

Radny Rady Miasta

Wącieliński Grzegorz
(nazwisko i imię)

Gorzów Wlkp., dn. 24.06.2014r

(56)

INTERPELACJA

Zgłoszona na sesji Rady Miasta nr LXIX

dotyczy: Opini Wydziału Spraw Społecznych i GCPR
w sprawie pisma z prośbą o pomoc ed. p.

skierowanego do mnie w sprawie...

Zwracam się z prośbą o
zastosowanie się do pisma z prośbą
skierowanego do mnie w sprawie
mieszkańczej przez p.

Do interpelacji załączam pełną treść
pisma.
Będę wdzięczny za odpowiedź w/w
zgodnie z obowiązującym prawem.



(podpis)

Termin odpowiedzi
na interpelację upływa dnia:

Pani
Grażyna Wojciechowska
Radna Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

WSS-II.0003.11.2014.AW

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej złożoną dnia 24 czerwca 2014 roku dotyczącą rozwiązania problemu mieszkaniowego Pani _____ poprzez zawarcie umowy najmu bezumownie zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego przy _____ po zgonie najemcy, Pani _____ informuję co następuje.

Złożony dnia 17 czerwca br. wniosek Pani _____ o ustalenie najmu ww. lokalu mieszkalnego po zgonie najemcy, został rozpatrzony odmownie w oparciu o art. 691 Kodeksu cywilnego. Art. 691 wprowadzony ponownie do Kodeksu cywilnego w 2001 roku jednoznacznie określa krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Postanawia on, że 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. Osoby te wstępują _____ w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku osób uprawnionych najem wygasa. W przywołanym katalogu nie mieszczą się już dalsi zstępni najemcy, w tym jego wnukowie.

Brak praw wnuka do lokalu stwierdza uchwała Sądu Najwyższego z 21 maja 2002r., sygn. IIICZP 26/02, która wyklucza wnuki z kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, także wtedy gdy łączyła je z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Sąd Najwyższy potwierdził w uchwale, że wnuk najemcy nie może powoływać się na art. 691 k.c. jako podstawę wstąpienia w stosunek najmu, wskazując wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego, opiekę, a więc istnienie więzi gospodarczej i społecznej. SN uznał, że sformułowanie "pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą" może odnosić się np. do konkubenta, a nie do innych krewnych, którzy zostali w przepisie prawnym wyszczególnieni. Głos w tej sprawie zabrał również Trybunał Konstytucyjny (wyrok z dnia 1 lipca 2003r., sygn. akt P 31/02). Rozpoznał on pytanie prawne Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zgodności z Konstytucją przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie kodeksu cywilnego, zawężających krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. TK uznał, że ograniczenie liczby osób, które mają prawo do sukcesji po zmarłym najemcy, jest racjonalne i uzasadnione interesem publicznym. Zdaniem Trybunału odsunięcie wnuków, czyli zstępnych drugiego stopnia, od sukcesji po zmarłym najemcy nie godzi w zasadę równości obywateli wobec prawa.

Na uwagę zasługuje również uchwała SN z 20 listopada 2009r., sygn. IIICZP 99/09, w której dokonano interpretacji pojęcia osoby, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu. W uchwale tej SN jednoznacznie wskazał, że chodzi tu jedynie o relacje takie jak małżonków - a więc osoby pozostające w konkubinacie. Szersze interpretowanie tej przesłanki stałoby w sprzeczności z celem ograniczenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu.

Ograniczenia wynikające z treści obowiązującego art. 691k.c. są wyraźne. Przy oznaczeniu kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu ustawodawca zrezygnował z pojemnego i ogólnego określenia „osoba bliska najemcy.” Bezspornym jest, że celem ustawodawcy było wyraźne ograniczenie kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Zakładając racjonalność ustawodawcy, należy użyte w tym przepisie określenia interpretować ściśle.

Użyte w art. 691 §1 k.c. w obecnym brzmieniu określenie „osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą” oznacza, że chodzi o pożycie małżeńskie i nie może być interpretowane w taki sposób, że obejmuje każdą osobę pozostającą z najemcą we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej. Interpretacja ww. określenia, jako pożycia faktycznego, a nie pożycia tak jak w małżeństwie prowadzi do przekreślenia celu, jaki przyświecał nadaniu art. 691k.c. jego obecnego brzmienia. Przyjęcie wykładni, że w stosunek najmu może wstąpić osoba, która pozostaje z najemcą w faktycznym pożyciu, byłoby rozciągnięciem prawa wstąpienia w stosunek najmu na każdą osobę, która wykaze, że pozostawała z najemcą w stosunku bliskości. Tak szerokie rozumienie osoby bliskiej najemcy nie było aprobowane nawet w świetle artykułu 691k.c w pierwotnym brzmieniu.

Takie uregulowanie, co niewątpliwie ograniczyło prawo wstąpienia w stosunek najmu dla wielu osób, które pozostawały w faktycznym pożyciu, pozwala właścicielom budynków mieszkalnych odzyskać wynajęty lokal, co wzmacnia chronione konstytucyjnie ich prawo własności. Wobec tego art. 691 w brzmieniu obowiązującym od 10.07.2001r. nie może być wykładany sprzecznie z gwarantowaną konstytucyjnie ochroną własności.

Wobec powyższego, pomimo zrozumienia sytuacji mieszkaniowej Pani nie jest możliwe zaliczenie ww. do osób bliskich najemcy, którym przysługuje prawo kontynuowania najmu, gdyż nie znajduje to potwierdzenia w obowiązujących przepisach prawnych regulujących kwestie wstąpienia w najem lokalu po zgonie najemcy.

Jednocześnie informuję, że Pani jak każdy mieszkaniec naszego Miasta może czynić zabiegi o uzyskanie lokalu komunalnego na ogólnie obowiązujących zasadach, składając stosowny druk wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, w terminie od 2 stycznia do 30 czerwca każdego roku kalendarzowego.

Z poważaniem

Tadeusz Jędrzejczak



Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miasta
2. Biuro Prezydenta Miasta
3. a/a