

## **Uchwała z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 26/02**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Iwony S. przeciwko Gminie J.G., Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Nr 5 o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 maja 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 21 marca 2002 r.

„1. Czy przesłanka faktycznego wspólnego pożycia zawarta w art. 691 k.c. obejmuje również oprócz osób, które pozostawały ze zmarłym najemcą w związku konkubenckim – także inne osoby bliskie, nie wymienione już w tym przepisie (dalsi zstępni), które wspólnie z nim zamieszkiwały, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, pozostawały w więzi psychicznej i uczuciowej oraz udzielały pomocy bądź sprawowały opiekę?

2. czy nie stanowi nadużycia prawa dochodzenie przez gminę eksmisji pozostałych po śmierci najemcy jego dalszych zstępnych (wnuków, prawnuków), którzy pozostawali z nim we wspólnym zamieszkiwaniu oraz w trwałej więzi duchowej i gospodarczej i którzy do chwili śmierci sprawowali nad nim opiekę?

3. czy wymóg stosowania nowej ustawy do stosunków prawnych powstałych przed wejściem jej w życie (art. 27 ust. 1) odnosi się do zmienionego kręgu osób wstępujących w stosunek najmu określony w art. 691 § 1 k.c., gdy w razie śmierci najemcy przed 10 lipca 2001 r. zgodnie z art. 3 k.c. w stosunek ten wstępują osoby określone w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r.?”

podjął uchwałę:

**Wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa.**

### **Uzasadnienie**

Powódka Iwona S. domagała się ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w J.G. przy Placu P. nr 22 m. 8, po zmarłej w dniu 24 września 2001 r. Stanisławie C., która była najemcą tego lokalu. Zdaniem powódki, jako prawnuczka zmarłej, z którą zamieszkiwała w lokalu będącym przedmiotem najmu od swojego urodzenia do śmierci najemcy, jest ona osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu tego lokalu po zmarłym najemcy, tym bardziej, że od 1996 r. była w tym lokalu zameldowana, a także udzielała stałej pomocy i opieki prababci, która w chwili śmierci miała 93 lata.

Pozwana Gmina J.G. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że przepis art. 691 k.c., w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 – dalej "u.o.p.l."), nie uzasadnia przyznania powódce prawa do wstąpienia w stosunek najmu, określa on bowiem wyraźnie krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, a powódki do tego kręgu zaliczyć nie można.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wyrokiem z dnia 27 grudnia 2001 r. oddalił powództwo i wskazał, że w dacie śmierci najemcy obowiązywała już ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r., która przywróciła art. 691 k.c., nadając mu odmienną od poprzedniej treść. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 691 k.c., w stosunek najmu po zmarłym najemcy, spośród zstępnych najemcy, wstępują tylko jego dzieci, jeżeli stale z nim zamieszkiwały.

W apelacji od tego wyroku powódka wniosła o jego uchylenie i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wskazała, że jest bezrobotną, jej matka wraz z bratem powódki zajmuje jednopokojowe mieszkanie o łącznej powierzchni 12 m<sup>2</sup>, ona zaś razem z prababcią zamieszkiwała w mieszkaniu składającym się z pokoju o powierzchni 12 m<sup>2</sup> i maleńkiej kuchni. Opiekowała się babcią, robiła zakupy, pranie, sprawowała osobistą pomoc i opiekę, gotowała

poiłki. Działania te wynikały z łączącego je pokrewieństwa i moralnego obowiązku dbania o osobę, która wychowała powódkę od wczesnego dzieciństwa.

Rozpoznając apelację powódki, Sąd Okręgowy powziął istotne wątpliwości, które przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pierwsze zagadnienie prawne wiąże się z istotną zmianą, jaka zaszła w ustawodawstwie regulującym wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, po śmierci najemcy, osób stale z nim zamieszkujących. Przepis art. 26 pkt 12 u.o.p.l., wprowadził do kodeksu cywilnego art. 691 w nowym brzmieniu. Wspomniana ustawa weszła w życie po upływie miesiąca od dnia jej ogłoszenia, czyli 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.

Jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia, skoro śmierć najemcy nastąpiła w dniu 24 września 2001 r., to możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu zajmowanego przez najemcę, należy oceniać na podstawie art. 691 k.c. w nowym brzmieniu. Rozważając możliwość zaliczenia powódki do jednej z grup osób wskazanych w art. 691 k.c., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że jednoznacznie brak podstaw do zaliczenia powódki do trzech pierwszych grup osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu. Powódka, jako prawnuczka najemcy, nie należy na pewno do pierwszej i drugiej grupy osób, o których mowa w art. 691 k.c. Nie można jej też zaliczyć do grupy trzeciej, gdyż na najemcy, w świetle art. 132 k.r.o., nie ciążył obowiązek alimentacyjny wobec powódki, skoro żyje jej matka i babcia, które jako osoby znacznie młodsze miały faktycznie zdecydowanie większe możliwości ewentualnego łożenia na utrzymanie powódki.

Sąd Okręgowy, kierując się względami celowościowymi, podjął próbę zaliczenia powódki do czwartej grupy osób, o których mowa w art. 691 k.c. Zdaniem Sądu, w odniesieniu do tych osób brak wyraźnego wskazania, że mają to być osoby pozostające „faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim”. Wniosując *a contrario*, należy więc dojść do wniosku, że skoro ustawodawca zrezygnował z przymiotnika „małżeńskie”, to do tej kategorii osób można zaliczyć nie tylko konkubentów, ale

również inne osoby. Wspólne pożycie małżeńskie, zgodnie z art. 23 k.r.o., cechuje się koniecznością istnienia jednocześnie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Jeżeli ustawodawca wymaga tylko pozostawania faktycznie we wspólnym pożyciu, to można przyjmować, że „faktycznego pożycia” w rozumieniu art. 691 k.c. nie muszą cechować więzi właściwe dla „pożycia małżeńskiego”. Jeżeli zatem nie tylko dzieci, ale również wnuki lub prawnuki najemcy faktycznie z nim zamieszkiwały do chwili jego śmierci, udzielały mu wszelkiej pomocy i sprawowały nad nim opiekę, to można uznać, że istniała pomiędzy nimi a najemcą więź duchowa i gospodarcza. W konsekwencji, skoro ustawodawca nie wymaga obecnie, aby osoby te pozostawały w „faktycznym pożyciu małżeńskim”, a w art. 691 k.c. mowa jest tylko o „faktycznym pożyciu z najemcą”, do tej grupy osób, wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, można zaliczyć także dalszych zstępnych najemcy, gdy pomiędzy nimi a najemcą da się stwierdzić istnienie więzi duchowej i gospodarczej, a więc gdy osoby te pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Jak podkreślił Sąd Okręgowy, takie rozumienie art. 691 k.c. nie narusza uprawnień osób, które ze zmarłym najemcą pozostawały w związku konkubenckim, przez wnioskowanie *a minori ad maius* byłyby one bowiem tym bardziej uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu.

Przeciwko proponowanej wykładni art. 691 k.c. nie przemawiają również względy społeczne, odmienna interpretacja nie przyczyni się bowiem w sposób istotny do odzyskiwania lokali mieszkalnych przez wynajmujących, którymi z reguły są gminy. Ograniczenie pojęcia faktycznego współżycia tylko do pożycia w rozumieniu art. 23 k.r.o. może się natomiast przyczynić do nawiązywania krótkotrwałych związków konkubenckich, z reguły u schyłku życia najemcy, jedynie w celu uzyskania prawa wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Przytoczone argumenty, które, zdaniem Sądu Okręgowego, przemawiać mają za rozszerzającą interpretacją użytego w art. 691 k.c. terminu „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu”, nie są przekonujące. Należy zwrócić uwagę, że prawo wynikające z najmu lokalu mieszkalnego obciąża prawo własności przysługujące właścicielowi nieruchomości, w skład której ów lokal wchodzi. Podstaw dla ograniczeń uprawnień właściciela można więc poszukiwać tylko w postanowieniach umowy, na którą wyraził on zgodę lub w przepisach o charakterze *iuris cogentis*, które z uszczupleniem praw właściciela dodatkowo chronią najemcę. Najczęściej ochrona ta podyktowana jest koniecznością zapewnienia praw do

mieszkania osobom pozostających z najemcą we wspólnocie rodzinnej, a także trudnościami w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych uboższych warstw społecznych. Z reguły taka wyjątkowa ochrona przewidziana jest specjalnym ustawodawstwem o ochronie lokatorów. Taki właśnie charakter mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów... i wprowadzony nią do kodeksu cywilnego art. 691 w nowym brzmieniu. Tego rodzaju przepisy, mając na uwadze konstytucyjną ochronę własności, muszą być interpretowane ściśle, gdyż ze swej natury są wyjątkiem od gwarantowanej prawem swobody właściciela w rozporządzaniu i korzystaniu z należącego do niego lokalu. Już z tych względów próba rozszerzającej interpretacji określenia „osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”, użytego w art. 691 k.c., budzi zasadnicze wątpliwości.

Proponowana przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 691 k.c. jest wyraźnie sprzeczna z logiczną i językową wykładnią tego przepisu. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca nie mówi w tym przepisie o osobach, lecz o osobie, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Podkreślono w ten sposób, że chodzi nie o dalszych zstępnych najemcy, 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”.

Wspólne pożycie, wbrew odmiennej sugestii Sądu Okręgowego, jest terminem, który w polskim ustawodawstwie używa się tylko w znaczeniu pożycia małżeńskiego. Nawet więc, gdy brak przymiotnika „małżeńskie”, nie można tego terminu używać w innym znaczenia niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. To, że w art. 691 k.c. 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 k.c.

Terminem „wspólne pożycie” posłużył się ustawodawca przede wszystkim w art. 23 k.r.o. Na tle tego przepisu w literaturze nie budzi żadnych wątpliwości, że 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 zstępnyymi oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji „wspólnym pożyciem”. Relacje te przybierają zwykle postać opieki, pieczy czy przyjaźni. Nie można ich kwalifikować jako wspólnego pożycia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację.

W obowiązującym ustawodawstwie odnajdujemy także wiele innych przepisów, w których używa się określenia "wspólne pożycie". Niezależnie od tego, czy użyto dodatkowego określenia, że jest to pożycie małżeńskie, z kontekstu wynika, iż chodzi o relacje obejmujące także więź fizyczną, czyli relacje zachodzące między małżonkami. Przykładowo można wskazać przepis art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948), który stanowi, że prawo do nabycia lokalu mieszkalnego przysługuje osobom, które zajmują lokal mieszkalny po śmierci najemcy: małżonkowi, zstępnyemu, wstępnyemu, rodzeństwu, przysposabiającym albo przysposobionemu, a także osobie, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Także w ustawie z dnia 4 września 1997 r. o dyscyplinie wojskowej (Dz.U. Nr 141, poz. 944 ze zm.), w art. 49 ust. 1 pkt 1 mówi się, że przełożony dyscyplinarny i rzecznik dyscyplinarny podlega wyłączeniu z urzędu, jeżeli jest małżonkiem żołnierza objętego postępowaniem dyscyplinarnym albo pozostaje we wspólnym z nim pożyciu. W ustawie z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. Nr 85, poz. 937) w art. 31 stwierdza się, że kontroler podlega wyłączeniu, jeżeli wynik kontroli miałby oddziaływać na jego prawa lub obowiązki, na prawa lub obowiązki jego małżonka albo osoby pozostającej z nim faktycznie we wspólnym pożyciu. Ustawowe określenia osoby bliskiej zawarte w art. 4 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46, poz. 543 ze zm.), art. 115 § 11 k.k. lub w art. 47 § 3 k.w., obejmują wymieniają oprócz małżonka osobę pozostającą z bliskim we wspólnym pożyciu. Te przykładowo podane przepisy wskazują więc wyraźnie, że termin „wspólne pożycie” jest przez ustawodawcę jednolicie rozumiany i oznacza on zawsze relację pomiędzy dwiema osobami, które chociaż formalnie nie zawarły związku małżeńskiego, pozostają jednak w stosunkach faktycznych takich jakie charakteryzują stosunki pomiędzy małżonkami. Proponowana przez Sąd Okręgowy wykładnia przepisu art. 691 k.c.

byłaby więc jedynym wyjątkiem, w którym termin „faktyczne wspólne pożycie” miałby być rozumiany inaczej niż na tle pozostałych przepisów, zawierających te określenie.

Przytoczone wyżej argumenty wskazują, że wykładnia logiczno-językowa oraz wykładnia systemowa świadczą jednoznacznie, iż użyty w art. 691 k.c. termin „faktyczne wspólne pożycie” oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Do kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy można więc zaliczyć, na tle tego przepisu, poza osobami należącymi do trzech pierwszych grup uprawnionych, tylko osobę która pozostawała z najemcą w stosunkach obejmujących również więź fizyczną, czyli jedynie jego konkubenta. Przy tak jednoznacznych wnioskach wykluczona jest korekta znaczenia określeń użytych w art. 691 k.c. w drodze wykładni celowościowej, tym bardziej, że argumenty celowościowe przytoczone przez Sąd Okręgowy są nieprzekonywające. To, że w większości przypadków właścicielem lokali są gminy, w niczym nie zmienia konstytucyjnej zasady ochrony własności i ewentualnego ograniczania praw właściciela. Także w stosunku do gmin muszą istnieć wyraźne podstawy dla uznania za uzasadnione ograniczanie sfery władztwa, którą ustawodawca zastrzega dla właściciela. Sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zstępnego najemcy nie może zaś stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu.

Trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że art. 691 k.c., obowiązujący od dnia 10 lipca 2001 r., stanowi istotną zmianę w odniesieniu do określenia kręgu osób, które po śmierci najemcy mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Pierwszy raz od czasów unifikacji prawa polskiego, ustawodawca wyraźnie ograniczył krąg zstępnych, którzy z chwilą śmierci najemcy mogą wstąpić w stosunek najmu. W art. 391 § 2 k.z. krąg osób bliskich najemcy został określony następująco: małżonek, wstępni, zstępni, przysposobiony i rodzeństwo mieszkający stale z najemcą aż do chwili jego śmierci. W razie braku tak określonych osób bliskich prawo najmu przechodziło na spadkobierców. W ustawie z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) osobami uprawnionymi do wstąpienia w stosunek najmu byli „małżonek i inni członkowie rodziny”, natomiast kodeks cywilny w pierwotnym brzmieniu art. 691 k.c. użył bardzo ogólnego określenia „osoby bliskie”, które stale zamieszkiwały z najemcą w

chwili jego śmierci. Warto także odnotować, że kodeks cywilny zerwał z dziedzicnością prawa najmu lokalu mieszkalnego, przewidując, że w razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, najem wygasa.

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.) pojęcie osoby bliskiej zostało uściślone. Przepis art. 9 wspomnianej ustawy – w wyniku kilkakrotnej nowelizacji – ustalił ostatecznie, kogo należy zaliczyć do kręgu osób bliskich. Analizując kwestię zstępnych najemcy, podkreślić należy, że wszyscy zstępni najemcy wstępowali w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą. Na tle pojęcia "osoby bliskiej", określonej w art. 691 k.c. i art. 9 Prawa lokalowego z 1974 r., zarysowała się rozbieżność w orzecznictwie. Ostatecznie Sąd Najwyższy przyjął, że do osób bliskich najemcy, które w razie jego śmierci wstępują w stosunek najmu mogą być zaliczone tylko osoby wymienione w art. 9 Prawa lokalowego z 1974 r. (uchwała składu siedmiu sędziów – zasada prawna – z dnia 13 maja 1992 r., III CZP 27/92, OSNC 1992, nr 10, poz. 171). Przyjęcie ścisłej wykładni tych przepisów już wtedy Sąd Najwyższy uzasadniał tym, że ich rozszerzająca wykładnia mogłaby godzić w interes właścicieli domów, zmniejszając szanse odzyskania przez nich lokali, i stanowiłaby nadmierną ochronę najemców nieuzasadnioną w świetle obowiązującego wtedy ustawodawstwa.

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 78 ze zm.) art. 691 k.c. został uchylony, zgodnie zaś z art. 8 tej ustawy, do kręgu osób bliskich, które wstępowały w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy, ustawodawca zaliczył między innymi wszystkich zstępnych najemcy. Dopiero więc przywrócenie przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów... przepisu art. 691 k.c. w obecnym brzmieniu, po raz pierwszy we współczesnym prawie polskim wyeliminowało z kręgu osób, które po śmierci najemcy wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, znaczną część jego zstępnych. Przepis ten, spośród zstępnych najemcy, do takich osób zaliczył tylko jego dzieci, dzieci najemcy i jego współmałżonka oraz dzieci współmałżonka najemcy. Takie ograniczenie, wprowadzone po wielu latach obowiązywania innej zasady, może wywoływać wątpliwości, jest jednak prawnie wiążące. Także więc i sądy, których zadaniem jest stosowanie, a nie tworzenie prawa, są nim związane, tym bardziej, że jak wynika z przeprowadzonych wyżej wywodów, brak



jakichkolwiek podstaw dla obchodzenia tej wyraźnej woli ustawodawcy w drodze nieuzasadnionej, rozszerzającej wykładni pojęcia „faktyczne wspólne pożycie”, użytego w art. 691 k.c. W konsekwencji więc Sąd Najwyższy przyjął, że wnuk najemcy, a także – co jest samo przez się zrozumiałe – dalsi zstępni najemcy, nie należą do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., także wtedy, gdy łączy go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa.

Sąd Najwyższy odmówił udzielenia odpowiedzi na dwa dalsze zagadnienia prawne sformułowane przez Sąd Okręgowy. (...)

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie od dawna ugruntowany jest pogląd, że rozstrzygnięcie kwestii dotyczącej zastosowania w sprawie przepisu art. 5 k.c. zależy od całokształtu okoliczności indywidualnie ocenianych, nie mogą więc one służyć do ujęcia zagadnienia prawnego, o którym mowa w art. 390 § 1 k.p.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r. III PZP 34/73, OSNCP 1975, nr 1, poz. 4).

Trzecie zagadnienie nie wiąże się z rozpatrywaną sprawą, niewątpliwie bowiem śmierć najemcy w rozważanym stanie nastąpiła już pod rządami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w związku z tym nie ma wątpliwości, że do oceny przesłanek wstąpienia po śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu mieszkalnego należy stosować przepis art. 691 k.c. w brzmieniu ustalonym tą ustawą.