

***Sygn. akt: I C 241/22***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Alicja Tułodziecka

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2022 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. Ż. (1)

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu.

sędzia Alicja Tułodziecka

***Sygn. akt: I C 241/22***

## UZASADNIENIE

Powód S. Ż. (1) wystąpił z pozwem o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w K., znajdującego się w zasobach pozwanej Gminy Miejskiej K., w miejsce jego zmarłej siostry – S. Ż. (2).

W uzasadnieniu swojego pozwu powód wskazał, że jego siostra była najemczynią wskazanego wyżej lokalu od dnia 06 maja 2008 r. Wskazano także, że S. Ż. (2) jesienią 2014 r. zachorowała i aż do śmierci (tj. do stycznia 2021 r.) nie mieszkała w tym lokalu, a przebywała w domu pomocy społecznej. Powód podał, że przez ten okres wszelkie koszty związane z utrzymaniem mieszkania spoczywały na nim. Powód wskazał także, że od 2014 r. mieszka w tym lokalu.

Ponadto powód wskazał, że wystąpił z wnioskiem o najem lokalu przy ul. (...), ale jego wniosek załatwiono negatywnie.

W odpowiedzi na pozew pozwany Gmina Miejska K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwany wskazał, że nie zachodzą w tej sprawie podstawy do zastosowania przepisu art. 691 k.c., ponieważ nie wymienia się w nim rodzeństwa jako osób mogących wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Pozwany dodał również, że brak jest możliwości zastosowania § 19 uchwały Rady Miejskiej w K. z dnia 14 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta K..

***Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 25 września 2007 r. S. Ż. (2) złożyła w (...) sp. z o.o. w K. wniosek o zamianę lokalu socjalnego z lokalu przy ul. (...) w K. na inny lokal mieszkalny, wskazując, że jest w siódmym miesiącu ciąży.

W odpowiedzi na ten wniosek w dniu 25 kwietnia 2008 r. S. Ż. (2) otrzymała informację, że Burmistrz Miasta K. wyraził zgodę na dokonanie zamiany zajmowanego lokalu socjalnego na lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). Jako osobę uprawnioną do zamieszkiwania we tym lokalu wskazano także D. P. (córkę S. Ż. (2)).

Dnia 06 maja 2008 r. Gmina Miejska K., działająca przez (...) sp. z o.o., zawarła z S. Ż. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

(dowód: wniosek z k. 14 akt,

wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Kwidzynie sygn. akt I C 609/21)

W dniu 22 sierpnia 2014 r. S. Ż. (1) zameldował się na pobyt stały przy ul. (...) w K..

S. Ż. (1) zamieszkał w tym lokalu na stałe.

(dowód: zaświadczenie z k. 5 akt,

zeznania powoda S. Ż. (1) z k. 29v – 30 akt i z k. 31 – 31v akt (nagranie z k. 33 akt)

W dniu 30 listopada 2014 r. S. Ż. (2) podjęła próbę samobójczą, wskutek której trafiła do szpitala w bardzo ciężkim stanie. Następnie do maja 2015 r. S. Ż. (2) przebywała w szpitalach. W dniu 27 maja 2015 r. została przyjęta do Domu Pomocy Społecznej (...) w R., gdzie na jej prośbę została tymczasowo zameldowana. S. Ż. (2) przebywała w domu pomocy społecznej nieprzerwanie aż do swojej śmierci – tj. do dnia 13 stycznia 2021 r.

Stan zdrowia S. Ż. (2) był poważny – ona nie chodziła, początkowo poruszała się przy pomocy chodzika, a potem korzystała z wózka, nie mogła samodzielnie funkcjonować. S. Ż. (2) chorowała także na schizofrenię. Po próbie samobójczej S. Ż. (2) nie wróciła już do normalnego, samodzielnego funkcjonowania.

W czasie pobytu S. Ż. (2) w domu pomocy społecznej największe zainteresowanie jej sytuacją życiową i zdrowiem wykazywał brat – S. Ż. (1). S. Ż. (1) regularnie dzwonił do siostry, odwiedzał ją, wspomagał ją finansowo, załatwiał prywatne sprawy, pomagał w nawiązaniu kontaktu z córką. S. Ż. (1) pokrył koszty zakupu wózka inwalidzkiego, załatwiał leki oraz prywatne wizyty u lekarzy. Robił także zakupy dla swojej siostry np. odzież, buty czy żywność.

S. Ż. (1) przeprowadził także remont w mieszkaniu na ul. (...), ponieważ uważał, że po operacji, która miała być przeprowadzona w O., siostra wróci do tego mieszkania.

Nadto S. Ż. (1) ponosił opłaty związane z mieszkaniem przy ul. (...).

S. Ż. (1) był jedynym bratem S. Ż. (2). Nie mieli innego rodzeństwa. Ich rodzice już nie żyli. Jako rodzeństwo byli ze sobą związani.

(dowód: oświadczenie z k. 9 akt,

zeznania świadka E. D. z k. 30v – 31 akt (nagranie z k.

33 akt)

zeznania powoda S. Ż. (1) z k. 29v – 30 akt i z k. 31 – 31v akt (nagranie z k. 33 akt)

W dniu 19 stycznia 2021 r. S. Ż. (1) powiadomił Burmistrza Miasta K., że S. Ż. (2) zmarła i wniósł o zawarcie z nim umowy najmu, z uwagi na to, że od 2014 r. był na stałe zameldowany w tym mieszkaniu i opłacał czynsz.

W oświadczeniu z dnia 08 lutego 2021 r. S. Ż. (1) poinformował, że w mieszkaniu usytuowanym w budynku przy ul. (...) w K. zamieszkuje jedna osoba – tylko on.

(dowód: oświadczenie z k. 15 akt)

Pismem z dnia 24 lutego 2021 r. (...) w K. poinformował S. Ż. (1), że nie spełnia on przesłanek wskazanych w art. 691 § 1 k.c. do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej siostrze. Ponadto wskazano, że nie spełnia on również kryterium dochodowego określonego uchwałą Rady Miejskiej w K. z dnia 14 grudnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta K..

Mając na uwadze powyższe wskazano, że lokal mieszkalny przy ul. (...) należy zdać do zasobu Miasta w terminie do dnia 12 marca 2021 r.

Pismem z dnia 04 marca 2021 r. S. Ż. (1) wniósł o wydłużenie terminu do zdania lokalu po zmarłej siostrze, ponieważ nie ma gdzie zamieszkać.

Następnie pismem zatytułowanym jako „prośba” z dnia 06 lipca 2021 r. ponownie wniósł on o przyznanie mu lokalu przy ul. (...).

W dniu 16 lipca 2021 r. odbyło się spotkanie komisji w zakresie przydziału lokalu po zmarłej S. Ż. (2), podczas którego stwierdzono, że S. Ż. (1) został poinformowany, że nie spełnia przesłanek do przydziału mu tego lokalu.

(dowód: protokół z k. 12 akt,

zawiadomienie z k. 21 akt,

wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Kwidzynie sygn. akt I C 609/21)

S. Ż. (1) ma 47 lat, jest bezdzietnym kawalerem. W sierpniu 2021 r. przeszedł ostry zawał serca. Ponadto choruje na nadciśnienie tętnicze i hiperlipidemię. Obecnie S. Ż. (1) otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 3.000 zł. Partycypuje on w kosztach utrzymania córki zmarłej siostry – D. P..

Nie jest właścicielem ani współwłaścicielem żadnej nieruchomości.

Nie ma innego mieszkania, poza zajmowanym lokalem mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...).

(dowód: karta informacyjna leczenia szpitalnego z k. 6 – 7 akt,

oświadczenie z k. 8 akt,

zeznania powoda S. Ż. (1) z k. 29v – 30 akt i z k. 31 – 31v akt (nagranie z k. 33 akt)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych dokumentów, zeznań świadka E. D. oraz zeznań powoda S. Ż. (1).

Sąd dał wiarę danym wynikającym z zebranych w sprawie dokumentów oraz dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I C 609/21, których wiarygodności oraz prawdziwości ich treści w toku tejże sprawy nie kwestionowano. Sąd także nie znalazł innych podstaw, aby danym wynikającym z tych dokumentów odmówić wiarygodności.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka E. D., która jako pracownik Domu Pomocy Społecznej miała wiedzę na temat relacji powoda z S. Ż. (2) w czasie jej pobytu w tej placówce. Świadek opisała sytuację zdrowotną S. Ż. (2). Nadto świadek

wskazała na zaangażowanie powoda w opiekę nad swoją siostrą i na czym ta opieka i pomoc polegały. Zeznania świadka były logiczne, spójne i jasne.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda S. Ż. (1). Powód opisał kiedy i w jakich okolicznościach zamieszkał w lokalu przy ul. (...). Powód opisał także sytuację osobistą oraz zdrowotną swojej siostry. Powód wskazał także jakiego rodzaju pomocy udzielał swojej siostrze. Zeznania powoda były spójne, jasne i niesprzeczne. W toku przeprowadzonego postępowania nie ujawniły się inne okoliczności, które podważyłyby moc dowodową zeznań złożonych przez powoda.

W przedmiotowej sprawie powód S. Ż. (1) domagał się ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) po swojej zmarłej siostrze S. Ż. (2).

Zgodnie z treścią przepisu art. 691 § 1 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.

W niniejszej sprawie ustalono, że S. Ż. (2) była najemcą mieszkania przy ul. (...) w K..

Powód był bratem zmarłej S. Ż. (2). Powód mieszkał w tym mieszkaniu od 2014 r. Ustalono także, że S. Ż. (2) poważnie chorowała. Z uwagi na swój stan zdrowia siostra powoda została umieszczona w domu pomocy społecznej. Powód troszczył się o swoją siostrę. Wspierał ją finansowo – robił dla niej zakupy, finansował zakup leków czy prywatne wizyty u lekarzy. Nadto powód ponosił koszty utrzymania wskazanego wyżej mieszkania. Powód pomagał siostrze w załatwianiu jej spraw. Powód był w stałym kontakcie ze swoją siostrą – rozmawiali przez telefon co drugi dzień albo powód odwiedzał swoją siostrę.

Zaznaczyć w tym miejscu trzeba, że powód nie był małżonkiem ani dzieckiem najemcy, ani też osobą, wobec której najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych. Osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, to osoby wskazane w przepisie art. 128 i następnym k.r.o. Należą do nich wstępni, zstępni i rodzeństwo, w bardzo specyficznych sytuacjach także dalsza rodzina. Wskazać trzeba, iż powód nie należy do tej kategorii osób. Dodać też należy, iż z ustaleń poczynionych w tej sprawie wynika, że to powód udzielał pomocy finansowej swojej siostrze.

Podnieść także trzeba, że powód nie należał do kategorii osób, które pozostawały z najemcą w faktycznym pożyciu. Te osoby powinny bowiem prowadzić z najemcą wspólne gospodarstwo domowe, być z nim połączone więzią uczuciową, fizyczną (cielesną) i gospodarczą. Te więzi muszą występować łącznie.

W konsekwencji tegoż zaznaczyć trzeba, że rodzeństwo nie pozostaje we wspólnym pożyciu z najemcą, pomimo istniejącej między nimi więzi gospodarczej i uczuciowej. Sąd bowiem nie ma wątpliwości, że powoda ze zmarłą S. Ż. (2) łączyła więź gospodarcza oraz uczuciowa. Sąd nie kwestionuje także tego, że powód rzeczywiście troszczył się o swoją siostrę, że była ona dla niego osobą ważną.

W tym miejscu wskazać trzeba, że Sąd Najwyższy analizował w swoich orzeczeniach różne przypadki związane ze stosunkiem pokrewieństwa, w tym dotyczące wnuka i rodzeństwa, czyli osób niewymienionych wśród uprawnionych określonych w przepisie art. 691 § 1 k.c. – te orzeczenia były także przedmiotem analizy przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie. Zaznaczyć należy, iż Sąd Najwyższy orzekł, że pomiędzy rodzeństwem występuje brak więzi fizycznej. Sąd Najwyższy podtrzymał stanowisko zajmowane w tej kwestii w przeszłości i wskazał, że tylko konkubinaty jako wspólne pożycie dwojga ludzi pozwala na wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego (por. orzeczenie o sygn. akt III CZP 99/09). Potem w orzecznictwie Sądu rozszerzono to stanowisko o związki jednopłciowe.

Sąd Najwyższy analizował możliwość uznania rodzeństwa za 4 grupę uprawnionych podmiotów wymienionych w przepisie art. 691 k.c. Wprawdzie wykładnia językowa pojęcia „wspólne pożycie” pozwalałaby na przyjęcie, że chodzi o wspólne pożycie z kimś, tj. pozostawanie we wspólnocie, duchowej, gospodarczej i fizycznej, a utrzymywanie

współzycia fizycznego nie jest tu warunkiem koniecznym. Jednakże w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. wydanej w sprawie III CZP 26/02 Sąd Najwyższy uznał, że wnuk zmarłego najemcy nie należy od osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarza i uczuciowa.

W przedmiotowej sprawie występuje analogiczna sytuacja prawna i faktyczna, bowiem dotyczy ona więzi pomiędzy rodzeństwem, a nie małżeńskich czy konkubenckich lub związków jednopłciowych. Orzecznictwo sądowe stoi na stanowisku, że faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu przepisu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. akt III CZP 99/09, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., sygn. akt III CZP 26/02, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt III CZP 65/12) i nie jest wystarczające istnienie jedynie więzi gospodarczej i duchowej. Sąd orzekający w tej sprawie w pełni aprobuje to stanowisko. Nadto wskazać należy, iż w orzecznictwie jest to stanowisko wiodące.

Wobec tego pomimo, że powód stale zamieszkiwał z najemcą w dacie jej śmierci, a lokal położony w K. przy ul. (...) stanowił jego centrum życiowe oraz że ze swoją siostrą, która była najemcą spornego lokalu, pozostawał we wspólnocie duchowej i gospodarczej, to brak przesłanki wspólnego pożycia uniemożliwia zaliczenie powoda do czwartej grupy uprawnionych podmiotów opisanych w przepisie art. 691 § 1 k.c.

Wskazuje się także, że nawet bardzo intensywna więź psychiczna oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji „wspólnym pożyciem”. Relacje te przybierają zwykle postać opieki, pieczy czy przyjaźni – podobnie jak to miało miejsce w tejże sprawie. Nie można ich jednak kwalifikować jako wspólnego pożycia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację.

Treść przepisu art. 691 k.c. w sposób jednoznaczny określa krąg osób, które mają prawo do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy. Ustawodawca wyraźnie ograniczył podmioty, którym to prawo najmu będzie przysługiwało. Ustawodawca, wprowadzając ponownie przepis art. 691 k.c. – na podstawie przepisu 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”. Natomiast wymienienie osób wstępujących w stosunek najmu wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było zawężenie kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. akt III CZP 99/09).

Z powyższego oraz z treści przepisu art. 691 k.c. wynika, że takiego uprawnienia ustawodawca nie przewidział dla rodzeństwa najemcy. Zamysłem ustawodawcy było, aby chronić prawo własności właściciela i jednocześnie przyznać uprawnienie najbliższym osobom zmarłego najemcy, przy spełnieniu jednocześnie przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą.

Sąd orzekający nie znalazł również podstaw do zastosowania w tejże sprawie przepisu art. 5 k.c. Przepis art. 5 k.c. określa granice, w jakich osoba uprawniona może czynić użytek z przysługującego jej prawa podmiotowego. Jednakże ten przepis nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, bowiem te wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. akt II CKN 258/00).

Mając na uwadze powyżej przedstawione okoliczności i rozważania Sąd na podstawie przepisu art. 691 § 1 k.c. a contrario oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. – zgodnie z zasadą słuszności.

Sąd miał na uwadze charakter tejże sprawy oraz subiektywne przeświadczenie powoda o słuszności dochodzonego roszczenia.

Sąd zatem odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu w niniejszej sprawie.

sędzia Alicja Tułodziecka