

Sygn. akt I C 375/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Sopocie I Wydział Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sek.sąd. Aleksandra Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 grudnia 2022 r. w S.

sprawy

z powództwa **S. K.**

przeciwko **Gminie M. S.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda S. K. na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu - kosztów zastępstwa procesowego, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sygnatura akt I C 375/22

## UZASADNIENIE

Powód S. K. wniósł do Sądu Rejonowego w Sopocie pozew przeciwko pozwanej Gminie M. S., żądając ustalenia, że powód wstąpił z dniem 19.03.2022 r. w stosunek najmu części lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), jako podstawę prawną żądania wskazano art. 691§1 k.c. (pozew k. 4-14)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwana w uzasadnieniu pozwu wskazała, że powód jest byłym zięciem zmarłego najemcy, wobec czego nie wpisuje się w hipotezę normy art 691 k.c. (odpowiedź na pozew k. 225-226)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 02.02.1987 r. D. G. była najemcą części lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w S.. Uprawnionymi do zamieszkiwania w tym lokalu byli: J. G. (1) (mąż) oraz A. G. (córka). W związku ze śmiercią D. G., w dniu 27.10.2008 r. A. G. wystąpiła do Wydziału Lokalowego Urzędu Miejskiego w S. z prośbą o cesję tytułu prawnego najemcy lokalu przy ul. (...) w S.. W odpowiedzi Wydział Lokalowy Urzędu Miasta w S. pismem z dnia 07.11.2008 r. poinformował, że zgodnie z umową zawartą w dniu 02.02.1987r. najemcą przedmiotowego lokalu jest J. G. (1), zatem zamiana warunków umowy najmu może nastąpić jedynie na wniosek najemcy. Ostatecznie zmiana najemcy nastąpiła na podstawie aneksu nr (...) z dnia 02.03.2010 r. do umowy o najem lokalu mieszkalnego z 02.02.1987 r., w którym w 1 wskazano, iż w miejsce najemcy D. G. wskazano J. G. (1).

Dowód: umowa najmu z 02.02.1987 r. k. 20-23, zaświadczenie z dnia 27.01.1987 r. k. 24, pismo z dnia 27.10.2008 r; k. 25, pismo pozwanej z dnia 07.11.2008 r. k. 26, aneks nr (...) z dnia 02.03.2010 r. do umowy najmu z 02.02.1987r. k. 27

Właścicielem w/w lokalu jest Gmina M. S..

okoliczność niesporna

Powód od 2009 r. stale zamieszkuje w części lokalu przy ul. (...) w S.. Najpierw jako partner, narzeczony, a następnie jako małżonek A. K. (z domu G., córki J. G. (1)). Od 08.01.2010r. powód jest zameldowany w tym lokalu: na pobyt czasowy od 08.01.2010 do 11.01.2012, a następnie na pobyt stały od 26.06.2013. Powód był zameldowany w lokalu zanim zawarł związek małżeński z A. K. (20.03.2010).

W (...) córka najemcy, a żona powoda wyjechała do Szwecji, powód zaś dalej zamieszkiwał wraz z teściem w lokalu będącym przedmiotem najmu. O tym, iż nie jest już małżonkiem A. K., powód dowiedział się dopiero w 2022 r. od pracownika Urzędu Miasta S.. Z otrzymanej informacji wynikało, że Sąd Rejonowy w Sollentuna (Szwecja) orzekł rozwód z dniem 23.11.2015r.

Przez okres wspólnego zamieszkiwania powód utrzymywał teścia - kupował żywność, ubrania, a także dokonywał wszelkich opłat związanych z lokalem mieszkalnym przy ul. (...) w S., ponosił koszty związane z remontem lokalu. Powód finansował również wyjazdy teścia do Szwecji do córki. Teść otrzymał świadczenie emerytalne 23.08.2021 r., we wcześniejszym okresie nie pracował lub dorywczo wykonywał drobne prace na zlecenie sąsiadów, nie miał stałych dochodów Teść był alkoholikiem.

J. G. (1) zmarł w dniu 19 marca 2022 r.

W chwili śmierci teścia, powód zamieszkiwał w spornym lokalu.

Dowód: zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt czasowy k. 15, zaświadczenie o zameldowaniu k. 16, akt małżeństwa k. 17, wezwanie do zapłaty z 27.02.2019 k. 18, pismo z 16.07.2019 k. 19, odpis aktu zgonu k. 34, potwierdzenie transakcji k. 158-208, zeznania świadków: B. C. k. 241v, płyta cd k. 244, K. C. k. 241v-2442, płyta cd k. 244, K. Ś. k. 242-242v, płyta cd k. 244, I. K. k. 242v-243, płyta cd k. 244; zeznania powoda k. 240-241,243v, płyta cd k. 244

W 2019 r. - przed śmiercią teścia - powód podejmował próby wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w S. jednak nieskutecznie.

Powód pismem z dnia 27.05.2019 r. zwrócił się do Urzędu Miasta S. z informacją o wejściu w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Gmina M. S. stwierdziła, że powód nie spełnia przesłanek z art. 691 k.c. i wezwała go do opuszczenia i opróżnienia lokalu.

dowód: korespondencja k. 19, 26, 28, 210-214

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie części dokumentów złożonych do sprawy przez powoda, zeznań świadków oraz zeznań powoda.

Dokumenty przedłożone przez stronę powodową w postaci kopii odpisu skróconego aktu małżeństwa I. K., aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. oraz związane z prowadzeniem konta bankowego przez Z. K., w tym historię rachunku klienta należało w sprawie pominąć albowiem dowody te nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z uwagi na treść art 691 k.c., który stanowi podstawę żądania pozwu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków B. C., K. C., K. Ś., I. K. albowiem były szczerze, korespondowały ze sobą i dawały spójny obraz stanu faktycznego w sprawie.

Zeznaniom powoda Sąd co do zasady dał wiarę, w szczególności w zakresie stałego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w S., relacji jakie utrzymywał ze zmarłym najemcą, tj. relacji zięć-teść a także że powód utrzymywał teścia. Wszystkie te okoliczności znalazły potwierdzenie w zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków. Należy jednak zwrócić uwagę, że ocena relacji między powodem i zmarłym najemcą należała do Sądu z punktu widzenia przesłanek wskazanych przez ustawodawcę w art 691 k.c.

Na podstawie art 235(2) §1 pkt 2 i 5 k.p.c. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa, architektury lub geodezji uznając dowód za nieistotny do rozstrzygnięcia sprawy i tym samym zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Nie było podstaw do inwentaryzacji lokalu, w którym mieszka powód skoro powód - zdaniem Sądu - nie spełnia przesłanek z art 691 k.c. a nadto w sprawie nie było wątpliwości który lokal był przedmiotem najmu przez zmarłego najemcę.

Powództwo należało oddalić w całości.

Bezspornym w przedmiotowej sprawie było, że w dacie śmierci J. G. (1) był najemcą lokalu położonego w S. przy ul. (...). Sąd ustalił, że powód od lat stale mieszkał w w/w lokalu z J. G. (1), a wcześniej także ze swoją żoną, córką najemcy.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy powód jest osobą wymienioną w art. 691 § 1 k.c., a co za tym idzie czy wstąpił w miejsce J. G. (1) w stosunek najmu łączący zmarłego z pozwaną Gminą M. S..

Zgodnie z art. 691 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. (§ 1) Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. (§ 2) W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. (§ 3)

Wobec powyższego, aby wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy na podstawie art. 691 § 1 k.c. należy spełnić następujące przesłanki:

- 1) musiała nastąpić śmierć najemcy (art. 691 § 1 k.c.);
- 2) zmarły musiał mieć tytuł prawny do przedmiotowego lokalu w postaci umowy najmu (691 § 1 k.c.);
- 3) osoba chcąc wstąpić w stosunek najmu musi być osobą wymienioną w art. 691 § 1 k.c. tj. 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;
- 4) osoba chcąc wstąpić w stosunek najmu musiała mieszkać stale z najemcą do chwili jego śmierci (art.691 § 2 k.c.).

Przesłanki te muszą wystąpić kumulatywnie, a brak jednej z nich skutkuje niemożnością wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Powód w pozwie wskazał, że należy do osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po zmarłym najemcy albowiem pozostawał z nim faktycznie we wspólnym pożyciu.

W ocenie Sądu powód nietrafnie zinterpretował treść art 691 § 1 k.c. W przepisie chodzi bowiem o osoby pozostające w związkach nieformalnych. Pierwotnie akcentowano, że faktyczne wspólne pożycie oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie, co oznaczać musiało związek heteroseksualny obejmujący więź emocjonalną, gospodarczą i fizyczną (uchw. SN z 20,11.2009 r., III CZP 99/09, L.; P R., Problematyka prawna, s. 13).

Istotną zmianę przyniósł wyr. (...) z 2.3.2010 r. w sprawie 13102/02, K. Polska - na który powód powołała się w uzasadnieniu pozwu, lecz w zupełnie innym kontekście.

W wyroku tym Trybunał przyjął, że różnicowanie uprawnień par homoseksualnych i heteroseksualnych jest co prawda dopuszczalne ze względu na istotne okoliczności, ale w przypadku wstąpienia w stosunek prawny najmu lokalu mieszkalnego, takie okoliczności nie istnieją. Nie powinno się zatem czynić różnicy między faktycznym, wspólnym pożyciem par heteroseksualnych i homoseksualnych. W związku z tym osobą pozostającą we wspólnym faktycznym pożyciu może być także osoba tej samej płci, co zmarły najemca. Dodatkowego argumentu na rzecz stanowiska zaprezentowanego przez Trybunał dostarcza brzmienie art. 691 § 1 KC, który wymaga faktycznego, wspólnego pożycia a nie faktycznego, wspólnego pożycia małżeńskiego (zob. F. Hartwich, Prawo wstąpienia, s. 18; G. Matusik, Wstąpienie, s. 18). Warto zauważyć, że (...) zaprezentował powyższe stanowisko oceniając regulację art. 8 NajLoklJ, w którym ustawodawca wymagał, aby wspólne pożycie miało charakter "małżeński". O możliwości zastosowania komentowanego artykułu do osób tej samej płci, wypowiedział się SN w wyr. z 27.3.2019 r., V CSK 3/18, L. oraz w uchw. z 28.11.2012 r., III CZP 65/12, L., z aprobowaną glosą R. C., M. (...), Nr 15, s. 831–834 oraz zasadniczo aprobowaną glosą P. Fe/igi, PS 2013, Nr 11–12 s. 174–180). Stanowisko to jest prezentowane także w orzecznictwie sądów powszechnych (zob. np. wyr. SA w Warszawie z 26.6.2014 r., I ACa 40/14, L.). We wspólnym pożyciu nie pozostają natomiast osoby pozostające w relacjach przyjacielskich lub opiekuńczych (zob. wyr. SO w Białymstoku z 6.10.2016 r., II Ca 626/16, L. oraz przywołany wyr. SN z 27.3.2019 r., V CSK 3/18, L.). [art. 691 kc red. serii O./red. tomu B. 2022, wyd. 30/J. G./G. M. Kodeks cywilny. Komentarz 2022, wyd. 30; legalis C.H. B.]

W ocenie Sądu nie może być wątpliwości, że relacja zięć-teść (opisana przez powoda) nie może być postrzegana jako faktyczne pozostawanie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Niezależnie od powyższego - na marginesie - Sąd stwierdził, że nie zachodzą przesłanki wstąpienia przez powoda w stosunek najmu w/w lokalu na podstawie uchwały Nr V/96/2019 Rady Miasta S. z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. (P..2019. (...)) z dnia 2019.05.15). Akt ten reguluje m.in. zasady postępowania z osobami używającymi lokali bez tytułu prawnego, w tym z takimi, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

Według § 28 ust. 2 w/w uchwały Prezydent Miasta S., po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji Rady Miasta S., może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobą, która stale zamieszkiwała z najemcą i przez okres nie krótszy niż 5 ostatnich lat do chwili śmierci najemcy, prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe, będąc wnukiem, synową, zięciem, pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy albo jego współmałżonką, jeżeli spełniała łącznie poniższe warunki:

- 1) nie posiadają zaległości za lokal będący w zasobie Gminy M. S.;
- 2) osoby te nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osiągają średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający:
  - a) 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - b) 200% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) osoby te i ich małżonkowie w dacie ustania stosunku najmu nie posiadały i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

W toku postępowania pozwany wskazał wprost, że powód zgłaszając się do Wydziału Lokalowego w sprawie wstąpienia w stosunek najmu nie wykazał wysokości osiąganego dochodu. Także w toku postępowania przed Sądem powód nie wykazał że spełnia przesłanki wskazane w w/w uchwale.

Powództwo zostało oddalone w całości na podstawie art 691 k.c. (pkt I wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II wyroku, zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu określoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Z uwagi na oddalenie powództwa, kosztami procesu należało

obciążyć powoda. Koszty zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości 270 zł Sad ustalił na podstawie § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).