i opisany w sposób wyczerpujący. Zamysłem ustawodawcy było zaś to, by chronić prawo własności właściciela i jednocześnie przyznać uprawnienie najbliższym osobom zmarłego najemcy, przy spełnieniu jednocześnie przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą. Kwestia ta pozostaje poza wszelkim sporem tak w doktrynie jak i w judykaturze. Należy uznać ponadto, że ustawodawca specjalnie pominął w katalogu dalszych zstępnych jako podmioty uprawnione, w tym wnuków, jak również krewnych w linii bocznej. Stanowisko to jest w judykaturze niesporne i znajduje potwierdzenie w szeregu orzeczeń wydawanych zarówno przez Sąd Najwyższy jak i poszczególne Sądy Apelacyjne na terenie całego kraju. Natomiast powódka jest córką siostry najemcy, wobec czego jako siostrzenica

nie wpisuje się w hipotezę normy art. 691 k.c. Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd I instancji właściwie zinterpretował i zastosował to unormowanie, nie dopuszczając się jego obraży, zwłaszcza w aspekcie ostatniej kategorii uprawnionych pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Według skarżącej Sąd zawęził rozumienie tej „osoby” do więzi łączącej dwie osoby, pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Tymczasem rozważania w doktrynie, dają podstawę do wniosku, że przez „faktyczne pożycie z najemcą” w świetle art. 691 k.c. należy rozumieć pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym, jak to jest zazwyczaj w relacjach małżeńskich. Zdaniem Sądu Okręgowego w aspekcie treści art. 691 § 1 k.c. nie sposób traktować skarżącej jako osobę, która pozostawała z najemcą we wspólnym pożyciu, tj. we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej. Lansowane przez powódkę w apelacji pojęcie osoby bliskiej w rozumieniu art. 691 k.c. jest całkowicie odosobnione w orzecznictwie sądów i doktrynie. Zaliczenie osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, do kręgu wstępujących w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie jego śmierci, stanowi kontynuację wcześniejszych poglądów judykatury na gruncie tego przepisu tj. ochrony interesów życiowych osób tworzących związki nieformalne. Poglądy, że osobą pozostającą w faktycznym wspólnym pożyciu z najemcą może być także inna niż konkubent osoba – spokrewniona z najemcą np. wnuk, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, dziecko w rodzinie zastępczej, która pozostawała z najemcą we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej, nie znalazły uznania w orzecznictwie. Tutejszy Sąd Okręgowy w pełni podziela poglądy wyrażone w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, opubl. OSN Nr 2/2003 poz. 20) oraz z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 99/09, gdzie wykluczono kwalifikowanie tego typu relacji jako wspólne pożycie, wskazując, że do istotnych elementów tego pojęcia należy także więź fizyczna. W pierwszym z przywołanych judykatów SN stwierdził mianowicie, że wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa, polegająca na udzielaniu najemcy wszelkiej pomocy i sprawowaniu nad nim opieki. Ponadto w uzasadnieniu pierwszej uchwały zwraca uwagę stwierdzenie, że „wspólne pożycie” jest terminem, którego w polskim ustawodawstwie używa się tylko w znaczeniu pożycia małżeńskiego, a także odniesiona do art. 691 § 1 k.c. konstatacja, iż użyty w tym przepisie zwrot „faktyczne wspólne pożycie” oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w takich stosunkach, jakie charakteryzują małżonków. Ta sama myśl znalazła także wyraz w drugiej uchwale na gruncie, której SN doszedł do przekonania, że nie można uznać, że na tej podstawie w stosunek najmu po zmarłym najemcy mogą wstąpić dalsi zstępni, rodzeństwo czy

wstępni, nawet jeżeli pozostawali z najemcą w faktycznym pożyciu. Pojęcie faktycznego pożycia dotyczy bowiem jedynie takiej sytuacji, gdy pomiędzy najemcą a jego współlokatorem istniało pożycie takie jak pomiędzy małżonkami. Dotyczy to przede wszystkim związków konkubenckich. Osoby, które pozostają w faktycznym pożyciu z najemcą, jeżeli nie jest to pożycie takie jak w małżeństwie, muszą więc liczyć się z tym, że po jego śmierci nie wstąpią w stosunek najmu. Dlatego jeszcze za życia najemcy powinny zadbać o zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na wypadek jego śmierci. Każdorazowo SN argumentował również, że konsekwencją innego pojmowania wspólnego pożycia byłoby zbyt szerokie poszerzenie możliwości przejęcia prawa najmu lokalu w razie śmierci najemcy, w istocie przez każdą osobę, która pozostawała z nim w stosunku bliskości. Dla porządku warto jeszcze przytoczyć nieco bardziej liberalne stanowisko SN zawarte w uchwale z dnia 28 listopada 2012 r. (III CZP 65/12, opubl. baza prawna LEX nr 1230043), które jednak w ogólnym rozrachunku nie zmienia obrazu rzeczy. W uzasadnieniu SN wskazał bowiem że pojęcie „wspólne pożycie” w wielu aktach prawnych z różnych dziedzin prawa prywatnego i publicznego, a także w doktrynie i judykaturze stosowane jest w zasadzie w odniesieniu do małżonków, osób odmiennej płci niebędących małżeństwem oraz partnerów tworzących związki jedнопłciowe, których łączy szczególnego rodzaju więź emocjonalna, fizyczna (cielesna) i gospodarcza, jednak przyjmuje się w niektórych sytuacjach, że dla trwania tych więzi nie jest nieodzowne, z różnych powodów, istnienie łączności cielesnej, zwłaszcza wtedy gdy sama więź emocjonalna jest szczególnie silna i zespalająca, do tego stopnia, że zastępuje związki fizyczne lub kompensuje ich brak. Z pola widzenia nie może jednak umknąć, iż ten ostatni wyrok miał ściśle określony kontekst sytuacyjny, gdyż rozstrzygnięcia wymagała kwestia stosowania art. 691 k.c. do osób żyjących w związkach homoseksualnych. Na tym tle SN zwrócił uwagę, iż ustawodawca pominął przymiotnik „małżeńskie” charakteryzujący w poprzednich wersjach przepisu wspólne pożycie z dotychczasowym najemcą. Oznacza to poszerzenie zakresu znaczeniowego pojęcia „wspólne pożycie”, które obejmuje szczególnego rodzaju więź emocjonalną, fizyczną i gospodarczą. Jednocześnie brak obostrzenia tego zwrotu przymiotnikiem „małżeńskie” wskazuje, że art. 691 k.c. ma zastosowanie nie tylko do związków heteroseksualnych niepołączonych węzłem małżeńskim, ale także do związków homoseksualnych, w których tworzą się takie same więzi jak pomiędzy konkubentami. W ocenie SN nie istnieją argumenty socjologiczne ani psychologiczne różnicujące skutki wynikające ze wspólnego pożycia hetero- i homoseksualnego. Więzy powstające w tych związkach są tożsame. Na koniec SN podkreślił nakaz równego traktowania wszystkich osób równoznaczny z zakazem jakiegokolwiek dyskryminacji, również ze względu na płeć lub orientację seksualną.

Przy takim więc ujęciu tak czy inaczej okazuje się, iż więź fizyczna jest integralnym elementem wspólnego pożycia określonych osób, a tylko wyjątkowo i sporadycznie traci na znaczeniu. Takowy wniosek wypływa bowiem z aktualnie obowiązującego orzecznictwa sądowego w tej materii, gdzie wyraźnie akcentuje się łączność występowania wszystkich trzech więzi tj. uczuciowej, gospodarczej i fizycznej. Odnosząc to do realiów kontrolowanej sprawy nie budzi wątpliwości, iż powódka, będąca siostrzenicą zmarłego najemcy, nie pozostawała ze swoim wujem w relacji takiej jak współmałżonek. Tym samym brak było podstaw do uznania, że powódka należy do kręgu osób określonych art. 691 § 1 k.c. Wskazać przy tym należy, że Sąd Rejonowy dosyć obszernie swe stanowisko w tym zakresie uargumentował i argumentacja ta znajduje pełne potwierdzenie w ugruntowanym dorobku doktryny jak i judykatury. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I Instancji trafnie zastosował obowiązujące przepisy prawa, a zarzut apelacji dotyczący błędnej interpretacji art. 691 § 1 k.c. uznać należy za gołosłowny i całkowicie chybiony.

Z tych względów orzeczono jak w pkt 1 sentencji, kierując się brzmieniem art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 2 na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę przegrywającą to postępowanie tj. powódkę. W apelacji wskazana została wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 1.652 zł, wobec czego wynagrodzenie pełnomocnika reprezentującego oponenta wynosi 450 zł. Rozmiar należności ustalono poprzez odwołanie się do § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).