

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy M. S. przeciwko P. Ś. (1), K. Ł., L. P., Z. Ś. i M. Ś. o rozwiązanie umowy najmu i wydanie lokalu mieszkalnego wyrokiem z dnia 15 września 2017 roku :

- w punkcie I oddalił powództwo;

- w punkcie II zasądził od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanych K. Ł. i M. Ś. kwotę 617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:***

Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 lutego 2003 roku (sygn. akt II C 921/02) Sąd Rejonowy w Szczecinie ustalił, że K. Ł. w dniu 13 września 1996 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) po zmarłej babce E. W. wskazany lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obejmuje dwa pokoje, kuchnię, łazienkę oraz przedpokój. Gmina M. S. jako jego właściciel zawarła w dniu 11 lutego 2008 roku z K. Ł. umowę najmu, na podstawie której oddała wynajmującej lokal do używania z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Na podstawie umowy osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu była także córka wynajmującej – M. Ś..

K. Ł. początkowo zamieszkiwała przy ul. (...) w S. wraz z babcią E. P. śmierci babci przez kilka miesięcy zamieszkiwała tam sama, następnie ok. 1996 roku do mieszkania wprowadził się P. Ś. (1). K. Ł. w 2000 roku zawarła związek małżeński z P. Ś. (2). Z małżeństwa tego pochodzi córka M. Ś.. Następnie małżeństwo K. Ł. i P. Ś. (2) zostało w 2004 roku rozwiązane przez rozwód.

K. Ł. wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) w 2009 roku. Wówczas ustalono, że M. Ś. od poniedziałku do czwartku będzie mieszkać z matką, zaś w czwartek będzie udawała się do P. Ś. (1), u którego będzie przebywać do soboty lub niedzieli. Nadto byli małżonkowie ustalili, że P. Ś. (1) zapłaci byłej małżonce 10000 złotych i w zamian za to będzie nadal zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...). P. Ś. (1) uścił na rzecz K. Ł. połowę tej kwoty. K. Ł. po rozwodzie z P. Ś. (1) ponownie wyszła za mąż. Aktualnie zamieszkuje wraz z mężem w domu jednorodzinnym w B.. Dom stanowi przedmiot małżeńskiej wspólności majątkowej K. Ś. i jej obecnego męża.

W 2013 roku Gmina M. S. w ramach nadzoru właścicielskiego podjęła czynności sprawdzające mające na celu weryfikację przestrzegania umowy najmu przez K. Ł.. W tym celu pracownicy gminy przeprowadzili oględziny budynku oraz przeprowadzali rozmowy z pozostałymi lokatorami budynku przy ul. (...). W toku podjętych czynności ustalono, że w lokalu zamieszkuje P. Ś. (1) wraz z konkubinią i kilkuletnim dzieckiem.

Pismem dnia 31 lipca 2013 roku Gmina M. S. zwróciła się do K. Ł. z propozycją rozwiązania umowy najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2013 roku. W odpowiedzi K. Ł. odmówiła rozwiązania umowy.

Pismem z dnia 9 grudnia 2013 roku Gmina M. S. wezwała K. Ł. do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu w terminie do dnia 16 grudnia 2013 roku oraz do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu właścicielowi.

Aktualnie w lokalu numer (...) przy ul. (...) w S. zamieszkuje P. Ś. (1) wraz z konkubinią L. P. oraz ich małoletnią córką Z. Ś.. Od czwartku do soboty lub niedzieli mieszka tam również M. Ś., która w mieszkaniu ma własny pokój. Czynnosc oraz pozostałe opłaty z tytułu korzystania z lokalu opłacane są terminowo. P. Ś. (3) dokonał ulepszeń lokalu, m. in. wymienił stolarkę okienną oraz instalację elektryczną. Mieszkańcy lokalu pozostają w prawidłowych, zwyczajnych stosunkach sąsiedzkich. Do nieporozumień dochodziły jedynie w stosunku do sąsiadki B. M. (1), która bez zgody wspólnoty mieszkaniowej zamontowała na klatce schodowej kamery monitoringu. Kobieta miała m.in. zastrzeżenia,

że P. Ś. (1) przechowuje swoje rzeczy na strychu. P. zwróceniu uwagi przez sąsiadkę pomieszczenie zostało przez niego uprzątnięte. B. M. (2) zasadziła kwiaty w miejscu, w którym parkował P. Ś. (1), jednak po zwróceniu uwagi przez P. Ś. (1), usunęła nasadzenia. Kolejne nieporozumienie dotyczyło desek i blatu kuchennego, które zostały postawione przez P. Ś. (1) na korytarzu obok drzwi wejściowych do jego mieszkania. B. M. (2) stwierdziła, iż wyglądają one nieestetycznie i wyrzuciła je, co spowodowało ich częściowe uszkodzenie. P. Ś. (1) zwrócił się do Gminy M. S. o zawarcie z nim umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S.. Gmina odmówiła jednak zawarcia umowy, motywując swoje stanowisko niespełnieniem przesłanki dotyczącej sześcioletniego stałego zamieszkiwania z byłym najemcą. Jednocześnie pozwany został poinformowany, iż Gmina rozwiązała umowę z K. Ł., która zobowiązała się opuścić lokal.

B. M. (2) po powzięciu informacji, iż P. Ś. (1) stara się o zawarcie umowy najmu zwróciła się do Gminy M. S. o niezawieranie przedmiotowej umowy. W wywiedzionej skardze z dnia 24 kwietnia 2017 roku podniosła szereg zarzutów dotyczących niewłaściwego, w jej ocenie, korzystania przez P. Ś. (1) z lokalu oraz części wspólnych budynku.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Podkreślił, iż powodowa gmina wywodziła swoje roszczenie z treści przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, iż z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Sąd Rejonowy podkreślił, iż w toku całego postępowania strona powodowa nie dokonała żadnej modyfikacji żądania, co więcej nie przywołała żadnych innych podstaw prawnych ani faktycznych domagając się aż do zamknięcia rozprawy rozwiązania umowy najmu i wydania lokalu. Sąd I instancji podkreślił, iż analiza treści wskazanego uregulowania pozwala na przyjęcie, iż warunkiem niezbędnym dla uwzględnienia powództwa w tego rodzaju postępowaniach jest spełnienie dwóch przesłanek, a mianowicie istnienia ważnych powodów oraz brak porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Dodatkowo wskazać należy, iż przy takowej konstrukcji żądania wydanie lokalu byłoby możliwe jedynie po uwzględnieniu pierwszej części żądania. W pierwszym rzędzie Sąd Rejonowy podkreślił, iż faktem prawotwórczym dla strony powodowej było w tym procesie wykazanie istnienia tych przesłanek. Oznacza to, iż zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodów wskazaną w treści przepisu art. 6 Kodeksu cywilnego oraz w treści przepisu art. 232 Kodeksu postępowania cywilnego to na stronie powodowej ciążył obowiązek przedłożenia sądowi wszystkich dowodów potwierdzających istnienie po stronie powodowej ważnych przyczyn oraz wykazanie, iż na etapie przedsądowym strony – pomimo podjęcia realnych prób - nie porozumiały się co do warunków i sposobu rozwiązania umowy. Obowiązek taki został niejako wzmocniony w chwili, gdy strona pozwana podniosła zarzut niewykazania tych okoliczności. Sąd Rejonowy podkreślił, że jak wynika z akt niniejszego postępowania strona powodowa upatrywała podstawy żądania w dwóch przyczynach. W pierwszym rzędzie powódka wskazała, iż zarówno K. Ł. jak też i M. Ś. mają zapewnione inne miejsce zamieszkania, zaś lokal jest niezbędny dla zapewnienia prawidłowej realizacji obowiązków gminy polegających na zapewnieniu lokami gminnych jej mieszkańcom. Z drugiej strony w toku postępowania powódka podnosiła, iż zachowanie P. Ś. (1) i jego nowej rodziny jest niewłaściwe i jako takie również może stanowić podstawę rozwiązania umowy. Sąd Rejonowy uznał, iż strona powodowa nie wykazała istnienia jakiegokolwiek ważnej przyczyny, która mogłaby w tej konkretnej sytuacji stanowić podstawę rozwiązania umowy najmu. Jak wynika z akt postępowania lokal zajmowany jest obecnie przez P. Ś. (1), L. P. i dwie małoletnie pozwane stanowi centrum ich spraw życiowych. Jedynie pozwana K. Ł. posiada prawo własności – w udziale do 1/2 – do innej nieruchomości mieszkalnej. Małoletnia M. Ś. mieszka kilka dni w tygodniu u matki i kilka dni w tygodniu u ojca, albowiem rodzice w taki sposób uregulowali sprawy związane z opieką nad dzieckiem. Stan taki trwa od lat i pozwala z całą pewnością na prawidłowy rozwój dziecka, zapewniając dobre relacje z obojgiem rodziców, ich nowymi partnerami i rodzeństwem małoletniej. Okoliczność ta ma olbrzymie znaczenie, albowiem rolą sądu jest również czuwanie nad zabezpieczeniem interesów, tudzież dobra dziecka i nie sposób tej okoliczności przeciwstawić stanowisku powódki, jakoby lokal był jej niezbędny w celu realizacji obowiązków ciężących na gminie wobec pozostałych mieszkańców. Sąd Rejonowy podkreślił, iż gmina dysponuje szeregiem wolnostojących lokali, które z różnych przyczyn, w tym finansowych lub technicznych, nie są przez nią wykorzystywane. Samo istnienie po jej stronie prawa własności oraz obowiązków ustawowych związanych z zabezpieczaniem potrzeb mieszkańców nie może stanowić podstawy rozwiązania umowy, zwłaszcza w sytuacji gdy lokal jest zajmowany przez rodzinę, w której

wychowuje się dwoje małoletnich dzieci, zaś sytuacja finansowa osób zajmujących lokal uniemożliwia inny sposób zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych. Wskazać również należy, iż takowa sytuacja – w ocenie sądu – korzysta również z ochrony przewidzianej przepisem art. 5 k.c., albowiem uwzględnienie żądania pozwu w okolicznościach niniejszej sprawy byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w szczególności z zasadą ochrony dobra dziecka i rodziny. Dalej wskazał, iż P. Ś. (1) i jego nowa rodzina w sposób należyty realizują postanowienia umowy najmu, regulują opłaty, dbają o lokal oraz całą nieruchomość, udzielają się w ramach społeczności sąsiedzkiej. Rodzina funkcjonuje w sposób prawidłowy zarówno w zakresie realizowania postanowień umowy jak też i w ramach stosunków sąsiedzkich. Pozwani poczyni szereg nakładów na lokal, a nadto dbają o części wspólne. Brak jest jakichkolwiek wiarygodnych dowodów potwierdzających niewłaściwe zachowania pozwanych, w tym w szczególności wykraczanie przez nich przeciwko porządkowi domowemu. Jedyne świadki zawnioskowane na tę okoliczność okazały się w pełni niewiarygodne w tym zakresie, albowiem – co wprost wynika z zeznań B. M. (2) – konflikty są generowane przez nią samą, zaś reakcja pozwanych stanowi jedynie reakcję na inwigilację i zaczepki oraz utrudnianie życia serwowane im przez świadka. Zdaniem Sądu Rejonowego strona powodowa nie wykazała istnienia ważnych powodów, dla których umowa najmu lokalu objętego żądaniem pozwu winna zostać rozwiązana. Powódka nie wykazała również spełnienia drugiej z przesłanki warunkujących uwzględnienie żądania, a mianowicie że strony podjęły i przeprowadziły rzeczywiste rozmowy mające na celu uregulowanie tej kwestii.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powodowa Gmina zaskarżając go w części, co do punktu I wyroku - w części oddalającej powództwo Gminy M. S. o wydanie lokalu mieszkalnego przeciwko pozwany P. Ś. (1), M. Ś., L. P. i Z. Ś. oraz co do punktu II wyroku - w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego

- art. 659 § 1 k.c. w zw. z § 12 ust. 3 umowy najmu z 11 lutego 2008 oraz naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie, przejawiające się w oddaleniu przez Sąd Rejonowy żądania pozwu w zakresie wydania lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych pomimo, że powódka oraz pozwana K. Ł. rozwiązały za porozumieniem stron łączącą ich umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a zatem na dzień wydania wyroku pozwany nie przysługiwało jakiegokolwiek skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

- art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie przejawiające się w oddaleniu żądań pozwu w zakresie wydania lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych pomimo, że żądania te nie stanowią nadużycia praw powoda jako właściciela lokalu mieszkalnego ani też nie są one sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. strona powołała nową okoliczność, że na podstawie porozumienia stron umowy najmu (powódki i pozwanej ad. 1) doszło do rozwiązania, z dniem 25 listopada 2016 roku umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S., wnosząc o dopuszczenie i przeprowadzenie nowych dowodów z dokumentów, tj.: wniosku pozwanej K. Ł. z dnia 3 listopada 2016 roku o rozwiązanie umowy najmu; zaświadczenia o wymeldowaniu pozwanej K. Ł. z dnia 31 października 2016 roku, pisma powódki z dnia 25 listopada 2016 roku wyrażającego zgodę na rozwiązanie umowy najmu zawartej z pozwaną K. Ł., wraz z dowodem nadania oraz doręczenia.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez nakazanie pozwany P. Ś. (1), małoletniej M. Ś., L. P. oraz małoletniej Z. Ś. opróżnienia i wydania powódce Gminie M. S. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od rzeczy i osób (tj. poprzez zmianę w tym zakresie pkt I wyroku), zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, za obie instancje.

W uzasadnieniu powódka powołała nową okoliczność, a mianowicie fakt, że na podstawie porozumienia stron: powódki oraz K. Ł., łączącą je umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego własność powódki, została rozwiązana z dniem 25 listopada 2016 roku Strona powodowa wyjaśniła, iż w toku sprawy powołała m.in. dowód z pisma z 19 kwietnia 2017 roku skierowanego przez (...) do pozwanego P. Ś. (1). W piśmie tym wskazano, w odniesieniu do umowy najmu, że „umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron w dniu 03 listopada 2016 roku ze skutkiem na dzień 25 listopada 2016 roku W piśmie tym K. Ł. zobowiązała się opróżnić

lokal od osób i rzeczy i wydać go Gminie M. S.”. Pismo to zostało dopuszczone przez Sąd Rejonowy jako dowód w sprawie, postanowieniem wydanym na posiedzeniu w dniu 07 września 2017 roku na okoliczność m.in. istnienia umowy. Powódka przyznała, że nie zaakcentowała w sposób wyraźny okoliczności rozwiązania umowy najmu. Tym niemniej okoliczność ta niewątpliwie wynikała z pisma datowanego na 19.04.2017 roku. Żadna z pozwanych stron nie zaprzeczyła temu faktowi, a jednocześnie został on ujawniony i wobec braku stanowiska pozwanych - był bezsporny, a jednocześnie bez wątpienia miał on decydujące znaczenie materialnoprawne dla żądania pozwu. Apelująca podkreśliła, iż analiza wyroku Sądu Rejonowego doprowadziła do konstatacji, że Sądowi temu umknęła przedstawiona okoliczność, a zatem orzekł on kierując się przede wszystkim badaniem podstaw rozwiązania umowy w trybie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Mając to na uwadze doszło do sytuacji ujawnienia tej okoliczności na etapie następującym po wydaniu wyroku, co uzasadnia powołanie w sposób wyraźny wskazanego faktu i dalszych dowodów go potwierdzających, które dodatkowo wzmocniają argumentację. Apelująca podkreśliła, iż mając na względzie przedstawioną w apelacji nową okoliczność, tj. fakt rozwiązania przez powódkę i pozwaną ad. 1 umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), co wynika nie tylko z dowodów powołanych w apelacji, lecz i z pisma z 19 kwietnia 2017 roku złożonego do akt sprawy, należy przyjąć, iż Sąd Rejonowy naruszył przepisy prawa materialnego, to jest art. 659 § 1 k.c. w związku z § 12 ust. 3 umowy najmu z 11 lutego 2008 roku w związku z art. 222 § 1 k.c. Sąd Rejonowy nie uwzględnił faktu, że umowa najmu na dzień wyrokowania nie wiązała stron, a więc brak było jakiegokolwiek stosunku prawnego, który umożliwiałby korzystanie jedynemu poprzedniemu najemcy z lokalu przy ul. (...) w S.. Tym bardziej zatem nie sposób uznać, aby istniał jakikolwiek tytuł prawny, w oparciu o który pozwani ad. 2 - ad. 5 mogliby korzystać z lokalu. W szczególności zdaniem apelującej nie może być mowy o tym, aby pozwana ad. 1, nie będąc stroną umowy, mogła w jakikolwiek sposób udostępnić lokal pozostałym pozwany. Dalej apelująca podnosiła, iż nie sposób uznać, aby żądanie pozwu z zaskarżonej części mogło zostać uznane za niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację pozwane K. Ś. i małoletnia M. Ś. wniosły o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji.

Na rozprawie apelacyjnej pozwany P. Ś. (1) wniósł o oddalenie apelacji.

### ***Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo następujący stan faktyczny:***

W piśmie z dnia 3 listopada 2016 roku K. Ł. złożyła na piśmie wniosek do Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

***Dowody:*** wniosek pozwanej K. Ł. z dnia 3 listopada 2016 roku o rozwiązanie umowy najmu – k. 338 akt.

W piśmie z dnia 25 listopada 2016 roku Dyrektor Zarządu (...) w S. złożył K. Ł. oświadczenie, że rozwiązuje się z nią z dniem 25 listopada 2016 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w drodze porozumienia stron w oparciu o wniosek z dnia 3 listopada 2016 roku..

***Dowody:*** pismo Dyrektora Zarządu (...) w S. z dnia 25 listopada 2016 roku wraz z dowodem nadania oraz doręczenia – k. 339 -341 akt..

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać trzeba, że sąd odwoławczy w wyniku uzupełniającego postępowania dowodowego w oparciu o dowody z dokumentów dołączonych do apelacji strony powodowej ustalił, że powódka i pozwana K. Ł. złożyły zgodne oświadczenia o rozwiązaniu łączącej ich umowy najmu dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Te ustalenie faktyczne co do zasady pozbawia znaczenia prawnego rozważania prawne sądu pierwszej instancji dotyczące nieistnienia przesłanek do rozwiązania stosunku najmu i w konsekwencji braku obowiązku wydania przez

pozwanym zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Tym niemniej rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonej części wyroku Sądu Rejonowego okazało się słuszne z innych przyczyn.

W tym miejscu wskazać trzeba, że z uwagi na zakres zaskarżania Sąd Okręgowy mógł badać jedynie zasadność powództwa w części dotyczącej żądania wydania lokalu (z pominięciem żądania rozwiązania umowy najmu) i to skierowanego tylko do pozwanych P. Ś. (1), M. Ś., L. P. i Z. Ś..

Wyjaśnić zatem należy, iż podstawę prawną tak dochodzonego przez powódkę roszczenia stanowił art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uregulowane w tym przepisie powództwo windykacyjne służy ochronie prawa własności i przysługuje właścicielowi w stosunku do osoby, która bez tytułu prawnego (np. w postaci umowy najmu, użyczenia, dzierżawy) jest w posiadaniu przedmiotu stanowiącego własność innej osoby. Dla uwzględnienia żądania wystarczające jest ustalenie, że powódka jest właścicielką opisanego w pozwie lokalu, pozwanemu zaś żaden tytuł do władania przedmiotem własności powódki nie przysługuje. Okolicznością bezsporną było, że powodowa Gmina M. S. jest właścicielką położonego w S. przy ul. (...) lokalu mieszkalnego. Kluczywą dla oceny zasadności zgłoszonego przez nią roszczenia opartego na art. 222 § 1 k.c. i oceny żądania apelacji było zatem ustalenie, czy pozwanemu i jego rodzinie (żonie i dwójce dzieci), który zajmuje ten lokal, przysługuje skuteczny względem powódki tytuł prawny do władania przedmiotem jej własności.

Rozważając tę kwestię należało mieć na uwadze, że poza sporem pozostaje, że K. Ł. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z mocy prawa w dniu 13 września 1996 roku. W tym czasie była osobą stanu wolnego. W roku 2000, a więc w czasie, gdy K. Ł. była nadal najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), zawarła ona związek małżeński z pozwanym P. Ś. (1). Wówczas obowiązywały przepisy ustawy z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.). Zgodnie zaś z art. 7 tego aktu prawnego małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. Z jednolitego stanowiska judykatury wynika, że art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 roku Nr 120, poz. 787) przewiduje rozszerzenie najmu lokalu na obojga małżonków wspólnie zajmujących lokal, niezależnie od tego, który z nich zawarł umowę, będąc jednym z przykładów powstania z mocy prawa i bez udziału właściciela budynku stosunku cywilnoprawnego, dającego uprawnienie do przebywania w lokalu. Stosownie bowiem do tego przepisu z chwilą zawarcia małżeństwa i wspólnego zamieszkania małżonkowie stają się najemcami lokalu nawet wtedy, gdy umowę zawarł jeden z nich przed zawarciem związku małżeńskiego. Skoro tak, oczywistym jest, iż pozwany P. Ś. (1) stał się z chwilą zawarcia związku małżeńskiego z K. Ł. i wspólnego zamieszkania z nią w lokalu położonym w S. przy ul. (...) współnajemcą tego najemcą. Co ważne, status ten utrzymał nawet po orzeczeniu rozwodu pozwanych w roku 2004 roku. W wyroku z dnia 6 października 1998 roku [II CKU 46/98] Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych określa sytuację prawną małżonków w stosunku do zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego poza małżeńskim ustrojem majątkowym i niezależnie od niego. Dlatego też małżonek zachowuje uprawnienia współnajemcy również po orzeczeniu rozwodu i to bez względu na datę i sposób nawiązania stosunku najmu. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że w międzyczasie z dniem 10 lipca 2001 roku weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, na mocy której został wprowadzony aktualnie obowiązujący przepis art. 680<sup>1</sup> k.c. Przepis ten przewiduje w § 1, iż małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. W ocenie sądu odwoławczego przepis ten w żadnym razie nie wpływa na stosunki prawne już ukształtowane. Jak wskazano wyżej - art. 680<sup>1</sup> k.c. został dodany ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (art. 26 pkt 8), która jednocześnie uchylała dotychczasową ustawę z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Wprawdzie w art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] ustawodawca wskazał, iż ustawa niniejsza znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie – to jednak nic nie wskazuje na to, iż zmiana przepisów prowadziła do możliwości oceny czy wręcz podważania stosunku prawnego powstałego w oparciu o dotychczasowe przepisy. Brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia

retroaktywnego skutku nowych przepisów. Na podstawie generalnej zasady wyrażonej w art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Omawiana zasada powoduje, że do zdarzeń prawnych stosuje się te przepisy prawa, które obowiązują w chwili ich zaistnienia. Natomiast nowelizacje przepisów prawa, które miały miejsce już po zaistnieniu określonych zdarzeń (np. po zawarciu określonej umowy) nie powinny oddziaływać na ich ocenę prawną. Wskazuje się przy tym, że wyjątki od zasady niedziałania prawa wstecz są możliwe jedynie w tych przypadkach, gdy nowelizacja wprost przewiduje taki zapis, bądź też gdy powyższe jednoznacznie wynika z jej celu. Zdaniem Sądu Okręgowego, intencją ustawodawcy było to, że wyłącznie w zakresie dalszych losów istniejącego stosunku prawnego, w tym np. co do trybu związanego z wypowiedzeniem doczasowej stawki czynszu, wypowiedzenia samej umowy, uprawnienia do lokalu socjalnego – należało stosować przepisy nowej ustawy, natomiast wejście w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie spowodowało utraty przymiotu współnajemcy małżonka, który uzyskał ten status poprzez fakt zawarcia związku małżeńskiego i wspólne zamieszkania z dotychczasowym najemcą lokalu na podstawie art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że P. Ś. (1) od 2000 roku wspólnie z K. Ł. był współnajemcą lokalu położonego w S. przy ul. (...). Do odmiennego wniosku nie może prowadzić fakt zawarcia przez powódkę umowy najmu z dnia 11 lutego 2008 roku wyłącznie z K. Ś.. Przede wszystkim powyższa czynność prawna stanowiła w istocie jedynie potwierdzenie istniejącego stosunku najmu i z tego względu nie mogła zmienić kręgu osób, którym przysługiwało prawo najmu danego lokalu – tym bardziej, że P. Ś. (1) nie był stroną tej umowy. Nie jest zaś dopuszczalne, aby wynajmujący w sposób skuteczny w stosunku do współnajemcy pozbawił go tego statusu w drodze umowy zawartej z innym współnajemcą. Z tego względu nie wywołało także żadnych skutków prawnych wobec P. Ś. (1) złożenie przez powódkę i pozwaną K. Ł. oświadczenia o rozwiązaniu łączącej jej umowy najmu.

Skoro tak, to w okolicznościach niniejszej sprawy powódka w żadnym razie nie mogła żądać wydania lokalu przez P. Ś. (1) albowiem legitymuje się on tytułem prawnym do lokalu co niweczy roszczenie windykacyjne Gminy. Z kolei pozostali pozwani: jego małżonka i dzieci, mają uprawnienie do zajmowania lokalu jako domownicy pozwanego P. Ś. (1).

Podkreślić przy tym należy, że skoro z uwagi na zakres zaskarżenia sąd odwoławczy oceniał wyłącznie rozstrzygnięcie w zakresie wydania lokalu, zaś orzeczenie co do żądania rozwiązania umowy najmu jest już prawomocne kognicją niniejszego Sądu zawężała się wyłącznie do kwestii wskazanych w art. 222 § 1 k.c.

W tym stanie rzeczy apelację jako w całości bezzasadną na mocy art. 385 k.p.c. należało w całości oddalić, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie drugim na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z regułą odpowiedzialności stron za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powoda w całości, winien on jako przegrywający spór zwrócić pozwanym: M. Ś. i K. Ł. zgodnie z ich wnioskiem, poniesione koszty postępowania apelacyjnego. Pozwane przed sądem odwoławczym był reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wobec czego należy się z tego tytułu zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości po 120 złotych. Z uwagi na przedmiot sportu wysokość wynagrodzenia ustalona została na podstawie § 7 pkt 1 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.).

SSO Violetta Osińska SSO Tomasz Sobieraj SSO Katarzyna Longa

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki;

3. P. dołączeniu zwrotnych potwierdzeń odbioru i upływie terminu do wniesienia zażalenia na orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego akta zwrócić do Sadu Rejonowego ewentualnie po wpłynięciu zażalenia akta przedłożyć Przewodniczącej Wydziału.

SSO Tomasz Sobieraj 5 listopada 2018 roku