

Sygn. akt VIII Ca 533/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Hanna Matuszewska (spr.)
Sędziowie:	SSO Katarzyna Borowy SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **Gminie Miasta T. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 10 lipca 2013 r.

sygn. akt I C 1301/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki J. K. na rzecz pozwanej Gminy Miasta T. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt VIII Ca 533/13

UZASADNIENIE

Powódka J. K. wystąpiła przeciwko Gminie Miasta T. z żądaniem ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego w T. po zmarłej siostrze E. K. na mocy przepisu art. 691 kc.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że stale zamieszkiwała z siostrą do chwili jej śmierci, nadto prowadziła z nią wspólne gospodarstwo domowe. Powódka podała, iż sporny lokal mieszkalny był zawsze jej centrum życiowym. Pozwana mieszkała w nim od urodzenia zarówno, kiedy najemcą lokalu był jej ojciec Z. K., a następnie jej siostra E. K.. Powódka zaznaczyła, że nigdy rzeczywiście nie wyprowadziła się z lokalu. Nadto podkreśliła, że pozostawała z siostrą E. K. we wspólnym pożyciu w rozumieniu przepisu art. 691 kc.

Pozwana Gmina Miasta T. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że powódka zamieszkała w lokalu przy ulicy (...) w lipcu 2011 r. Wcześniej zamieszkiwała w stanowiącym jej własność lokalu położonym w T. przy ulicy (...).

Na rozprawie strony wносиły jak dotychczas.

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2013r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo oraz zasądził od powódki J. K. na rzecz pozwanej Gminy Miasta T. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T. kwotę 180,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy powyższy wyrok oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Z. K. był najemcą lokalu położonego w T. przy ulicy (...). Lokal stanowi własność Gminy Miasta T.. W 1994 r. Z. K. zachorował. W lokalu zamieszkiwała wówczas jego żona I. K. oraz E. K. - córka. J. K. mieszkała wówczas w mieszkaniu zakładowym położonym przy ulicy (...), które nabyła na własność. J. K. często przebywała w lokalu położonym przy ulicy (...). Pomagała w opiece nad chorym ojcem, a następnie chorą matką i siostrą. I. K. zmarła w 2002 r., 2 października 2010 r. zmarł Z. K..

W dniu 21 stycznia 2011 r. E. K. podpisała z Gminą Miasta T. aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), na mocy której Gmina oddała E. K. w najem wskazany lokal na podstawie przepisu art. 691 § 1 i § 2 kc.

J. K. sprzedała lokal położony przy ulicy (...) i w lipcu 2011 r. wprowadziła się do lokalu położonego przy ulicy (...). J. K. dokonała remontu lokalu. E. K. zmarła 26 stycznia 2013 r.

Stan faktyczny w części w jakiej był sporny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty oraz w oparciu o dowód z zeznań świadków.

Wiarygodność i autentyczność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom świadka A. R., natomiast odmówił wiarygodności zeznaniom świadka A. B.. Jej zeznania ocenił jako niespójne, i nielogiczne. Świadek zeznała, że widywała powódkę non stop 3, może 4, może 6 lat temu. Następnie sprostowała, że więcej niż 3 lata temu. Świadek nie potrafiła również wiarygodnie, logicznie i przekonująco wytłumaczyć dlaczego własnoręcznie sporządziła oświadczenie, że powódka zamieszkiwała w lokalu od śmierci swego ojca. Wcześniej natomiast odwiedzała rodziców i siostrę, pomagając w opiece. Świadek przyznała, że przed rozprawą rozmawiała z powódką, która poinformowała ją, że Gmina nie chce jej dać przydziału. Podobnie Sąd Rejonowy ocenił zeznania świadka H. B.. Nie przekonały również Sądu Rejonowego zeznania świadka M. K., która stwierdziła, że powódka nigdy nie mieszkała przy ulicy (...) a mieszkanie posiadała tylko aby ponosić koszty utrzymania. Stale mieszkała w lokalu przy ulicy (...), gdzie spała na podłodze, bo nie miała wersalki. W ocenie Sadu 1 instancji jej relacja nie przystawała do zasad logiki i doświadczenia życiowego więc nie została obdarzona przymiotem wiarygodności. Zeznania świadka J. S. nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia albowiem świadek widywał powódkę w budynku przy ulicy (...) jednak nie był w stanie stwierdzić, czy powódka mieszkała w lokalu, czy pojawiała się tam tylko w celu sprawowania opieki nad chorym ojcem. Podobnie Sad Rejonowy ocenił zeznania świadka G. K..

Sąd Rejonowy nie dał wiary również w sporej części zeznaniom powódki.

J. K. próbowała dowieść że przez całe swoje dotychczasowe życie zamieszkiwała stale w lokalu przy ulicy (...). Mimo że nabyła mieszkanie zakładowe. Ta relacja pozostaje w sprzeczności ze zgromadzonymi dokumentami. Powódka tłumaczyła, że nigdy nie zamieszkała w lokalu przy ulicy (...) albowiem jej ojciec zachorował. Należy jednak zauważyć,

że powódka nabyła lokal już kiedy jej ojciec był chory, co zresztą sama stwierdziła (vide: przesłuchanie powódki, k. 48 v.). Następnie powódka wskazała, że mieszkała na ulicy (...) od 1999 r., co pozostało w sprzeczności z wcześniejszą relacją, że mieszkała z rodzicami od 1994 r. Powódka jednak nie zgłosiła swego faktu zamieszkania w lokalu, tłumacząc że nie wiedziała, że ma taki obowiązek. Powódka również nie zameldowała się w lokalu. Dla każdego obywatela obowiązek meldunkowy jest jednak kwestią oczywistą. Powódka wskazała również, że mimo iż mieszkała sporadycznie w lokalu przy ulicy (...) (bywała w lokalu około 2 razy w tygodniu), to nie sprzedała go, bo był ładnie urządzone. Sąd Rejonowy zauważył że po co powódce było ładnie urządzone mieszkanie, z którym wiązały się dla niej tylko ciężary (powódka nigdy go nie wynajęła), skoro cały czas mieszkała przy ulicy (...). Nadmieniał ponadto, że z relacji powódki wynikało, że mieszkała ona w lokalu na ulicy (...), gdzie nie miała nawet własnego miejsca do spania (spała w łóżku z siostrą), natomiast ładnie urządzone mieszkanie stało puste. Odnośnie do konieczności zamieszkiwania przez powódkę w lokalu na F. (...) z uwagi na konieczność opieki nad rodzicami, to Sąd Rejonowy wskazał, że z rodzicami powódki mieszkała jej siostra, która sprawowała stałą opiekę nad rodzicami. Siostra powódki zachorowała dopiero w 2004 r. Sąd meriti zauważył również, że z sygnowanego przez powódkę oświadczenia (k. 21 akt) wynika, iż J. K. zamieszkała w lokalu przy ulicy (...) od lipca 2011 r. w ramach opieki nad siostrą. Wcześniej powódka, zgodnie z oświadczeniem, mieszkała i była zameldowana na ulicy (...) m do lipca 2011 r. Z uwagi na chorobę siostry sprzedała mieszkanie i przeprowadziła się do E. K.. Powódka nie potrafiła racjonalnie i logicznie wyjaśnić dlaczego podpisała oświadczenie tej treści. Stwierdziła, że było to spowodowane stresem związanym ze śmiercią siostry. Sąd Rejonowy dodał, że oświadczenie zostało sporządzone dwa miesiące po śmierci E. K.. Nadto w ocenie Sądu Rejonowego nie sposób uznać, że nawet największe cierpienie psychiczne związane ze stratą bliskiej osoby, może zaburzyć wiedzę co tego, gdzie się mieszka i mieszkała. Powódka w oświadczeniu precyzyjnie podała, że zamieszkała w lokalu od lipca 2011 r.

Wobec tego Sąd Rejonowy uznał, iż próba dowiedzenia przez powódkę, że zamieszkała ona w lokalu przed lipcem 2011 r., a szczególności w chwili śmierci ojca, nie powiodła się.

Sąd I instancji dostrzegł również, że po śmierci ojca aneks do umowy najmu w dniu 21 stycznia 2011 r. podpisała jedynie E. K.. Nie było wobec tego zrozumiałe dlaczego powódka, skoro przez cały okres od lat dziewięćdziesiątych mieszkała w lokalu przy ulicy (...) na takich samych zasadach, jak jej siostra, nie podpisała aneksu do umowy, który czyniłby ją najemcą lokalu.

Sąd uznał iż bezspornym w przedmiotowej sprawie było, że siostra pozwanej była najemczynią lokalu położonego w T. przy ul. (...) E. K., siostra powódki, stała się najemcą lokalu na mocy aneksu z 21 stycznia 2011 r. stwierdzającego, że nabyła ona prawo do lokalu na mocy przepisu art. 691 § kc po zmarłym ojcu Z. K..

Wobec tego istota sporu sprowadzała się do ustalenia po pierwsze, czy pozwana stale zamieszkiwała w lokalu przy ulicy (...) w chwili śmierci ojca Z. K. go tj. 2 października 2010 r., a co za tym idzie, czy wstąpiła w jego miejsce w stosunek najmu razem z siostrą. Po drugie, czy powódka zasadnie dowodziła o możliwości wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej siostrze 26 stycznia 2013 r. Powódka bowiem alternatywnie wskazywała na dwie podstawy faktyczne wstąpienia w stosunek najmu.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy rozważał czy powódka spełniła przesłankę stałego zamieszkiwania z najemcą w chwili śmierci ojca Z. K. go. Dokonując pojęcia „stałe zamieszkanie” w rozumieniu art.691 kc Sąd Rejonowy odwołał się do stanowiska doktryny i judykatury wskazując, iż przez „stałe zamieszkanie”, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy /Wyrok SN z dn. 06.05.1980 r. III CRN 61/80, M. Prawn. z 1994 r. nr 9, poz. 273/ Ponadto, przesłanka „stałego zamieszkiwania” wymaga, aby dana osoba nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych /Wyrok SN z dn. z 15.01.1981 r. III CRN 314/80, OSNC 1981, nr 6, poz. 119/ Stan stałego zamieszkiwania nie oznacza, że musi on być ciągły. Czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w „swoim” lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania /Wyrok SN z dn. 20.06.2001 r., I CKN 1179/98, LEX nr 110589/. O tym, czy mimo

takich przerw nadal mamy do czynienia ze wspólnym stałym zamieszkiwaniem, decyduje zamiar osób wspólnie zamieszkujących, a więc czynnik „ze sfery ich świadomości i woli” - por. wyrok SN z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 1023/99, LEX nr 53288 /Ewa Bończak- Kucharczyk, Komentarz do art. 691 Kodeksu cywilnego, stan prawny: 01.08.2011 r., LEX/. Stan stałego zamieszkiwania z najemcą ma trwać do chwili jego śmierci, nie ma za to znaczenia stan po jego śmierci, który nie wpływa na wstąpienie w najem. Stan po śmierci najemcy jest z punktu widzenia przesłanek art. 691 k.c., bezprzedmiotowy /Wyrok SN z dn. 28.10.1980, III CRN 230/80, M. Prawn. z 1994 r., nr 9, poz. 273/.

Reasumując, Sąd Rejonowy stwierdził, że w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie powódka nie zamieszkiwała wspólnie z najemcą Z. K. w lokalu do chwili jej śmierci. Pozwana zamieszkiwała do lipca 2011 r. w lokalu przy ulicy (...), co sama oświadczyła w marcu 2013 r. Wówczas też zameldowała się w lokalu przy ulicy (...). Taka tezę potwierdziła również załączona do pozwu dokumentacja. Z aneksu do umowy najmu z 21 stycznia 2011 r. w stosunek najmu po zmarłym Z. K. wstąpiła jedynie E. K.. Powódka nie potrafił logicznie wytłumaczyć dlaczego, skoro również od lat dziewięćdziesiątych zamieszkiwała w lokalu przy ulica (...), nie podpisała aneksu do umowy, który czyniłby ją pełnoprawnym najemcą lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego, gdyby powódka rzeczywiście zamieszkiwała w lokalu w chwili śmierci ojca i lokal przy ulicy (...) stanowiłyby jej centrum życiowe, to podobnie jak siostra podpisałaby aneks.

Sąd Rejonowy nie znalazł również podstaw do uznania, że powódka wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej siostrze E. K.. W tej płaszczyźnie rozstrzygnięcie opierało się przede wszystkim na analizie prawnej pojęcia „osób pozostających we wspólnym pożyciu”.

Sąd Rejonowy nie podzielił argumentacji, że powódka była osobą faktycznie pozostającą w we wspólnym pożyciu ze swoją siostrą E. K.. Fakt istnienia więzi między siostrami nie spełnia kryteriów wspólnego pożycia, o którym mowa w przepisie art. 691 kc. W tym zakresie Sąd Rejonowy szeroko odwołał się do orzecznictwa Sadu Najwyższego, a także do wykładni systemowej i funkcjonalnej przepisu.

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał iż niewątpliwym jest, że relacji między rodzeństwem nie można uznać za należącą do kategorii „wspólnego pożycia” wobec czego stwierdził, że powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w przepisie art. 98 kpc.

Apelacje od powyższego wyroku wniosła powódka J. K. zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. obrazę prawa materialnego, tj. art. 691 kc przez jego błędną wykładnię wskutek przyjęcia, iż powódka bezzasadnie dochodziła wstąpienia w stosunek najmu położonego przy ul. (...) w T. po zmarłej siostrze;
2. obrazę przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 5 kc poprzez oddalenie powództwa gdy zgodnie z zasadami współżycia społecznego żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu powinno być analizowane nie tylko zgodnie z literalną interpretacją brzmienia art. 691 kc, ale ponadto winno być analizowane z punktu widzenia jego zgodności z zasadami współżycia społecznego i powinno skutkować ustaleniem wstąpienia przez powódkę w stosunek najmu;
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikającą z obrazu prawa procesowego, a mianowicie art. 233§1 kpc - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegającej na błędnej ocenie dowodów w postaci przesłuchania powódki, świadka A. B., H. B., M. K., co doprowadziło Sąd do błędnych wniosków, iż powódka nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. F. (...) w chwili śmierci ojca Z. K., tj. 2 października 2010 r., a w konsekwencji nie mogła wstąpić w stosunek najmu po zmarłym ojcu.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, iż powódka J. K. wstępuje w stosunek najmu położonego w T. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w tym kosztów

zastępstwa procesowego za obydwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Zdaniem Sądu II instancji Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich ocenę prawną Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacyjnych podniesionych przez powódkę stwierdzić należy, że nie są one zasadne.

Po pierwsze, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia podnoszonego przez powódkę zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji dokonał wszechstronnej i wyczerpującej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności powódka podniosła, iż Sąd przekroczył zasadę swobodnej oceny dowodów w zakresie w jakim stwierdził, iż powódka nie wykazała, że nieprzerwanie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...), a w szczególności iż zamieszkiwała tam stale w chwili śmierci jej ojca Z. K.. Nie sposób zgodzić się z takim stanowiskiem skarżącej. Sąd odrębnie odniósł się do zeznań każdego z przesłuchanych świadków w sposób szczegółowy i wyczerpujący. Wskazał któremu z nich daje wiarę a któremu jej odmawia i dlaczego.

Skarżąca podnosi, że udowodniła fakt zamieszkiwania z ojcem w chwili jego śmierci bo tak zeznali świadkowie A. B., H. B. i M. K.. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc jest chybiony, a związany z nim wniosek o zmianę lub uchylenie zaskarżonego wyroku - nieuzasadniony, Skarżąca nie wskazała nawet, na czym polegać by miał błędna ocena dowodów, tak więc jej wywody w tej kwestii sprowadziły się do polemiki ze stanowiskiem Sadu I instancji i ogólnikowego zarzutu iż „ocena zeznań była niedostateczna i fragmentaryczna, a sąd bezpodstawnie odmówił tym zeznaniom wiarygodności”.

Należy powtórzyć za Sądem Rejonowym, iż zeznania tych świadków nie mogły być podstawą dla ustalenia stanu faktycznego, gdyż były sprzeczne zarówno wewnątrz jak i sprzeczne z załączonymi do sprawy dokumentami.

A. B. przyznała, że oświadczenie zawarte na karcie 24 podpisała, bo została o to poproszona przez powódkę, twierdziła, że nie zastanawiała się nad tym co oświadcza. Przyznała również, że przed sprawą rozmawiała z J. K. i dowiedziała się na jakie okoliczności będzie zeznawać. W przekonaniu Sądu Okręgowego jest zatem wysoce prawdopodobne, że oświadczenia składane przez świadka przed Sadem I instancji nie były prawdziwe. Zwłaszcza, że A. B. nie była konsekwentna w swoich zeznaniach. Wskazywała, że powódka mieszkała przy F. 3,4 może 6 lat, potem sprostowała, że więcej niż 3. Przy czym jednocześnie twierdziła, że mieszkała tam od czasu gdy zachorowała jej siostra (czyli 9 lat temu).

Zwłaszcza zeznania M. K. nie zasługiwały na wiarę. Świadek prezentowała całkowicie nielogiczny i nieprawdopodobny przebieg wydarzeń, twierdząc, że mieszkanie, które posiadała powódka, i na które poczyniła spore nakłady, było dla niej jedynie ciężarem („powódka posiadała to mieszkanie żeby tylko ponosić koszty” „ona tam szła, żeby zapalić światło i zrobić opłaty”(„powódka nie wynajmowała tego mieszkania”). Taka relacja jest nieracjonalna i niezgodna z życiowym doświadczeniem. Tym bardziej zeznania świadka odnośnie tego, że powódka spalana podłódze na ul. (...) pomimo, iż nie miała tam swojego łóżka wydają się niewiarygodne zwłaszcza, że na ul. (...) znajduje się w niewielkiej odległości od

ul. (...). Powódka mogła więc z całą pewnością mieszkać w swoim lokalu zakładowym i sprawować codzienną opiekę nad członkami rodziny, gdyż nie wymagało to od niej dojazdów,

Zeznania A. B. i H. B. - bliskich sąsiadek powódki oraz jej szwagierki - M. K. nie zasługiwały na przymiot wiarygodności, albowiem nosiły ślady wzajemnych uzgodnień, były nielogiczne, niespójne i nieprzekonujące. Ponadto zakłada się, iż do zeznań świadków związanych osobiście z jedną ze stron, np. poprzez stosunki rodzinne lub zawodowe, podchodzić należy ze szczególną ostrożnością. Sąd I instancji prawidłowo zastosował powyższą zasadę i w sposób właściwy ocenił wiarygodność wskazanych świadków, dokonując właściwych ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy podzielił w pełni powyższą ocenę. Ustalenia Sądu rejonowego nie budzą zastrzeżeń co do prawidłowości ich dokonania, choć skarżąca zwalcza je i określa, jako wadliwe.

Jako logiczna i zgodna z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z oświadczeniem powódki na k. 21 jest relacja A. R., która zeznała, że są sąsiadkami od 2 lat gdyż, powódka wprowadziła się na F. po śmierci ojca/Tym bardziej wersja ta jest przekonująca, że mąż A. R. pomagał w remoncie, którego dokonała powódka po przeprowadzce.

Wobec niepotwierdzenia się powyższego zarzutu apelacyjnego należało uznać, iż J. K. nie mieszkała w chwili śmierci najemcy Z. K. w lokalu przy ul. (...), a zatem w stosunek najmu, po śmierci ojca z mocy prawa wstąpiła jedynie siostra powódki -E. K..

Dalej skarżąca zarzucała obrazę przepisów prawa materialnego tj. art 691 w zw. z art. 5 kc wskazując, że Sąd błędnie zinterpretował przesłankę wspólnego pożycia, gdyż w świetle zasad współżycia społecznego powinna być ona rozumiana szeroko tj. również jako stosunki między wspólnie zamieszkującym rodzeństwem.

Sąd Okręgowy i powyższy zarzut uznał za chybiony.

Słusznie podkreślał Sąd Rejonowy, iż ustosunkowując się do twierdzeń powódki zawartych w pozwie, należy mieć na względzie zmianę treści art. 691 kc, wprowadzoną przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 r. Nr 71 poz. 733) oraz cel, jaki przyświecał ustawodawcy w związku z tą nowelizacją. Wspomniana ustawa weszła w życie w dniu 10 lipca 2001 r. Począwszy od tej daty, ustawowo określony krąg osób, które w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego mogą wstąpić w stosunek najmu tworzą: małżonek nie będący 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.

Rozważając możliwość zaliczenia powódki do jednej z grup wskazanych w art. 691 kc, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że jednoznacznie brak jest podstaw do zaliczenia

powódki do trzech pierwszych grup osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po śmierci

najemcy lokalu. Powódka, jako siostra najemcy, nie należy na pewno do pierwszej i drugiej grupy osób, o których mowa w art. 691 kc. W ocenie Sądu Okręgowego nie można jej też zaliczyć-do-grupy trzeciej, gdyż na najemcy - E. K. w świetle art. 132 kro, nie ciążył obowiązek alimentacyjny wobec powódki, skoro nie' znajdowała się ona w niedostatku. Wręcz przeciwnie, to powódka sprzedała mieszkanie i przeprowadziła się do chorej siostry, gdyż miała faktycznie zdecydowanie większe możliwości ewentualnego łożenia na utrzymanie siostry, a także sprawowania codziennej opieki nad nią.

Jeżeli zaś chodzi o ostatnią z wymienionych w art. 691 kc kategorii osób, Sąd Okręgowy zgadza się z przytoczonymi w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozważaniami prawnymi i w całości podziela wyprowadzone wnioski. Sąd Rejonowy trafnie i szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko w kwestii rozumienia pojęcia „faktyczne wspólne pożycie”, prezentując ewolucję poglądów judykatury. Za Sądem tym należy powtórzyć, iż wspólne pożycie, wbrew odmienniej sugestii skarżącej, jest terminem, który w polskim ustawodawstwie używa się w znaczeniu pożycia małżeńskiego. Nawet więc gdy brak przymiotnika „małżeńskie”, nie można tego terminu używać w innym znaczeniu niż dla

oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Terminem „wspólne pożycie” posłużył się ustawodawca przede wszystkim w art. 23 kro. Na tle tego przepisu w literaturze nie budzi żadnych wątpliwości, iż określenie to musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia, lecz zachodzą inne relacje, które charakteryzować mogą różne stosunki, w jakich pozostają osoby, także połączone więzami rodzinnymi. Nawet bardzo intensywna więź psychiczna pomiędzy rodzeństwem czy zstępnymi oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji „wspólnym pożyciem”. Relacje te przybierają zwykle postać opieki czy przyjaźni. Nie można ich

kwalifikować jako wspólnego pożycia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację. To, że w art. 691 kc nie użyto określenia „pożycie małżeńskie” nie daje więc żadnych podstaw dla wykładni rozszerzającej i oderwanej od ugruntowanego znaczenia terminu „wspólne pożycie”. Jest to wykładnia jednoznacznie sprzeczna z wnioskami, do jakich prowadzi odtworzenie na podstawie reguł logiczno-językowych znaczenia słów użytych w art. 691 kc.

Rację ma skarżąca twierdząc, iż wskazuje się w doktrynie, że więź fizyczna w niektórych przypadkach nie jest uznawana za konieczną przesłankę „wspólnego pożycia”, jednakże są to poglądy odosobnione i niepopierane w judykaturze. Po nowelizacji art. 691 kc w orzecznictwie Sądu Najwyższego brak jakiegokolwiek głosu, który dopuszczałoby wstąpienie w stosunek najmu po śmierci siostry lub brata w oparciu o przesłankę wspólnego pożycia, właśnie ze względu na brak pożycia cielesnego między rodzeństwem. W ocenie Sądu Okręgowego można by przyjąć, iż w niektórych sytuacjach dla trwania więzi wspólnego pożycia nie jest nieodzowne istnienie łączności cielesnej, jednakże brak takiej więzi musiałby być usprawiedliwiony szczególnymi okolicznościami, np. wiekiem czy chorobą któregoś partnera. Nadto w takiej sytuacji sama więź emocjonalna musiałaby być szczególnie silna i zespalająca, do tego stopnia, że zastępowałaby związki fizyczne (por. uchwała Sądu Najwyższego z 28.11.2012 r., III CZP 65/12).

Przytoczone argumenty, które, zdaniem skarżącej przemawiać mają za rozszerzającą interpretacją użytego w art. 691 kc terminu „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu”, przekonujące. Należy zwrócić uwagę, że prawo wynikające z najmu lokalu mieszkalnego obciąża prawo własności. Nie ulega wątpliwości, że celem nowej regulacji było wyraźne ograniczenie kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Ustawodawca, w celu zawężenia tego kręgu zrezygnował z określenia osoba bliska najemcy, które obejmowało osoby pozostające z najemcą w faktycznym pożyciu w rozumieniu potocznym. Takie rozumienie tego określenia nie zakłada aby było to pożycie takie jak małżeńskie, czyli wystarczy aby osoba bliska stale zamieszkiwała z najemcą i łączyły ją z nim więzy uczuciowe i gospodarcze.

Proponowana przez skarżącą wykładnia art. 691 kc jest wyraźnie sprzeczna z logiczną i językową wykładnią tego przepisu. Poza słusznymi argumentami podniesionymi przez Sąd Rejonowy należy zwrócić uwagę, że ustawodawca nie mówi w tym przepisie o osobach, lecz osobie, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Podkreślono w ten sposób, że chodzi nie o dalszych zstępnym najemcy czy rodzeństwo, których może być wielu, ale zawsze o jedną osobę, która pozostawała z najemcą w szczególnych relacjach. Relacje te ustawodawca określa jako „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu”.

Wobec takiego rozumienia przepisu nie było zatem przeszkód aby uznać, iż osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą, także gdy jest to osoba tej samej płci (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012 r. III CZP 65/2012, LexPolonica nr 4134116). W powołanej uchwale Sąd najwyższy wskazał, iż przepis art. 691 k.c. ma zastosowanie nie tylko do związków heteroseksualnych niepołączonych węzłem małżeńskim (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r. III CZP 99/2009), ale także do związków homoseksualnych, w których tworzą się takie same więzi jak między konkubentami. Sąd Najwyższy wskazując na tę więź podkreślał, że nie ma przekonujących racji jurydycznych, a także argumentów socjologicznych lub psychologicznych, przemawiających za różnicowaniem - na płaszczyźnie prawnej - skutków wynikających ze wspólnego pożycia hetero i homoseksualnego; przeciwnie, więzi emocjonalne, fizyczne i gospodarcze powstające w ramach takiego pożycia są w obu przypadkach tożsame i mogą tworzyć równie mocną spójnię. Nie ma natomiast więzi tego samego rodzaju pomiędzy rodzeństwem, co podkreślał już Sąd Rejonowy

odwołując się do cytowanego orzeczenia. Nawet zażyłych stosunków pomiędzy rodzeństwem nie sposób odnieść do więzi jaka istnieje w związku partnerskim, czy hetero czy homoseksualnym.

Reasumując ocena prawna wyrażona przez Sąd Rejonowy wsparta została argumentami, którym skarżąca nie przeciwstawiła przekonujących i skutecznych zarzutów. Dlatego także podstawa naruszenia prawa materialnego została uznana za pozbawioną usprawiedliwienia.

Wobec przesądzenia tej okoliczności niekonieczne były już ustalenia w zakresie tego czy powódka stale zamieszkiwała z E. K.. Zgodnie z art. 691 kc uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu ma taka jedynie osoba, która odpowiada równocześnie dwu warunkom: należy do kategorii osób wymienionych w art. 691 kc i stale mieszka z najemcą aż do jego śmierci. Jeżeli zatem powódka nie była osobą pozostającą we wspólnym pożyciu (jak to wyjaśniono powyżej), to okoliczność iż stale mieszkała z najemcą, nie stanowiło wystarczającej przesłanki do nabycia uprawnienia wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak sentencji.

O kosztach postanowiono zgodnie z przepisem art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc oraz § 6 ust. 2 i 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnych udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).