

Sygn. akt II Ca 576/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Jadwiga Kwapiszewska/spr/

SędziowieSSO Alicja Izydorczyk, SSO Anna Mikuliszyn

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko Gminie J. - Zakładowi (...)

w J.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 4 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 2045/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 290 zł tytułem kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 576/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. P. przeciwko Gminie J. – Zakładowi (...) w J. wyrokiem z dnia 4 czerwca 2013 r. w pkt. I ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. M.K. O. 1/1 po zmarłym bracie R. J. oraz w pkt. II nie obciążył strony pozwanej kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że R. J. był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. M.K. O. 1/1. Gdy zachorował na nowotwór złośliwy przelyku jego siostra B. P. w czerwcu 2011 r. zamieszkała z nim w celu sprawowania nad nim opieki. W tym czasie powódka dokonała wymiany okien w przedmiotowym lokalu, a następnie wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego przy Al. (...). W dniu 11 czerwca 2012 r. brat powódki zmarł, a strona pozwana odmówiła przydzielenia powódce spornego lokalu.

W tym stanie sprawy Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione. Wskazując jako podstawę prawną art. 691§1 i 2 k.c., Sąd przyjął, że w sprawie spełnione zostały przesłanki wymagane powołanym przepisem, albowiem powódka - zamieszkując w przedmiotowym lokalu od ponad roku – była osobą, która stale zamieszkiwała tam z najemcą do chwili jego śmierci, a nadto jako siostra sprawująca faktyczną opiekę nad ciężko chorym bratem była „osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą w chwili jego śmierci” w rozumieniu powołanego przepisu. Na poparcie swojego stanowiska Sąd Rejonowy powołał się m.in. na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 2012 r. (III CZP 65/12, OSNC z 2013 r., nr 5, poz. 57), w której wyjaśniono, że „osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą - w rozumieniu art. 691 §1 k.c. - jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą; także osoba tej samej płci”. Zdaniem Sądu, za uznaniem siostry zmarłego najemcy za „osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą w chwili jego śmierci” przemawiało także zawarte w art. 691 §1 k.c. uprawnienie osób, wobec których najemca zobowiązany był do świadczeń alimentacyjnych, albowiem powódka - jako że należy do kręgu osób uprawnionych do alimentów (128 k.r.o.) - hipotetycznie mogła wstąpić w stosunek najmu jako osoba, wobec której najemca obowiązany był do świadczeń alimentacyjnych. Niezależnie od powyższego Sąd stwierdził, że nawet jeśli przyjąć za stroną pozwaną, że powódka nie należy do kręgu uprawnionych z art. 691 k.c., to takie uprawnienie winno być jej przyznane w oparciu o art. 5 w zw. z art. 691 k.c. Powódka bowiem obecnie jest w ciężkiej sytuacji, poniosła nakłady na lokal, a z uwagi na świadczoną pomoc bratu obecnie zostanie bezdomna. Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł o treść art. 102 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosła strona pozwana, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 691 §1 k.p.c. przez uznanie, że powódka mieści się w kategorii osób wskazanych w niniejszym przepisie oraz art. 5 w zw. z art. 691 k.c. poprzez uwzględnienie roszczenia powódki na podstawie art. 5 k.c., w sytuacji gdy kwestię wstąpienia bliskich osoby zmarłej, będącej najemcą lokalu, wyczerpująco reguluje przepis art. 691 k.c.

Stawiając te zarzuty, strona apelująca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenia od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Powódka nie należy bowiem do kręgu osób uprawnionych, wymienionych w art. 691 §1 k.c. W sprawie brak jest zatem przesłanki ustawowej - pozwalającej na stwierdzenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa.

Wykładnia przepisu art. 691 §1 k.c. dokonana przez Sąd Rejonowy była wadliwa, sprzeczna nie tylko z wykładnią językową, logiczną i ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, ale również z zamierzeniem ustawodawcy. Celem bowiem ostatniej zmiany przepisu art. 691 k.c. dokonanej z dniem 10 lipca 2001 r. (ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. Nr 71 poz. 733) było zawężenie kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy. Do kręgu tych osób aktualnie nie należy rodzeństwo.

W judykaturze, w tym również w powołanych przez Sąd Rejonowy orzeczeniach Sądu Najwyższego, literalne brzmienie art. 691 §1 k.c. jest rozumiane jednoznacznie, a mianowicie, że „faktyczne wspólne pożycie” oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Oznacza to zatem pożycie jak w małżeństwie, nawet osób tej samej płci. Tak wypowiedział się Sąd Najwyższy zarówno w powołanych przez Sąd Rejonowy uchwałach z dnia 20 listopada 2009 r. (w sprawie o sygn. akt III CZP 99/09) oraz z dnia 28 grudnia 2012 r. (w sprawie III CZP 65/12), jak również w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. (III CZP 26/02, OSNC 2003, nr 2, poz. 20). Tym samym zgodzić należało się ze stroną apelującą, że w art. 691 §1 k.c. w brzmieniu obecnie obowiązującym chodzi o pożycie osób różnych płci niebędących małżonkami, czyli o konkubinaty (bo małżonków przepis wymienia osobno), a skoro przepis nie mówi o pożyciu małżeńskim, to chodzi także o pożycie osób tej samej płci pozostających w trwałym związku. Brak jest natomiast podstaw do rozszerzenia tego przepisu na rodzeństwo. W

orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że obecnie rozszerzająca wykładnia art. 691 §1 k.c. jest niedopuszczalna (por. powołane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego).

Mając nadto na uwadze argumentację Sądu I instancji, odwołującą się do hipotetycznej możliwości uzyskiwania alimentów od zmarłego najemcy jako przesłanki, na podstawie której powódka mogłaby wstąpić w stosunek najmu z mocy art. 691 k.c. - wskazać należało, że art. 691 § 1 k.c. mówi o osobach, wobec których zmarły najemca w chwili śmierci „zobowiązany był do świadczeń alimentacyjnych”. Jeśli zatem powódka nie była alimentowana przez brata w chwili jego śmierci, to nie mogła wstąpić w stosunek najmu z mocy art. 691 § 1 k.c. Nie wstępuje w stosunek najmu z mocy prawa osoba, wobec której najemca w chwili śmierci nie był rzeczywiście obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, a będąca jedynie osobą zaliczaną do kręgu osób, wobec których zmarły najemca mógł być obowiązany do świadczeń alimentacyjnych (ale w chwili śmierci faktycznie nie był).

Także najbardziej wyeksponowana przez Sąd I instancji wyprowadzona z klauzul generalnych określonych w art. 5 k.c. podstawa uwzględnienia powództwa nie zachodzi. Przepis art. 5 k.c. - wbrew pogładowi Sądu Rejonowego, nie mógł stanowić podstawy kreowania jej uprawnienia do przedmiotowego lokalu. Przepis art. 5 k.c. określa bowiem granice, w jakich osoba uprawniona może czynić użytek z przysługującego jej prawa podmiotowego. Może on znaleźć zastosowanie wtedy, gdy ocena konkretnego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu określonej normy prawnej prowadzi do wniosku, że korzystanie przez uprawnionego z jego prawa jest sprzeczne z wymienionymi w nim zasadami. Przepis ten jednakże służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (tak też: SN w wyroku z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 258/00, LEX nr 52556). Innymi słowy, art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie ani też podstawy orzeczenia sądowego uwzględniającego żądanie (por. też orz. Sąd Najwyższy z dnia 14 stycznia 1970 r., II CR 609/69, OSP 12/70, poz. 250). Wobec tego powódka na podstawie art. 5 k.c. i jednocześnie wbrew regulacji art. 691 k.c. nie mogła wstąpić w stosunek najmu.

Z tych względów, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji zasadzie art. 386 §1 k.p.c. i art. 98 §1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu przed Sądem I instancji złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Natomiast na sumę kosztów procesu w instancji odwoławczej złożyła się opłata od apelacji (200 zł) oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika (§ 6 pkt 2 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 wymienionego rozporządzenia).