

**Sygn. akt XXVII Ca 606/23**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>Sędzia Ewa Cyle</b>
-----------------	------------------------

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2024 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **miasta (...) W.**

przeciwko **K. B.**

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie

z dnia 21 grudnia 2022 r., sygn. akt VI C 790/22

zmienia pkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że orzeka, że K. B. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i wstrzymuje wykonanie pkt I zaskarżonego wyroku do czasu złożenia przez miasto (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego K. B..

**Sygn. akt XXVII Ca 606/23**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 31 stycznia 2024 roku**

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2022 roku (data stempla k. 3) powód miasto (...) W. wniósł o nakazanie pozwanej K. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczanego numerem (...), położonego w budynku przy Pl. (...) w W., w stanie wolnym od osób i rzeczy. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż dotychczasowa najemczyni lokalu B. S. zmarła. W lokalu zamieszkuje obecnie bez tytułu prawnego pozwana. Powód wezwał pozwaną do dobrowolnego opróżnienia lokalu, ale bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia wniosku o oddalenie powództwa, przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazała, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu, w którym mieszkała aż do śmierci ciotki. Podała, że zamieszkała z ciotką z uwagi na konieczność sprawowania nad nią opieki, a także warunki w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Mieszkanie to stało się jej

centrum życiowym. Ciotka traktowała ją jak własne dziecko. Nie ma możliwości zamieszkania w innym miejscu, a jej dochody na poziomie ok. (...) zł miesięcznie uniemożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w innym, miejscu.

**Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2022 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie:**

I. nakazał pozwanej K. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy Pl. (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu(...) W.

II. ustalił, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na poniższych ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy pl. (...) w W. była na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 09 listopada 2012 r. B. S. ( umowa najmu z dnia 09.11.2012 r. k. 7-9.

K. B., siostrzenica B. S. mieszkała wraz z rodzicami i bratem w ich mieszkaniu rodzinnym o powierzchni 63 m2. Na wiosnę 2013 roku K. B. przeprowadziła się do ciotki, która była w złym stanie psychicznym i fizycznym. Przeszła (...) miała (...) Z uwagi na przewlekłe choroby B. S. potrzebowała stałej opieki. Jej siostrzenica zamieszkała z ciotką w celu sprawowania nad nią opieki. To ona robiła zakupy, gotowała, sprzątała, a także zapewniała opiekę medyczną i podawała ciotce potrzebne lekarstwa (zeznania świadków: J. G. k. 68-68v, K. K. k. 68v-69, W. T. k. 69, E. M. k. 69, M. B. (1) k. 69v-70v, M. B. (2) k. 70v-71, zeznania pozwanej k.71-71v).

Za życia najemczyni K. B. nie była zgłaszana jako osoba zamieszkująca w lokalu. Mieszkała tam bez zgody właściciela (niesporne, oświadczenia najemcy w aktach lokalowych).

B. S. zmarła w dniu (...) roku (odpis skrócony aktu zgonu B. S. k. 10).

Pismem z 28 listopada 2018 roku Zakład (...) w Dzielnicy (...) (...) W. zwrócił się do K. B. o przekazanie przedmiotowego lokalu w terminie 14 dni (pismo Zakładu (...) w Dzielnicy (...) (...) z 28.11.2018 r. k. 11).

K. B. zwróciła się do Urzędu (...) z wnioskiem o wynajęcie lokalu nr (...) przy pl. (...) w W.. Pismem z dnia 04 grudnia 2020 r. poinformowano K. B. o odmownym rozpatrzeniu wniosku z uwagi na fakt, iż nie należy do osób, które mogą wstąpić w najem na podstawie art. 691 kpc, nadto z uwagi na zamieszkiwanie bez pisemnej zgody (...) W. oraz faktu, iż nie należy do kręgu osób wymienionych w § 18 ust. 4 uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 5.12.2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) W.. Wezwano także do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma ( pismo Urzędu (...) z dnia 04.12.2021.wraz z potwierdzeniem odbioru k. 12-13).

K. B. ma 36 lat, nie ma nikogo na utrzymaniu. Jest zatrudniona na czas nieokreślony jako doradca klienta w Banku (...) w W.. W 2021 roku uzyskała dochód w wysokości (...) zł. Po podwyżce otrzymuje wynagrodzenie w kwocie (...) zł brutto ((...)zł netto). Spłaca kredyt konsumpcyjny w ratach po(...)zł miesięcznie. Ten kredyt zaciągnęła na spłatę swoich wcześniejszych zobowiązań w tym w związku z problemami z byłym partnerem, któremu udzieliła pożyczki. Nie pobiera świadczenia z pomocy społecznej. Nie posiada innych nieruchomości (zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu w 2021 r. PIT-37 wraz z urzędowym poświadczeniem odbioru k. 29-33, zeznanie pozwanej k. 71-71v).

Przedstawiony stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o zgromadzony w sprawie i wyżej wymieniony materiał dowodowy, przedłożonych przez strony dokumentów i ich kserokopii, których prawdziwość i treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Zeznania świadków J. G., K. K., W. T. oraz E. M. były przekonujące i spójne ze stanowiskiem prezentowanym przez pozwanych w ich pismach procesowych oraz zeznaniach w charakterze strony. Zgodnie zeznali, że pozwana zamieszkiwała z B. S. w przedmiotowym lokalu i się nią opiekowała.

Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania rodziców pozwanej tj. M. B. (1) oraz M. B. (2) w zakresie w jakim były zgodne ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary ich zeznaniom w zakresie braku możliwości zamieszkania pozwanej w rodzinnym mieszkaniu.

Dowód z przesłuchania stron został ograniczony do przesłuchania strony pozwanej. Pozwana podczas przesłuchania zeznała o swojej sytuacji również w sposób przekonujący i spójny ze złożonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanej w zakresie braku możliwości zamieszkania w mieszkaniu rodziców i braku możliwości zapewnienia mieszkania we własnym zakresie.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie strona powodowa (...) domagała się nakazania pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy Pl. (...) w W. wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do pozwanej i wydania tego lokalu stronie powodowej.

Pozwana K. B. nie wykazała, iż przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania stanowiącym własność powoda lokalem nr (...) przy Pl. (...) w W., w tym, aby wstąpiła ona w stosunek najmu tego lokalu na podstawie art. 691 k.c., bądź też, aby przysługiwało jej prawo zajmowania lokalu na jakiegokolwiek innej podstawie, której zresztą nie podała. Natomiast wniosek pozwanej o zawarcie z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu został rozpatrzony przez powoda negatywnie.

Stosownie do art. 691 kpc 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 (§1) Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia pozwanej o zamieszkiwaniu na stałe z B. S. do chwili jej śmierci a następnie kontynuowania zamieszkiwania po śmierci najemczyny. Niewątpliwie pozwana nie należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z przywołanym przepisem. Sąd w pełni podziela stanowisko wyrażone W uchw. SN z 20.11.2009 r. (III CZP 99/09, OSNC 2010, Nr 5, poz. 74) dotyczącej sytuacji brata zmarłej najemczyny lokalu wykluczono możliwość przyjęcia, że więź duchowa i gospodarcza, jaka istniała między tymi osobami, odpowiada pojęciu "faktycznego wspólnego pożycia", oznacza ono bowiem, jak stwierdził SN, więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Przenosząc powyższe stanowisko na realia niniejszej sprawy, nawet jeśli siostrzenica była w bardzo bliskich relacjach z ciotką, opiekowała się nią, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, nie należy jednak do osób uprawnionych z art. 691 kc.

Nie spełnia także warunków określonych w § 18 ust. 4 uchwały nr (...) Rady miasta (...) W. z dnia 5.12.2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) W. Zgodnie z powyższą uchwałą pomocy mieszkaniowej można udzielić osobie, która za pisemną zgodą Miasta lub na podstawie odrębnych przepisów była uprawniona do zamieszkiwania i nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, jeżeli najemca lub były najemca zmarł, a osoba, która pozostała w lokalu nie wstąpiła w najem na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego. Przez te osoby uprawnione należy rozumieć: małżonka najemcy, byłego małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyrna, macochę i teściów. K. B. nie należy do tej grupy, nie miała zgody (...) W.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zostały wykazane żadne szczególne okoliczności, które nakazywałyby oddalić żądanie strony powodowej. Analiza przedmiotowej sprawy nie wskazuje również na to, aby strona powodowa nadużywała swego prawa żądając od pozwanej opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu lokalu (art. 5 k.c.). Co więcej w ocenie Sądu pozwana K. B. była świadoma, że będzie musiała opuścić przedmiotowy lokal.

Wobec orzeczenia eksmisji należało zatem zbadać, czy pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób do otrzymania lokalu mieszkalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu mieszkalnego oraz ich szczególną sytuację rodzinną i materialną. Z kolei w świetle art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie można przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego między innymi wobec kobiety w ciąży, małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 573 i 1981) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, obłożnie chorego, emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

W orzecznictwie wskazuje się, że jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (wyrok SO w Gdańsku z 11 października 2012 r., III Ca 51/2012, Lexis.pl nr 4926850).

W ocenie Sądu Rejonowego po stronie pozwanej K. B. nie zachodzą szczególne względy materialne i rodzinne uzasadniające przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego. Należy bowiem podkreślić, iż ustawodawca, przyznając uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, chroni osoby najuboższe, które same nie mogą się utrzymać, potrzebują pomocy państwa, jak również nie stać ich na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym wyjaśnień pozwanej należy stwierdzić, że pozwana nie spełnia przesłanek warunkujących przyznanie na jej rzecz uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwana jest osobą zdrową, pracownikiem banku, mającą stabilne zatrudnienie, z którego jak sama zeznała osiągała dochody ok.(...) złotych netto, ma również możliwość podjęcia dodatkowej pracy, co nie pozwala uznać jej za osobę ubogą, pozostającą w niedostatku. Ponadto należy wskazać, że pozwana nie ma nikogo na utrzymaniu. Jest zdrowa. Nie ma żadnych przeszkód, aby podjęła dodatkowe zatrudnienie. Mając stabilne dochody może wynajmując jeśli nie mieszkanie, to pokój, niekoniecznie w W., ale także w okolicznych miejscowościach. Wbrew twierdzeniom pozwanej i jej rodziny ma gdzie się przeprowadzić. Przed zamieszkaniem z ciotką mieszkała razem z rodzicami i z bratem w rodzinnym mieszkaniu. Aktualnie w tym mieszkaniu zamieszkują jej rodzice oraz brat (który po rozstaniu się z partnerką wrócił do rodziców). Zatem sytuacja mieszkaniowa nie zmieniła się w stosunku do momentu, kiedy pozwana wyprowadzała się z mieszkania. Oczywiście warunki mieszkaniowe nie będą luksusowe, ale nie będą odbiegać od tych w których żyli przez lata. Konieczność osobnych łóżek dla rodziców (ze względu na kłopoty z kręgosłupem matki pozwanej) nie wykluczają tej możliwości. Nie ma przeszkód aby tak przemeblować mieszkanie, aby zapewnić możliwości mieszkania całej rodzinie. Nie zachodzą żadne wyjątkowe okoliczności, które miałyby nakładać na gminę konieczność przyznania pozwanej lokalu socjalnego. Wszakże jest wiele osób, które są w sytuacji mieszkaniowej o wiele trudniejszej niż pozwana. K. B. może zamieszkać z rodzicami lub sama poszukać mieszkania na rynku, a na pierwszy okres poszukiwania ma możliwość zamieszkania w mieszkaniu rodziców (choćby na czas znalezienia dodatkowej pracy w celu zwiększenia dochodów i spłaty kredytu konsumpcyjnego).

W świetle dokonanych powyżej rozważań Sąd Rejonowy nakazał pozwanej K. B., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Miastu (...) lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w W. (pkt. I). W punkcie II wyroku Sąd orzekł natomiast, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania i na tej podstawie zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 440 złotych (tj. 200 zł opłata od pozwu oraz 240 zł opłata za czynności radcy prawnego określona na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2018 roku Dz.U. 2018.265). Odsetki ustawowe za opóźnienie od kosztów procesu Sąd zasądził na podstawie art. 98 § 11 k.p.c.

***Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana, zaskarżając wyrok w całości. W ramach wywiedzionej apelacji zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie:***

- 1) art. 691 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pozwana zamieszkiwała na stałe wraz z najemczynią lokalu, którego obowiązek opuszczenia przez nią orzekł Sąd w pkt. I zaskarżonego wyroku a relacje je łączące stanowiły podstawę do uznania ich za osoby bliskie;
- 2) art. 222 § 1 kc poprzez jego zastosowanie;
- 3) art. 233 § 1 kpc poprzez dowolne ustalenie, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanej stanowi przeszkodę do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego;
- 4) art. 14 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez ich błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że pozwana może zamieszkać w mieszkaniu swoich rodziców, w którym mieszkała wcześniej przed zamieszkaniem z najemczynią lokalu, którego obowiązek opuszczenia przez pozwaną orzekł Sąd w pkt. I zaskarżonego wyroku oraz, że jej sytuacja finansowa oraz możliwości dodatkowego zarobkowania pozwalają jej na wynajęcie we własnym zakresie lokalu na warunkach rynkowych a także poprzez nieuwzględnienie faktu, że lokal, w którym mieszkała pozwana z najemczynią stanowiła centrum jej spraw życiowych i w efekcie ustalenie, że pozwanej nie przysługuje praw do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze wniosła o dokonanie zmiany w całości zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądami I i II instancji wraz z kwotą 17,00 zł. tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Ewentualnie o dokonanie zmiany pkt. II zaskarżonego wyroku i przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

W toku drugiej instancji Sąd Okręgowy dodatkowo uzupełnił postępowanie dowodowe:

Pismem z dnia 8 maja 2023 r. (data nadania) pełnomocnik pozwanej złożył zaświadczenie lekarskie z dnia 17 kwietnia 2023 r. potwierdzające, że K. B. jest w ciąży.

Następnie pismem z dnia 20 grudnia 2023 r. (data nadania) złożył kopię odpisu zupełnego aktu urodzenia przez pozwaną dziecka w dniu(...) r.

***Sąd Okręgowy zważył co następuje:***

Żaden z zarzutów apelacyjnych nie zasługiwał na uwzględnienie, natomiast wyrok podlegał modyfikacji ze względu na zmianę okoliczności faktycznych, które z urzędu wpłynęły na orzeczenie o przyznaniu pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy przeprowadził wnikliwe postępowanie dowodowe i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własną podstawę rozstrzygnięcia. W toku postępowania odwoławczego

doszło jednak do zmiany stanu faktycznego sprawy, gdyż ustalono, że pozwana jest w ciąży (zaświadczenie lekarskie z dnia 17 kwietnia 2023 r.), a termin porodu przypadł na dzień (...) r. (kopia odpisu zupełnego aktu urodzenia dziecka).

Sąd Okręgowy podziela rozważania prawne Sądu Rejonowego wobec orzeczenia eksmisji pozwanej z lokalu socjalnego. Wskazać należy, że zagadnienie wstąpienia w sytuację prawną najemcy lokalu mieszkalnego reguluje art. 691 k.c. W § 1 tego przepisu ustawodawca dokonał wyczerpującego wskazania katalogu osób uprawnionych, które mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu w przypadku śmierci dotychczasowego najemcy. Zgodnie z normą wynikającą z tego przepisu 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.

Brzmienie przywołanego przepisu w sposób wyraźny potwierdza, że intencją ustawodawcy było wskazanie jako uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym jedynie dwóch kategorii osób, wyznaczonych z uwagi na stosunek pokrewieństwa lub powinowactwa ze zmarłym. Osobami tymi są więc wyłącznie małżonek zmarłego oraz dzieci jego i jego współmałżonka. Z przepisu wyraźnie wynika więc, że kategoria osób, jakimi są dalsi zstępni zmarłego, nie została ujęta w gronie uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy. W związku z powyższym, w sprawie niniejszej zasadnie należało ocenić, że argumentacja pozwanej w zakresie, w jakim odnosiła się do więzi rodzinnych łączących ją ze zmarłą ciocią, nie może przemawiać za oddaleniem powództwa o eksmisję.

Ponadto pozwana nie spełniła pozostałych ustawowych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, to jest pozostawania z nim w faktycznym pożyciu. Faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu analizowanego przepisu oznacza więź łączącą dwie osoby, pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (tak również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 listopada 2009 r. III CZP 99/09, OSNC 2010/5/74). Niewątpliwie zaś pozwana nie pozostawała z dotychczasowym najemcą w takich relacjach.

Jak trafnie zauważa się w orzecznictwie sądów powszechnych (por. Sąd Okręgowy w Koszalinie w wyrok z dnia 30 stycznia 2018 r., VII Ca 839/17, Sąd Okręgowy w Białymstoku z dnia 6 października 2016 r., II Ca 626/16) i Sądu Najwyższego (por. uchwała z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, z dnia 20 listopada 2009 roku, III CZP 99/09) 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 art. 691 k.c., ochrony interesów życiowych osób tworzących związki nieformalne.

Zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze zgodnie wskazuje się, że art. 691 k.c. w obecnym brzmieniu nie wyjaśnia pojęcia „we wspólnym pożyciu”. Próżno definicji tego pojęcia poszukiwać także w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących najmu. W doktrynie wskazuje się, że analiza innych ustaw szczególnych daje podstawę do przyjęcia, że jeśli wolą ustawodawcy jest konkretne rozumienie jakiegoś pojęcia, to definiuje je w sposób wyraźny, tworząc tzw. słownik ustawowy i wyłączając tym samym posługiwanie się przy jego określaniu definicjami zawartymi w przepisach ogólnych albo znaczeniem przyjętym w potocznym rozumieniu. Tym niemniej podkreśla się, że z uwagi na fakt, że ustawodawca, wprowadzając ponownie art. 691 k.c. – art. 26 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001.71.733), zrezygnował z ogólnego określenia „osoba bliska” przez wymienienie osób wstępujących w stosunek najmu wskazuje, że jego zamiarem było zawężenie kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 listopada 2009 roku, III CZP 99/09).

W ocenie Sądu Okręgowego, należy zaaprobować przedstawioną przez Sąd I instancji wykładnię pojęcia „faktycznego wspólnego pożycia”, że przez pozostające w „faktycznym wspólnym pożyciu” z najemcą w rozumieniu art. 691 k.c. należy rozumieć osoby prowadzące z nim wspólne gospodarstwo domowe, połączone z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą.

Biorąc pod uwagę całokształt przedstawionej wyżej argumentacji, uznać należało ostatecznie, że w istocie pozwana nie należy do żadnej ze wskazanych przez ustawodawcę kategorii osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu w miejsce zmarłego najemcy.

Trzeba jednak zaznaczyć, że zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec kobiety w ciąży. W takim przypadku orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jednocześnie nakazuje się wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (por. art. 14 ust. 6 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Cięża pozwanej jest stanem nowym, a co za tym idzie nie była ona wiadoma Sądowi Rejonowemu, gdyż wówczas jeszcze ten stan nie zaistniał. Dlatego też z uwagi na zmianę okoliczności faktycznych doszło do zmiany zaskarżonego orzeczenia, niemniej jednak tylko co do meritum sprawy, a nie w zakresie kosztów.

Przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia okoliczności związane z możliwością zamieszkania przez pozwaną w mieszkaniu rodziców są tylko hipotezą Sądu Rejonowego, albowiem pozwana nie jest w jakimkolwiek sposób prawny powiązana z tymże lokalem (nie jest nawet w jego posiadaniu), od kilku lat mieszka poza lokalem rodzinnym, a nie ma tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu. Oczywiście rodzice mogą ją przyjąć, ale nie oznacza to, że zostanie wypełniona norma z art. 14 ust. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dlatego też, z uwagi na zmianę stanu faktycznego w tej sprawie, należało przyznać pozwanej lokal socjalny i wstrzymać eksmisję do czasu złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego, co spowodowało zasadność apelacji w tej części i wyrok Sądu Rejonowego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uległ zmianie. W pozostałym zakresie ocena prawna Sądu Rejonowego jest prawidłowa.

Sąd Okręgowy nie orzekł o kosztach procesu, ze względu na brak odpowiedzi powoda na apelację pozwanej. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że powód uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania. Wskazać należy, że powództwo co do meritum sprawy o eksmisję podlegało uznaniu, natomiast zmiana wyroku Sądu I instancji ograniczyła się do przyznania pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego ze względu na jej ciążę, którą to okoliczność sąd bada z urzędu przy orzeczeniu o eksmisji.