

Sygn. akt I.Ca 267/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2020r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Krzysztof Derda
Sędziowie:	SSO Agnieszka Kluczyńska (spr.) SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. A.

przeciwko J. K. (1), J. K. (2), A. H.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda Gminy M. A.

od wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 22 lipca 2020r. sygn. akt I C 548/19

1) Oddała apelacje;

2) Zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie naliczanymi po upływie 7 dni od dnia dzisiejszego do dnia zapłaty.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I.Ca 267/20

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. A. reprezentowana przez (...) sp. z o.o. w A. wystąpiła przeciwko J. K. (1), A. H. i J. K. (2) z pozwem o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w A. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, iż I. C. – brat pozwanej J. K. (1), a zarazem wujek pozwanych A. H. i J. K. (2) zawarł z gminą w dniu 16 stycznia 1995 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w A. przy ul. (...)

na czas nieoznaczony. Najemca zmarł 30 kwietnia 2019 roku, dlatego też w tym samym dniu wygasł stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwana J. K. (1) w maju 2019 roku zwróciła się zatem do gminy z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego tego lokalu, która to w odpowiedzi poinformowała pozwaną J. K. (1), że nie spełnia kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i wezwała ją bezskutecznie do dobrowolnego opróżnienia lokalu.

Pozwani J. K. (1), małoletni J. K. (2) (działający przez przedstawicielkę ustawową matkę J. K. (1)) i A. H. w odpowiedzi na pozew oraz w dalszym piśmie procesowym wnosili o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazali, że przedmiotowy lokal został najęty ojcu J. K. (1), tj. S. C. w 1979 roku z zasobów mieszkaniowych gminy i zamieszkiwała w nim cała rodzina aż do jego śmierci w dniu 08 listopada 1991 roku (matka zmarła wcześniej). Pozwana J. K. (1) i jej brat I. C. jako osoby bliskie najemcy stale z nim zamieszkujące wstąpiły zatem w stosunek najmu w dacie śmierci swojego ojca. Pomimo opuszczenia przedmiotowego lokalu przez pozwaną J. K. (1) w październiku 1994 roku i powrotem jej do lokalu na początku 1995 roku – do definitywnego i wywołującego skutek wypowiedzenia stosunku najmu opuszczenia lokalu nie doszło, albowiem pozwana nawet podczas swojej nieobecności opłacała czynsz za mieszkanie, interesowała się nim i o nie dbała, zaś następnie w dniu 17 lutego 1997 roku zameldowała się w przedmiotowym lokalu wraz z córką A. H., natomiast jej syn J. K. (2) został tam zameldowany w dniu 01 września 2003 roku.

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2020 roku Sąd Rejonowy w Augustowie w sprawie sygn. akt I.C 548/19 oddalił powództwo (I.), a koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł (II.).

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal mieszkalny położony w A. przy ul. (...) został wynajęty ojcu J. S. W. C. w 1979 roku z zasobów mieszkaniowych gminy. Mieszkała w nim cała rodzina aż do śmierci ojca w dniu 08 listopada 1991 roku.

J. K. (1) w dniu 14 lutego 1992 roku zawarła umowę o najem lokalu mieszkalnego położonego w A. przy ul. (...) na czas oznaczony w przydziale lokalu.

Następnie, I. C. – brat J. K. (1) i wujek A. H. i J. K. (2) zawarł w dniu 16 stycznia 1995 roku z gminą umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w A. przy ul. (...) na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 16 stycznia 1995 roku.

J. K. (1) opuściła przedmiotowy lokal w związku z zawarciem przez nią związku małżeńskiego w październiku 1994 roku; powróciła do lokalu na początku 1995 roku.

W dniu 17 lutego 1997 roku J. K. (1) została zameldowana w przedmiotowym lokalu z córką A. H., a w dniu 01 marca 2003 roku został w nim zameldowany jej syn J. K. (2).

J. K. (1) uiszczala opłaty czynszowe za przedmiotowy lokal i remontowała go.

Na dzień 05 listopada 2019 roku J. K. (1) i A. H. nie figurowały w rejestrze osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w A.. J. K. (2) jest osobą małoletnią.

W świetle powyższego, Sąd I instancji powołał się na art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Jak wskazał Sąd pierwszej instancji, obrona pozwanego w procesie wszczętym w oparciu o roszczenie windykacyjne to przede wszystkim wykazanie istnienia skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c. in fine), tzw. zarzut hamujący. Nazwa zarzutu wywodzi się z faktu jego tymczasowości, nie niweluje on bowiem windykacji, a jedynie ją spowalnia. Pozwany, podnosząc zarzut, wykazuje albo istnienie stosunku zobowiązaniowego uzasadniającego jego władanie rzeczą, np. umowę najmu, dzierżawy albo istnienie innego prawa, z którego wywodzi swoje uprawnione władztwo nad rzeczą: użytkowanie, zastaw, służebność, bądź też z innej podstawy, np. ze stosunku

prawnorodzinny (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka) (E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga 2001, kom. do art. 222). Wobec tego, że prawa rzeczowe są skuteczne erga omnes, zaś zobowiązaniowe – inter partes, zatem to właściciel musiałby okazać się stroną umowy rodzącej skutki obligacyjne (Komentarz do art. 222 k.c. pod red. J. Ciszewskiego, J. Bocianowskiej).

Sąd Rejonowy powołał przy tym treść art. 691 § 1 i § 2 k.c., zgodnie z którym 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 wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Treść przedmiotowego przepisu w obecnym brzmieniu wymienia wśród osób wstępujących w prawa po zmarłym najemcy osoby pozostające faktycznie we wspólnym z nim pożyciu, lecz pojęcia tego nie wyjaśnia. Legalnej jego definicji nie zawierają również przepisy kodeksu cywilnego normujące instytucję najmu. Uwzględniając ukształtowane w orzecznictwie pojęcie osoby bliskiej oraz fakt, że ustawodawca, wprowadzając z powrotem art. 691 k.c., zrezygnował z ogólnego określenia „osoba bliska” i wymienił osoby wstępujące w stosunek najmu, pozwala przypuszczać, że jego zamiarem było zwężenie przyjętego w orzecznictwie zakresu tego pojęcia. Mimo to budzi wątpliwości wyłączenie z grona osób wstępujących w stosunek najmu pełnoletniego rodzeństwa i dziecka umieszczonego w rodzinie zastępczej. Rozważania te dają podstawę do wniosku, że przez „faktyczne pożycie z najemcą” w rozumieniu art. 691 k.c. należy rozumieć pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym. Do osób pozostających w faktycznym pożyciu z najemcą należy zaliczyć zatem np. dziecko umieszczone w rodzinie zastępczej, rodzeństwo, osoby pozostające w konkubinacie. Społecznie nieusprawiedliwiona byłaby szczególnie sytuacja, gdyby po śmierci najemcy w stosunek najmu wstąpił konkubent (konkubina), a uprawnienia tego pozbawieni byli siostra stale zamieszkująca z najemczynią czy brat oraz dziecko, dla którego stanowiła ona rodzinę zastępczą. Stałość zamieszkania należy oceniać na podstawie art. 25 k.c. i art. 28 k.c. (Komentarz do art. 691 k.c. pod red. H. Ciepłej).

Sąd pierwszej instancji następnie powołał też wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie II.Ca 828/13, w którym to zaznaczono, że wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa. Z datą śmierci najemcy stosunek ten nie wygasa, lecz następuje jego przekształcenie podmiotowe polegające na tym, że osoba uprawniona do wstąpienia w ten stosunek prawny nabywa z tym momentem prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy. Z literalnego brzmienia przepisu art. 691 § 1 k.c. wynika, że aby możliwe było wstąpienie w stosunek najmu, musi on istnieć w dacie śmierci najemcy.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi wątpliwości – zdaniem Sądu I instancji – fakt, iż pozwana J. K. (1) od 1989 roku stale zamieszkiwała, aż do jego śmierci – z najemcą I. C. w przedmiotowym lokalu, z przerwą w latach 1994-1995 i pozostawała z nim we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej. Pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu razem z dziećmi, dopełniła obowiązku meldunkowego i regularnie opłacała należności czynszowe, co było akceptowane przez wynajmującą gminę i najemców. Dopiero w dniu 23 maja 2019 roku powódka wezwała pozwaną J. K. (1) do dobrowolnego opróżnienia lokalu wobec nie spełnienia kryterium dochodowego do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Przy czym Sąd ten również zauważył, że obecnie pozwana wychowująca małoletniego syna J. kryterium to spełnia, co też przyznała sama strona powodowa.

W tych okolicznościach, na podstawie wyżej wskazanych przepisów Sąd Rejonowy uznał, iż stronie pozwanej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem, a zatem brak jest podstaw do orzeczenia eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu mieszkalnego (pkt I. sentencji wyroku), zaś o kosztach Sąd Rejonowy orzekł w myśl art. 102 k.p.c. zgodnie z zasadą słuszności, która uzasadniała nie zasądzenie od strony przegrywającej całości lub części kosztów procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona powodowa Gmina M. A. reprezentowana przez (...) sp. z o.o. w A., zaskarżając go w całości i jednocześnie zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie przepisu prawa materialnego w postaci art. 691 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że siostra zmarłego najemcy w świetle tego

przepisu jest osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, podczas gdy faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie, a w takiej zaś sytuacji pozwani nie mogli skutecznie wstąpić w stosunek najmu lokalu.

Wobec powyższego, strona powodowa wniosła o: zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez uwzględnienie powództwa i nakazanie opuszczenia i opróżnienia przez pozwanych lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w A. oraz zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego powiększonego o opłatę skarbową od pełnomocnictwa wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony przeciwnej na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej Gminy M. A. reprezentowanej przez (...) sp. z o.o. w A. nie zasługiwała na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty były nieuzasadnione.

Sąd pierwszej instancji należycie ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, przytoczył co do zasady prawidłowe przepisy prawa, a także trafnie ocenił zgromadzony w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy. Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne i wnioski podjęte przez Sąd Rejonowy w szczególności, iż stan faktyczny niniejszej sprawy nie był nadto kwestionowany przez stronę powodową w apelacji. Nie zachodziła zatem potrzeba ich ponownego przytaczania, a odnieść się należało jedynie do zarzutów apelacji.

Powódka Gmina M. A. reprezentowana przez (...) sp. z o.o. w A. swoją apelację oparła jedynie na zarzucie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 691 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że siostra zmarłego najemcy I. C. (tj. pozwana J. K. (1)) jest osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, podczas gdy faktyczne wspólne pożycie rozumiane jest jako więź łącząca dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie, a zatem pozwana nie mogła wstąpić w stosunek najmu po zmarłym bracie I. C..

W ocenie Sądu Okręgowego kwestia interpretacji znaczenia osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą mieszkania w świetle obowiązującego obecnie art. 691 k.c., a także ocena, czy pozwana J. K. (1) jako siostra I. C. (najemcy spornego lokalu mieszkalnego) zalicza się do grona osób pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą – nie ma szczególnego znaczenia na gruncie tejże sprawy. Sąd Rejonowy choć trafnie oddalił przedmiotowe powództwo przeciwko pozwany o eksmisję skupił się jednak w swoim uzasadnieniu niezasadnie nad interpretacją brzmienia obecnego art. 691 k.c., przy czym nie zauważył, iż w dacie śmierci ojca pozwanej J. K. (1) i najemcy I. C. (tj. 08 listopada 1991 roku) oraz w dacie stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu w dniu 14 lutego 1992 roku pomiędzy ówczesnym Przedsiębiorstwem (...) w A. (wynajmującym) a pozwaną J. K. (1) (najemcą) treść art. 691 k.c. różniła się od tego, jaki obowiązuje obecnie, a zatem należało kierować się innymi przesłankami, które to uprawniały do wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci jego głównego najemcy.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 691 k.c. na dzień 01 stycznia 1965 roku, który to obowiązał w takim brzmieniu do dnia 12 listopada 1994 roku (Dz.U. 1964 Nr 16, poz. 93), w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępowały w stosunek najmu. Jednakże osoby te mogły wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia; w razie wypowiedzenia najmu przez niektórych z nich najem kończył się względem tych, które wypowiedzenia dokonały. W braku osób bliskich stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasał. Natomiast w wyroku z dnia 16 października 1997 roku w sprawie II CKN 398/97 Sąd Najwyższy – Izba Cywilna wskazał, iż do osób bliskich najemcy, które w razie jego śmierci wstępują – na podstawie art. 691 k.c. – w stosunek najmu lokalu, podlegającemu prawu lokalowemu, mogą być zaliczone tylko osoby wymienione w art. 9 Prawa lokalowego z 1974 roku (t.j. Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.). Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 grudnia 2017 roku w sprawie P 13/16 również wskazał, iż od 01 sierpnia 1974 roku treść art. 691 k.c. należało interpretować z uwzględnieniem definicji osób bliskich, zawartej najpierw w art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia

1974 roku - Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 14, poz. 84; dalej: prawo lokalowe z 1974 r. – obowiązującym ze zmianami od 01 sierpnia 1974 roku do 31 grudnia 1987 roku), a następnie przeniesionej do art. 9 tej ustawy (Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 12 października 1987 r. do 11 listopada 1994 roku. Zgodnie zaś z treścią wspomnianego art. 9 ust. 1 ustawy prawa lokalowego, do osób bliskich najemcy należą jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonkowie i zstępni, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia Sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim.

Z ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji poczynionych na podstawie akt przedmiotowej sprawy (które to nie były również kwestionowane przez stronę apelującą) wynika, że decyzją z dnia 01 października 1979 roku przydzielono S. C. lokal mieszkalny, położony w A. przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) na czas nieoznaczony, a do zajmowania przedmiotowego lokalu razem z głównym najemcą uprawnione zostały następujące osoby: żona M. C., córka J. C. (obecnie K.) i syn I. C.. Rodzina zamieszkiwała wspólnie we wskazanym lokalu do dnia 08 listopada 1991 roku, kiedy to zmarł główny najemca lokalu S. C.. W lokalu tym pozostało zatem jedynie rodzeństwo J. K. (1) i I. C. (matka M. C. zmarła wcześniej przed ich ojcem S. C.), a wobec tego, iż jedynie pozwana J. K. (1) była wtedy pełnoletnia – ówczesne Przedsiębiorstwo (...) w A. w dniu 14 lutego 1992 roku zawarło z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w A. przy ul. (...) na czas oznaczony w przydziale lokalu. Pozwana J. K. (1) wyszła za mąż i opuściła sporny lokal w 1994 roku, dlatego też jej dorosły już brat I. C. zawarł w dniu 16 stycznia 1995 roku z gminą umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. J. K. (1) podczas wyprowadzki do innego lokalu opłacała owo mieszkanie i o nie dbała, zaś na początku 1995 roku powróciła do tego lokalu.

Przenosząc powyższe rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w A. określone w art. 691 k.c. w brzmieniu na dzień 08 listopada 1991 roku (tj. w dacie śmierci głównego najemcy) (Dz.U. 1964 Nr 16, poz. 93), przysługiwało łącznie I. C. i pozwanej J. K. (1), albowiem na dzień śmierci ich ojca S. C. zamieszkiwali oni stale wspólnie z nim w przedmiotowym lokalu i byli osobami bliskimi dla niego w myśl art. 9 ust. 1 ustawy prawa lokalowego. Jak wynika bowiem z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 marca 2013 roku (I ACa 879/12), prawa określone w art. 691 k.c. przysługują łącznie wszystkim osobom odpowiadającym wymogom tego przepisu. Stąd też w razie sporu, czy dana osoba wstąpiła w stosunek najmu stosownie do art. 691 k.c., ustalenia wymaga jedynie, czy dana osoba jest „osobą bliską” zmarłego najemcy oraz czy stale z nim mieszkała aż do chwili śmierci. Sąd ocenia istnienie przesłanek wymaganych dla wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu na dzień śmierci poprzedniego najemcy, kiedy to wygasa łączący go z wynajmującym stosunek najmu, a w stosunek ten może wstąpić osoba bliska. Żadne inne okoliczności zaistniałe już po śmierci poprzedniego najemcy nie mogą ograniczać możliwości ustalenia, że osoba bliska weszła w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

Co więcej, wstąpienie na podstawie art. 691 k.c. (Dz.U. 1964 Nr 16, poz. 93) w stosunek najmu przez osoby bliskie mieszkające stale z najemcą do chwili jego śmierci dokonywało się z mocy samego prawa (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 05 grudnia 1995 roku, II CRN 128/95). Stwierdzenie w niniejszej sprawie, że niewątpliwie pozwana J. K. (1) spełniła te przesłanki, przesądzało więc automatycznie o wstąpieniu przez nią w stosunek najmu. Irrelevantną jest tym samym kwestia, czy i ewentualnie z którą osobą z kręgu wyznaczonego dyspozycją ówczesnego art. 691 k.c. zostało następnie potwierdzone wstąpienie w stosunek najmu poprzez wydanie zaświadczenia w postępowaniu administracyjnym lub zawarcie pisemnej umowy najmu. Przepis ten, regulujący wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy przewiduje, że wstąpienie takie następuje z mocy prawa. Nie wymaga się zatem podjęcia żadnych formalnych działań w tym kierunku. Nawet wyrok wydany na podstawie tego przepisu ma charakter li tylko deklaracyjny, potwierdzający jedynie istnienie lub nieistnienie stosunku najmu. Stąd też jeśli zostało ustalone w rozpatrywanej sprawie, że po śmierci głównego najemcy S. C. pozostało po nim dwoje osób – nieżyjący już I. C. i pozwana J. K. (1), którzy stale mieszkali z nim do chwili jego śmierci, to każda z nich wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu spornego lokalu, niezależnie od treści umowy najmu z dnia 16 stycznia 1995 roku, wskazującej jako najemcę tylko I. C.. Ponadto, skoro pozwana J. K. (1) również wcześniej zawarła umowę najmu tego lokalu (tj. w dniu 14 lutego 1992 roku) to okoliczność, iż opuściła ten lokal w 1994 roku, kiedy to wyszła za mąż i powróciła ponownie do niego w styczniu 1995 roku – nie pozbawia ją prawa najmu do tego lokalu, gdyż nie wypowiedziała ona najmu lokalu, a jedynie

wypowiedzenie najmu – w myśl obowiązującego wówczas art. 691 k.c. – pozbawiałby pozwaną przedmiotowego lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie – I Wydział Cywilny z dnia 28 marca 2013 roku, I ACa 879/12).

Powódka Gmina M. A. reprezentowana przez (...) sp. z o.o. w A. powództwo swoje przeciwko pozwanym oparła na podstawie art. 222 § 1 k.c., które przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Powódka zatem musiała wykazać w procesie wydobywczym swoje prawo własności oraz fakt bezprawnego posiadania lokalu mieszkalnego przez stronę pozwaną. Innymi słowy, w niniejszym procesie obowiązkiem powódki było, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., wykazanie, iż pozwani są w posiadaniu spornego lokalu a nie mają ku temu żadnego tytułu prawnego, który byłby skuteczny względem powódki jako bezspornie jego właściciela. Skoro zatem Gmina M. A. reprezentowana przez (...) sp. z o.o. w A. owej okoliczności nie wykazała – Sąd Rejonowy słusznie powództwo oddalił. Z tych też przyczyn, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono apelację strony powodowej jako bezzasadną, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1) sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy natomiast orzekł w pkt 2) sentencji zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i § 1¹ k.p.c.) – skoro strona powodowa przegrała sprawę powinna zwrócić solidarnie na rzecz wygrywających (pозwanych) koszty związane z ich udziałem w sprawie przed Sądem II instancji, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 120,00 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 2) w zw. 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 r. poz. 1804 ze zm.) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie naliczanymi po upływie 7 dni od dnia wydania niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Cezary Olszewski