

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z dnia 25 stycznia 2021 roku oddalił powództwo powoda D. B. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) w miejsce zmarłej ciotki K. M. i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o ustalenia, że najemcą lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) była K. M., ciotka powoda. Zmarła w dniu 25 kwietnia 2018r. Powód w tym lokalu zamieszkał z ciotką po śmierci jej męża, która miała miejsce w 2008 r. Mieszkanie składało się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i wc zrobionej przez zmarłą. Powierzchnia mieszkalna wynosiła 34,83 m². Powód zajmował jeden z pokoi. Zdarzało się, że z uwagi na pracę poza Ł. przebywał w lokalu głównie w weekendy.

Powód był zameldowany w tym lokalu od 29 kwietnia 2009 r. na pobyt stały.

Zmarła najemczynie przedmiotowego lokalu pismem z dnia 23 czerwca 2012 r. wniosła o sprzedaż lokalu przy N. 43 nr 7A, przy czym wskazała, że zamieszkuje z nią powód D. B..

W maju 2018r. powód wystąpił z wnioskiem o oddanie przedmiotowego mieszkania w najem.

Pisma kierowane do pozwanego od powoda z wnioskiem o przyznanie mu prawa do lokalu i ustalenie wstąpienia w stosunek najmu oraz odwołania od decyzji pozwanego były za każdym razem rozpatrywane negatywnie.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty załączone do akt sprawy, a także na podstawie zeznań powoda i świadków.

W rozważanych prawnych Sąd I instancji wskazał, że powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. Podstawą prawną ustalenia wstąpienia w stosunek najmu jest art. 691 k.c.

Przepis ten stanowi, że w razie śmierci najemcy w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie w pożyciu z najemcą.

Wobec tego, że powód jest siostrzeńcem najemcy, nie spełnia przesłanek ustawowych wyszczególnionych w art. 691 k.c.

Przepis art. 691 k.c. zawiera enumeratywne wymienienie osób, które wstępują w stosunek najmu z mocy prawa po śmierci najemcy. Katalog osób pozostających we wspólnym pożyciu nie obejmuje dalszych krewnych, w tym siostrzeńców. Osoba pozostająca we wspólnym pożyciu, to osoba pozostająca we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej. Wspólne pożycie musi być odczytywane jako pożycie takie jak małżonków. W obecnym brzmieniu niniejszego przepisu chodzi o osoby pozostające w konkubinacie, bądź też o osoby jednej płci pozostające w trwałym związku. Rozszerzająca wykładnia tego pojęcia jest niedopuszczalna, co nie jest sporne w orzecznictwie.

Podstawą prawną powództwa nie może być treść powołanych przepisów uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miasta z dnia 29 czerwca 2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł..

Rozdział 7 i 8 Uchwały określa sytuacje, w których Miasto Ł. „może zawrzeć umowę najmu”. Wobec takich zapisów powołanej uchwały nie sposób "wymusić" na pozwanym - w drodze orzeczenia sądowego - aby zawarł z powodem umowę najmu, tym bardziej przepisy te nie mogą stanowić podstawy powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Nie można pominąć faktu, iż samorząd terytorialny ma konstytucyjne gwarancje samodzielności. Oznacza to, iż ingerencje dotyczące działalności samorządu może określać tylko ustawa (art. 70-75 ustawy konstytucyjnej z dnia 17 października 1992 r.; Dz. U. nr 84, poz. 426). Powołany przepis uchwały Rady Miejskiej nie nakłada na pozwanego prawnego obowiązku zawarcia umowy w razie spełnienia warunków określonych w § 12 i kolejnych, lecz przewiduje jedynie taką możliwość. Wobec tego brak podstaw do kreowania roszczenia cywilnoprawnego na podstawie treści uchwały.

Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r. (III CZP 37/08, LEX nr 393761, Biul.SN 2008/6/9), który stwierdził, iż uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.) nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale”.

Nadto powołanej uchwały Rady Miejskiej nie można traktować jak umowy zobowiązującej do zawarcia z powodem umowy najmu wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego. Uchwały są skierowane do nieokreślonego kręgu adresatów i określają jedynie przesłanki, którymi kieruje się Gmina mogąc zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wskazane uchwały nie nakładają na gminę obowiązku zawarcia umowy najmu z osobą spełniającą wskazane w nich wymogi. Gmina w ramach wolności umów ma pełną swobodę w wyborze kontrahenta - najemcy. Uznanie, że uchwały dotyczące zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nakładają na gminę obowiązek zawierania umów z osobami, które spełniają warunki wskazane w tych uchwałach stanowiłoby naruszenie prawa własności gminy. Należy też uznać, że nie podlega weryfikacji w drodze procesu przed sądem powszechnym ocena motywów działania gminy w przedmiocie kwalifikacji osób ubiegających się o najem pod kątem spełnienia przez nich kryteriów określonych w uchwale.

Okoliczności podnoszone przez powoda i potwierdzone zeznaniami świadków, a dotyczące zamieszkiwania z najemcą i opieki mu świadczonej nie mogły skutkować uwzględnieniem powództwa w oparciu o art. 5 k.c., albowiem zastosowanie tego przepisu nie może doprowadzić do nabycia prawa podmiotowego.

O kosztach postępowania sąd orzekł zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca zobowiązana jest na żądanie strony przeciwnej zwrócić jej koszty. Na koszty pełnomocnika pozwanego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 270 złotych. Powód przegrał proces, więc jest zobowiązany do zwrotu kosztów poniesionych przez stronę przeciwną.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód. Zaskarżył go w całości. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie art. 691 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację w zw. z art. 5 k.c. oraz przepisami rozdziału 7 i 8 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miasta Ł. z dnia 29 czerwca 2012 roku.

Wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o wstąpieniu powoda w stosunek najmu jako osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą K. M., z którą siostrzeniec zamieszkiwał nieprzerwanie od dnia 29 kwietnia 2009 roku aż do jej śmierci, prowadził wspólne gospodarstwo domowe, ponosił opłaty eksploatacyjne i czynszowe, opiekując się pomagał i wspierał jako osoba najbliższa we wszystkich czynnościach dnia codziennego.

Odpowiedź na apelację złożył pozwany, który wnosił o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na rzecz strony pozwanej za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Należy stwierdzić, że Sąd pierwszej przeprowadził wnikliwie postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Należy przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym

nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Sąd Okręgowy uznaje, że w kontekście prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował również przepisy prawa materialnego.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 691 § 1 k.c. Sąd Okręgowy w pełni podziela rozważania poczynione w tym zakresie przez Sąd Rejonowy. Rację ma Sąd I instancji, że przepis art. 691 k.c. zawiera enumeratywne wymienienie osób, które wstępują w stosunek najmu z mocy prawa po śmierci najemcy. Katalog osób pozostających we wspólnym pożyciu nie obejmuje dalszych krewnych, w tym siostrzeńców. W świetle sformułowań użytych w art. 691 § 1 k.c. w jego aktualnym brzmieniu nie można uznać, że w stosunek najmu po zmarłym najemcy mogą wstąpić dalsi zstępni, rodzeństwo, czy zstępni nawet jeżeli pozostawali z najemcą w faktycznym pożyciu. Dotyczy to tak samo innych osób. Prawo wstąpienia w stosunek najmu przysługuje im tylko jeżeli najemca był zobowiązany względem nich do świadczeń alimentacyjnych. Jak wynika z aktualnego brzmienia art. 691 § 1 k.c. ustawodawca wyraźnie wzmocnił prawo wynajmującego do odzyskania lokalu po śmierci najemcy. Krąg uprawnionych jest wąski: małżonek najemcy, dzieci najemcy i jego współmałżonka, osoby wobec których ciąży na najemcy obowiązek alimentacyjny oraz osoba pozostająca z najemcą w faktycznym wspólnym pożyciu, przez co należy rozumieć w takich relacjach jak małżonkowie. Tak więc 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. Przy czym faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Pogląd ten został również wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r. III CZP 99/09, który to pogląd Sąd Okręgowy podziela.

Niezasadny okazał się też zarzut naruszenia przepisów rozdziału 7 i 8 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miasta Ł. z dnia 29 czerwca 2012 roku. Przyjęcie, że z uchwały wynika po stronie powoda roszczenie o zawarcie umowy najmu prowadziłoby do odjęcia stronie pozwanej rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej. Jej rola sprowadzałaby się do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nawiązania stosunku najmu, niejako wymuszonego koniecznością wykonania powstałego już wcześniej obowiązku określonego w treści roszczenia. Taki stan rzeczy nie mieści się w granicach ustawowej delegacji udzielonej radom gmin w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008r., III CZP 37/08, OSNC 2009 nr 7-8, poz. 96). Należy zauważyć, że Sąd Najwyższy we wskazanym orzeczeniu wyjaśnił, że rada gminy dysponuje jedynie delegacją ustawową do określania zasad wynajmowania lokali. Działania rady gminy nie mogą zatem wykraczać poza sferę ustalania tych zasad i sięgać do wywoływania skutków w dziedzinie konkretnych aktów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Podejmowanie bowiem czynności w tym zakresie należy nie do rady, lecz do organu wykonawczego gminy. Tymczasem przyjęcie, że wprost z uchwały wynika po stronie obywatela roszczenie o zawarcie umowy najmu prowadziłoby do odjęcia organowi wykonawczemu rzeczywistej możliwości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej; jego rola sprowadzałaby się do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nawiązania stosunku najmu, niejako wymuszonego koniecznością wykonania powstałego już wcześniej obowiązku określonego w treści roszczenia.

Zamierzonego skutku nie mógł przy tym odnieść zarzut apelującego pominięcia przez Sąd Rejonowy przy orzekaniu zasad współżycia społecznego, uzasadniony tym, że apelujący zostanie pozbawiony mieszkania pomimo, że stale z ciotką zamieszkiwał, opiekował się nią.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Należy podkreślić, że klauzule generalne zawarte w art. 5 k.c. nie kreują praw podmiotowych, nie mogą stanowić źródła prawa podmiotowego, dlatego zastosowanie art.

5 k.c. nie może prowadzić do nabycia prawa podmiotowego, a tym samym ten przepis nie może stanowić samoistnej podstawy do nabycia przez powoda prawa do nawiązania stosunku najmu z pozwanym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2017r., II CSK 7/17, Legalis nr 1715354, (wyrok z 27 stycznia 1999 r. SN II CKN 151/98, OSN 1999, Nr 7–8, poz. 134,). Przepis ten służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej, a nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego.

W związku z tym, powód dochodząc w pozwie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu nie mógł czynić podstawą żądania okoliczności, że w wyniku nie wstąpienia przez niego w stosunek najmu, naruszone zostaną zasady współżycia społecznego.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy oparł o treść art. 102 k.p.c., mając na względzie charakter sprawy i trudną sytuację majątkową strony powodowej. W przedmiotowej sprawie powód wytaczając powództwo, a później składając apelację był przekonany co do zasadności swojego roszczenia, dochodził ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po ciotce, którą się opiekował i stale z nią zamieszkiwał. Ponadto powód ma również trudną sytuację życiową, czasowo nie osiąga żadnych dochodów, jest osobą czasowo niezdolną do pracy. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że obciążanie powoda kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanego byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.