

Sygn. akt I ACa 879/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko J. S., K. S. (1), M. S., S. S. i K. S. (2)

o wydanie lokalu mieszkalnego

oraz z powództwa wzajemnego J. S. przeciwko Gminie Miasto S.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego K. S. (1) przeciwko Gminie Miasto S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych i powoda wzajemnego K. S. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 października 2012 r., sygn. akt I C 711/11

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym, drugim, trzecim i czwartym w ten sposób, że:**

**1. oddala powództwo w całości;**

**2. zasądza od powódki Gminy Miasto S. na rzecz pozwanych J. S., K. S. (1), M. S., S. S. i K. S. (2) solidarnie kwotę 137 (sto trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**3. ustala, że pozwany – powód wzajemny K. S. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w miejsce swojej babki J. W., zmarłej w dniu 11 września 1992 roku;**

**4. zasądza od powódki – pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego K. S. (1) kwotę 800 (osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza od powódki Gminy Miasto S. na rzecz pozwanych J. S., K. S. (1), M. S., S. S. i K. S. (2) solidarnie kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**III. zasądza od powódki – pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego K. S. (1) kwotę 650 (sześćset pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA M. Gawinek SSA H. Zarzeczna SSA E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 879/12

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. wniosła o nakazanie pozwanym J. S., K. S. (1), M. S. oraz małoletnim S. S. i K. S. (2), aby opróżnili i wydali lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. W uzasadnieniu pozwu podano, iż pozwana J. S. oraz jej mąż Z. S. byli od 22 marca 1993 r. najemcami gminnego lokalu mieszkalnego opisanego w żądaniu pozwu, ale wynajmujący powziął informację, iż małżonkom przysługuje prawo własności nieruchomości budynkowej położonej w S. przy ul. (...), wobec czego stosunek najmu został wypowiedziany pismem z dnia 25 października 2010 r. Pozwani nie dostosowali się jednak do wezwania opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów procesu. Wskazali, że pozwany K. S. (1) z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu opisanego lokalu mieszkalnego w dniu 11 września 1992 r., tj. w chwili śmierci poprzedniego najemcy, swojej babci J. W.. Powyższa okoliczność ma implikować prawo do zamieszkania w lokalu pozostałych pozwanych.

Jednocześnie pozwany K. S. (1) wystąpił przeciwko Gminie Miasto S. z powództwem wzajemnym o ustalenie, iż wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) po zmarłej babci J. W., a nadto, wniósł o zwrot kosztów procesu.

Także pozwana J. S. wystąpiła przeciwko Gminie Miasto S. z powództwem wzajemnym o zapłatę kwoty 200.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych poniesionych przez nią na remont spornego lokalu, wymianę instalacji i elementów wyposażenia technicznego.

Gmina Miasto S. zażądała oddalenia powództw wzajemnych. Odnosząc się do powództwa K. S. (1) podała, iż w stosunek najmu po zmarłej J. W. wstąpiła jej córka J. S., a pozwany był osobą uprawnioną do zamieszkania w lokalu.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 19 października 2012 roku nakazał pozwanym M. S., J. S., K. S. (1), K. S. (2) i S. S., aby opróżnili i wydali Gminie Miasto S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I.); zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 680 złotych (pkt II.); oddalił powództwo wzajemne K. S. (1) o ustalenie (pkt III.); zasądził od K. S. (1) na rzecz Gminy Miasto S. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego kwotę 600 złotych (pkt IV.); oddalił powództwa wzajemne J. S. o zapłatę (pkt V.); zasądził od J. S. na rzecz Gminy Miasto S. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego kwotę 3.600 złotych (pkt VI.).

Powyższe orzeczenie zostało oparte na ustaleniach faktycznych, z których wynika, że Gmina Miasto S. była właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Lokal ten był od początku lat sześćdziesiątych XX wieku wynajmowany przez J. W.. Po jej śmierci, zajmująca lokal mieszkalny córka J. S. wraz z mężem Z. S. zostali uznani przez Gminę za najemców, wydano im zaświadczenie z dnia 4 stycznia 1993 r., iż wstąpili w stosunek najmu. Z treści zaświadczenia wynikało, iż osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu był syn J. K.. Strony spisały protokół zdawczo – odbiorczy. W kolejnych latach małżonkowie J. S. i Z. S. dokonywali w lokalu różnych remontów i napraw, kontaktując się również w tym przedmiocie z wynajmującym. W 2003 r. J. S. i Z. S. zakupili prawo wieczystego

użytkowania nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym w dzielnicy O. na ul. (...). W dniu 2 czerwca 2004 r. zmarł Z. S.. Pozwani M. S. i K. S. (1) oraz ich małoletnie dzieci S. S. i K. S. (2) do dnia orzekania zajmowali lokal mieszkalny opisany pozwem. J. S. zamieszkiwała w swoim domu na O..

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo główne jest uzasadnione, zaś oba powództwa wzajemne podlegały oddaleniu. Sąd wskazał, że w toku postępowania związanego z rozpoznaniem żądania Gminy Miasto S. o nakazanie pozwanym opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) zostało wytoczone przez pozwanego K. S. (1) powództwo o ustalenie, iż wstąpił z ustawy w prawo najmu lokalu opisanego pozwem oraz powództwo J. S. o zapłatę. Wobec tego, iż uwzględnienie żądania K. S. (1) zniweczyłoby żądanie Gminy Miasto S. o wydanie lokalu, to w pierwszej kolejności Sąd rozpoznał powództwo wzajemne K. S. (1).

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo, które K. S. (1) usiłował wywieść z treści art. 189 k.p.c. w związku z art. 691 k.c. stanowiącego m.in. iż w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu, było bezzasadne. W stosunek najmu po śmierci babci powoda J. W. w 1993 r. wstąpili bowiem rodzice powoda. Co prawda zdaniem tego Sądu faktem pozostaje, iż powód jest osobą bliską w rozumieniu art. 9 ust. 1 obowiązującej w dniu śmierci jego babci ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe. Tym niemniej osobą bliską dla zmarłej była również jej córka J. S., której prawo do wstąpienia w stosunek po zmarłej pozwany K. S. (1) w niniejszej sprawie nie zakwestionował. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż jedynie J. S. wykonywała czynności jakie w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego wykonuje zwykle najemca. J. S. ze swoim mężem przeprowadziła w bardzo szerokim zakresie remont lokalu opisanego pozwem oraz pokrywali te koszty z dochodów uzyskiwanych w ramach prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego. Ze złożonych akt lokalowych wynika, iż jedynie pozwana kontaktowała się z wynajmującym w szeregu kwestii związanych z użytkowaniem lokalu: począwszy od wniosków na wykonywanie poszczególnych prac remontowych, poprzez petycje związane z zalaniem mieszkania, z chęcią podnajęcia tego lokalu krewnym z Ukrainy, czy protesty związane z obciążeniem kosztami za wywóz „gabarytów”. Z przeprowadzonych dowodów wynika, iż pozwany K. S. (1) w chwili śmierci swojej babci zachowywał się jak osoba, która prawo do przebywania w lokalu przy ul. (...) wywodzi z praw jego rodziców, czyli że przysługuje mu prawo typu prekaryjnego. Wobec faktu skutecznego wypowiedzenia J. S. stosunku najmu lokalu mieszkalnego opisanego pozwem utraciła ona jakiegokolwiek skuteczne względem wynajmującego prawo do tego lokalu. Powyższa okoliczność pozwalała uznać Sądowi Okręgowemu za zasadne żądanie wydania w oparciu o art. 222 § 1 k.c. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Za bezzasadne uznano natomiast żądanie pozwanej J. S. zasądzenie od Gminy Miasto S. kwoty 200 000 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na powyższy lokal i oddalono je w całości.

Wobec przegrania sprawy z powództwa głównego i powództw wzajemnych obciążono pozwanych kosztami niniejszej sprawy stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani oraz pozwany - powód wzajemny K. S. (1), zaskarżając wyrok w punktach I., II., III. i IV. Wyrokowi w zaskarżonych częściach zarzucili naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 691 Kodeksu cywilnego i art. 9 ust. 1 Prawa lokalowego (według stanu prawnego i brzmienia powyższych przepisów na dzień śmierci poprzedniego najemcy J. W., tj. 11.09.1992 r.), w wyniku ich nieprawidłowej wykładni, implikującej wadliwe ustalenia sądu, iż powód wzajemny K. S. (1) nie wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) w S. po jego zmarłej babci J. W. oraz, że w konsekwencji roszczenie powodowej Gminy Miasta S. o opróżnienie spornego lokalu mieszkalnego przez wszystkich pozwanych jest uzasadnione. W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i wydanie orzeczenia, co do istoty sprawy poprzez: oddalenie w całości powództwa Gminy Miasta S. o opróżnienie lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S. wobec wszystkich pozwanych; obciążenie w powyższym zakresie powódki Gminy Miasta S. kosztami postępowania przed sądami I i II instancji, w tym obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów sądowych za II instancję i kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm; ustalenie, że pozwany/powód wzajemny K. S. (1) wstąpił z mocy prawa w dniu 11.09.1992 r. w stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) w S. po swojej zmarłej babci J. W.; obciążenie w powyższym zakresie powódki/pozwanej wzajemnej Gminy Miasta S. kosztami postępowania przed sądami I i II instancji, w

tym obowiązkiem zwrotu pozwanemu/powodowi wzajemnemu K. S. (1) kosztów sądowych i kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm.

Apelujący argumentowali, że powód wzajemny K. S. (1) zrealizował wszelkie przesłanki ustawowe i wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu, albowiem jako osoba bliska najemcy zamieszkiwał ze zmarłą najemczynią stale w chwili jej śmierci. Powołał się na orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 27.11.1990 r. w sprawie III CZP 63/90 (LEX nr 1084575) oraz z dnia 04.01.1979 r. w sprawie III CRN 271/78 (OSNC 1979/9/178; LEX nr 2367). W takiej sytuacji przesłanki stanowiące podstawę skutecznego wypowiedzenia przez powódkę stosunku najmu pozwanej J. S. pozostają bez wpływu dla trwałości stosunku najmu, którego stroną w dalszym ciągu jest pozwany/powód wzajemny K. S. (1). W opisanym stanie faktycznym i prawnym istnienie stosunku najmu po stronie pozwanego/powoda wzajemnego K. S. (1), uprawniające go jako najemcę do dalszego zamieszkiwania w spornym lokalu, implikuje też automatycznie prawo do dalszego zamieszkiwania w spornym lokalu przez pozostałych pozwanych: J. S., M. S., małoletniego S. S., małoletniego K. S. (2), jako członków jego najbliższej rodziny, w osobach matki, żony i dzieci. W takiej sytuacji skierowane przez powódkę wobec pozostałych pozwanych żądanie opróżnienia spornego lokalu jest również nieuzasadnione, a zatem przedmiotowe powództwo o opróżnienie lokalu i mieszkalnego winno zostać oddalone w całości, tj. w stosunku do wszystkich pozwanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanych na swą rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że zgodnie z art. 691 k.c. w stosunek najmu po śmierci najemcy wchodzi w zasadzie wszystkie osoby bliskie najemcy zamieszkałe z nim w chwili jego śmierci. Jednakże zasada ta nie odnosi się do szczególnej sytuacji, która ma miejsce w niniejszym postępowaniu. Po śmierci najemcy mieszkania - J. W., w stosunek najmu wstąpiła bowiem córka J. W. - pozwana J. S. oraz jej mąż Z. S.. Mimo, iż pozwany/powód wzajemny K. S. (1) należał do kręgu osób wymienionych w art. 9 ust. 1 obowiązującej w dniu śmierci jego babci ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, to w stosunek najmu wstąpili jego rodzice.

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

Apelacja pozwanych J. S., K. S. (1), M. S., S. S. i K. S. (2) oraz samego K. S. (1) w roli zarazem powoda wzajemnego (w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu w miejsce swojej babki J. W.) podlegała uwzględnieniu w całej rozciągłości.

Powództwo Gminy Miasto S. o wydanie lokalu położonego przy ul. (...) w S. znajduje podstawę w treści art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie rzeczą włada, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Powództwo to materializuje się zatem w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy, niezależnie od stanu świadomości naruszydca, ma więc charakter obiektywny. Stanowi ono roszczenie, które przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Musi jednakże zawsze być skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Powód zatem musi wykazać w procesie wydobywczym swoje prawo własności oraz fakt bezprawnego posiadania danej rzeczy przez pozwanego. 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.

Tymczasem pozwany K. S. (1) wywiódł właśnie powództwo wzajemne przeciwko powódce Gminie Miasto S. celem ustalenia jego wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, które znajduje oparcie w treści art. 189 k.p.c. oraz art. 691 k.c. Warunkiem skuteczności powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest wykazanie przez powoda interesu prawnego takiego żądania i takowy niewątpliwie powód wzajemny w niniejszej sprawie posiada. Uwzględnienie tegoż powództwa wzajemnego spowodowałoby odpadnięcie niezbędnej przesłanki skuteczności powództwa windykacyjnego, wytoczonego przeciwko niemu i członkom jego rodziny, w postaci bezprawności zajmowania przedmiotowego lokalu. Dla porządku wypada dodać, że pozwana – powódka wzajemna J. S., której

powództwo wzajemne o zwrot poniesionych przez nią nakładów koniecznych na naprawę spornego lokalu zostało oddalone, nie wywiodła apelacji.

Kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku należało zatem rozpocząć od analizy zarzutów podniesionych przez pozwanego – powoda wzajemnego K. S. (1) pod adresem rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji oddalającego jego powództwo wzajemne.

Rozważania w tej materii należało jednak poprzedzić uzupełnieniem ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego w niniejszej sprawie, w ramach którego została pominięta większość okoliczności faktycznych o fundamentalnym znaczeniu dla kierunku jej rozstrzygnięcia.

Mianowicie, J. W. była matką J. S. i babką K. S. (1). Była ona najemczynią lokalu położonego w S. przy ul. (...). Najem powstał na mocy decyzji o przydziale lokalu z dnia 21 marca 1968 r. W dacie śmierci najemczynie J. W., co nastąpiło dnia 11 września 1992 r. (k. 56), we wspomnianym lokalu zamieszkiwali z nią pozwani J. S. (ur. (...) – k. 57) i K. S. (1) (ur. (...) – k. 58) oraz zmarły w 2004 r. Z. S. (mąż J. S. i ojciec K. S. (1)). J. S. przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w S. przy ul. (...). Wobec powyższego pismem z dnia 25 października 2010 r., doręczonym J. S. w dniu 2 listopada 2010 r., Gmina Miasto S. wypowiedziała jej umowę najmu lokalu przy ul. (...), na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r. (k. 16-17). W lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkują pozwani M. S. i K. S. (1) oraz ich małoletnie dzieci S. S. i K. S. (2), natomiast J. S. od około trzech lat zamieszkuje w swoim domu przy ul. (...) w S. w dzielnicy O..

W oparciu o tak uzupełnione ustalenia faktyczne Sąd Odwoławczy uznał, że stosunek najmu przedmiotowego lokalu został wypowiedziany pozwanej J. S. skutecznie i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi. Przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 cyt. ustawy stanowi bowiem, że właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Okoliczność ta nie była zresztą między stronami sporna.

Równocześnie rację mają apelujący, podnosząc, że powód wzajemny K. S. (1) spełnia przesłanki określone w art. 691 k.c. i w związku z tym wstąpił w stosunek najmu po zmarłej babce J. W., co stanowi kluczowe zagadnienie dla wyniku sprawy. Pogląd Sądu pierwszej instancji, który odmówił temu wnukowi zmarłej najemczynie statusu najemcy na skutek wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, tylko z uwagi na dotychczasowe traktowanie w stosunkach wewnętrznych jako najemczynie wyłącznie jego matki J. S., nie znajduje bowiem jakiegokolwiek podstawy w przepisach prawa mających zastosowanie w niniejszej sprawie. Zauważyć trzeba, iż nie była kwestionowana przez żadną ze stron, ani też przez Sąd Okręgowy, okoliczność, że K. S. (1) jest osobą bliską zmarłej najemczynie (jest wnukiem J. W.) oraz podobnie jak jego matka stale zamieszkiwał z nią do chwili jej śmierci, co nastąpiło w dniu 11 września 1992 r. Skoro zaś stale zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak aby zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, LEX nr 811808), to nieprzerwane zamieszkiwanie przez K. S. (1) z rodzicami w lokalu przy ul. (...) do momentu śmierci babki – najemczynie, a także później aż do dnia dzisiejszego, niewątpliwie zasługuje na miano „stałego”.

Mimo takiego niekwestionowanego stanu rzeczy, który znajdował odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, Sąd orzekający w pierwszej instancji zakwalifikował jednak władztwo K. S. (1) względem przedmiotowego lokalu jako li tylko wynikające z prawa prekaryjnego, stanowiącego korelat uprawnienia jego matki J. S. jako wyłącznej i jedynej najemczynie lokalu przy ul. (...) w miejsce zmarłej najemczynie J. W..

Dokonując takiej oceny Sąd Okręgowy wydaje się jednak zupełnie zapominać o treści przepisu art. 691 k.c., wedle stanu z chwili śmierci głównego najemcy lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 r. III CZP

36/02, OSNC 2003/4/45). Stosownie do art. 691 k.c., w brzmieniu obowiązującym w dniu 11 września 1992 r., w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępowały w stosunek najmu.

Natomiast za utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać pogląd, zgodnie z którym brak podstaw do tego, aby w jakikolwiek sposób różnicować sytuację osób, które spełniają przesłanki wskazane w art. 691 k.c., tj. są osobami bliskimi najemcy oraz zamieszkiwały z nim w chwili jego śmierci (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 maja 2002 r., III CKN 599/00, LEX nr 56042). Jeżeli więc po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego pozostaje po nim kilka osób bliskich, które stale mieszkały z nim aż do chwili śmierci, to każda z nich wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu i sąd nie może dokonać wyboru na rzecz jednej z nich, kierując się np. stopniem bliskości czy długością okresu wspólnego zamieszkania (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., III CRN 271/78, OSNC 1979/9/178). Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy między innymi również w uchwałach z dnia 19 grudnia 1978 r., III CZP 87/78, OSNC 1979/116, i z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 154/93, OSNC 1994/6126. Także w literaturze przedmiotu pogląd, jakoby w sytuacji gdy w mieszkaniu po zmarłym najemcy pozostają jego dziecko i wnuk, w stosunek najmu mogło wstąpić tylko dziecko, nie znalazł poparcia. W istocie rzeczy trudno też, poza wątpliwej natury argumentami celowościowymi, znaleźć podstawy dla takiej wykładni art. 691 k.c. (w jego wersji obowiązującej do 11 listopada 1994 r.), jaką zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 25 lipca 1972 r., III CZP 50/72 (tak: Sąd Najwyższy w cyt. wyroku z dnia 21 maja 2002 r., III CKN 599/00). Prawa określone w art. 691 k.c. przysługują bowiem 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. Stwierdzenie, że strona powodowa spełnia te przesłanki, przesądza o zasadności powództwa o ustalenie istnienia umowy najmu.

Przy tym 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. W myśl takiej zasady w judykaturze zostało więc wyrażone zapatrywanie, że takiej okoliczności nie stanowi nawet to, że inna osoba bliska uzyskała wyrok stwierdzający wstąpienie przez nią w stosunek najmu. Jeżeli bowiem po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego pozostaje po nim kilka osób bliskich, które stale z nim mieszkały aż do chwili śmierci, każda z nich wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu, a stwierdzenie tego może nastąpić w odrębnym procesach. Także fakt, że osoba bliska, która we wcześniej wytoczonym procesie uzyskała wyrok stwierdzający wstąpienie przez nią w stosunek najmu lokalu pozostawionego przez zmarłego najemcę nabyła następnie prawo własności tego lokalu na podstawie umowy zawartej ze Skarbem Państwa, jest bez znaczenia dla oceny zasadności żądania innej osoby bliskiej ustalenia wstąpienia przez nią w stosunek najmu tego samego lokalu. Fakt ten bowiem pozostaje poza przesłankami wymienionymi w art. 691 k.c., a może nastąpić dopiero po śmierci poprzedniego najemcy, na datę której ustala się istnienie tych przesłanek (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1990 r., III CZP 63/90, LEX nr 1084575).

Odnosząc przedstawione wyżej uwagi natury teoretycznej do realiów instancyjnie kontrolowanego postępowania uwypuklić należy, że w myśl dyspozycji art. 691 k.c. sąd ocenia jedynie zaistnienie dwóch wskazanych w nim przesłanek koniecznych dla wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu, a mianowicie stosunek bliskości z poprzednim najemcą i stale zamieszkiwanie z nim aż do chwili jego śmierci. O ile zostały one spełnione na datę śmierci najemcy, nawet przez kilka osób, to każde z nich wstępuje z mocy samego prawa w ten stosunek najmu.

Skoro nawet sama powódka w odpowiedzi na apelację dostrzegła, że w stosunek najmu po śmierci najemcy wchodzi w zasadzie wszystkie osoby bliskie najemcy zamieszkałe z nim w chwili jego śmierci i K. S. (1) należał do kręgu osób bliskich J. W., a w chwili śmierci bezsprzecznie zamieszkiwał z nią na stałe, to prawidłową jest zdaniem Sądu Apelacyjnego konkluzja, że ten powód wzajemny wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w miejsce zmarłej babki. Wstąpienie w ten stosunek najmu przez J. S. nie wyeliminowało bowiem takiego samego skutku, powstającego z mocy samego prawa, w przypadku osoby K. S. (1).

Wyjaśnić trzeba w tym miejscu, że w myśl obowiązujących w dniu śmierci najemczyni J. W. przepisów art. 691 k.c. oraz art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.) wnuk należał do kręgu osób bliskich mogących wstąpić w ten sposób w stosunek najmu. Dopiero art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym 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 bowiem krąg zstępnych, którzy z chwilą śmierci najemcy mogą wstąpić w stosunek najmu. 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. 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. (vide: uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 13 maja 1992 r., III CZP 27/92, OSNC 1992, nr 10, poz. 171). 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 nowelizacją z 21 czerwca 2001 r. 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, w tym wnuka najemcy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, OSNC 2003/2/20).

Inne natomiast okoliczności, takie jak: wiek, stopień bliskości, długość okresu wspólnego zamieszkania, uzewnętrzniony względem osób trzecich sposób korzystania z lokalu etc., nie mają znaczenia dla oceny, czy możliwe było wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej I. W. jej wnuka K. S. (1). Tym samym okoliczność akcentowana przez Sąd I instancji oraz powódkę, że to jedynie J. S. wraz ze zmarłym w dniu 2 czerwca 2004 r. mężem Z. S. w stosunkach z wynajmujących zachowywała się jak najemca (m.in. przeprowadzali remonty, kontaktowali się z nim w kwestiach związanych z użytkowaniem lokalu), wcale nie pozbawia K. S. (1) jego statusu wynikającego z art. 691 k.c. Stosownie do tego przepisu trzeba jedynie ustalić, czy dana osoba jest "osobą bliską" zmarłego najemcy, oraz czy stale z nim mieszkała aż do chwili śmierci. Stwierdzenie w niniejszej sprawie, że niewątpliwie K. S. (1) spełnił te przesłanki, przesądzało więc automatycznie o wstąpieniu przez niego w stosunek najmu i zarazem o zasadności jego powództwa wzajemnego. Irrelevantną jest też kwestia, czy i ewentualnie z którą osobą z kręgu wyznaczonego dyspozycją art. 691 k.c. zostało następnie potwierdzone wstąpienie w stosunek najmu poprzez wydanie zaświadczenia w postępowaniu administracyjnym lub zawarcie pisemnej umowy najmu. W świetle przedstawionych wyżej uwag stwierdzić należy, iż przepis art. 691 k.c. 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 (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1990 r., III CZP 63/90, LEX nr 1084575). Stąd też jeśli zostało ustalone w rozpatrywanej sprawie, że po śmierci najemczyni J. W. pozostało po niej dwoje osób bliskich – aktualnych pozwanych: córka J. S. i wnuk K. S. (1), którzy stale mieszkali z nią aż do chwili jej śmierci, to każda z nich wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu spornego lokalu, niezależnie od treści zaświadczenia z 4 stycznia 1993 r. i umowy najmu z 22 marca 1993 r., wskazujących jako najemczynię tylko J. S..

Powyższe ustalenie znajduje także silne oparcie w treści cytowanego wyroku z dnia 21 maja 2002 r., III CKN 599/00, w którym Sąd Najwyższy dobitnie wskazał, że powoływanie się na to, iż wnuk zamieszkujący w lokalu razem z najemcą dziadkiem (tu: babką) oraz swoją matką wywodzi prawo do zamieszkiwania z najemcą z prawa, jakie przysługuje jego matce, która sprawuje nad nim pieczę - jest generalnie rzecz biorąc wątpliwe, a dodatkowo nie ma żadnego znaczenia dla oceny, czy możliwe jest wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym dziadku (tu: babce) jego wnuka. Przepis art. 691 k.c. wyraźnie precyzował tylko dwie przesłanki, których istnienie stanowiło podstawę wstąpienia w stosunek najmu. Skoro zaś wnuk najemcy w świetle art. 691 k.c. i ustawy z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe był osobą bliską najemcy oraz w chwili śmierci najemcy zamieszkiwał z nim wspólnie w rozumieniu art. 691 k.c., to Sąd Najwyższy uznał, że

wstępuje on w stosunek najmu spornego lokalu. Odmiennie stanowisko nie znajduje uzasadnienia w świetle treści art. 691 k.c.

Reasumując, wynikająca z usytuowania sądu odwoławczego jako sądu ad meritiu powinność ponownej kompleksowej oceny materiału procesowego prowadziła w konsekwencji do wniosku, że niezasadne było oddalenie powództwa wzajemnego K. S. (1) o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w miejsce jego babki J. W., zmarłej w dniu 11 września 1992 roku, albowiem zostały w jego przypadku spełnione wszystkie prawotwórcze przesłanki z art. 691 k.c.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w tym zakresie poprzez uwzględnienie powództwa wzajemnego tego pozwanego w całości, o czym orzeczono w punkcie pierwszym podpunkcie trzecim sentencji.

Konsekwencją takiego ustalenia stała się zaś również zmiana wyroku Sądu pierwszej instancji w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie windykacyjnym poprzez jego oddalenie w całości, jak uczynił Sąd Odwoławczy w punkcie pierwszym podpunkcie pierwszym wyroku. Skuteczne wypowiedzenie przez powódkę stosunku najmu pozwanej J. S. pozostaje však bez wpływu na trwałość stosunku najmu, którego stroną w dalszym ciągu jest pozwany - powód wzajemny K. S. (1). W przypadku, gdy jest on uprawnionym do korzystania z przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c., nie zrzekł się tego prawa, jego na podstawie, nie wypowiedział łączącego go z powódką stosunku najmu ani ten nie został jemu wypowiedziany (a jedynie J. S.), to jego domownicy są również uprawnieni do przebywania w tym lokalu. Sąd Najwyższy w przeszłości konsekwentnie utrzymywał, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz przez osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego dopóki trwa tenże stosunek najmu. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). Z tych względów nie można uznawać, że domownicy zamieszkujący z pozwanym w osobach M. S., S. S. i K. S. (2) (żona wraz z małoletnimi dziećmi), a nawet jego matki J. S., zajmują lokal przy ul. (...) w S. bez tytułu prawnego. Mają oni bowiem tytuł pochodny od najemcy K. S. (1) i skuteczny wobec wynajmującego właściciela. W tym stanie rzeczy odpadła wobec wszystkich pozwanych podstawowa przesłanka roszczenia windykacyjnego w postaci bezprawności władania cudzą rzeczą, co musiało implikować oddalenie powództwa głównego w całości.

Dodatkowo zastrzec należy, jeśli chodzi o pozwaną J. S., że nie została w jej przypadku wykazana przez powódkę również i przesłanka władania przez nią spornym lokalem, stanowiąca obligatoryjny warunek roszczenia wydobywczego unormowanego w art. 222 § 1 k.c. Ustalenie w procesie faktu władania rzeczą wbrew woli jej właściciela ukierunkowuje bowiem powództwo o wydanie w sensie podmiotowym, stanowiąc jednocześnie konieczny desygnat jego skuteczności. Tymczasem mogła za tym przemawiać jedynie treść notatki służbowej z dnia 23 września 2010 r., znajdującej się w aktach lokalowych, z której wynika, że sam K. S. (1) miał wyjaśnić, iż J. S. zamieszkiwała wówczas w lokalu przy ul. (...) i jedynie podczas wizji miała być nieobecna z racji jej pobytu w szpitalu. Wersja taka nie znalazła jakiegokolwiek odzwierciedlenia w świetle pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego. Z przedłożonej do akt sprawy notatki służbowej z dnia 13 października 2010 r. wynika však, że stan domu przy ul. (...) w S. wskazuje na zamieszkiwanie w nim osób od wielu już lat. Z konsekwentnych i jednolitych pod tym względem zeznań każdego z wielu przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wynika też jasno i wyraźnie, że J. S. nie zamieszkuje i nie przebywa w mieszkaniu przy ul. (...) stan taki trwa już od kilku lat. Zeznawali, że przeprowadziła się ona co najmniej trzy lata temu na O., do należącego do niej domu przy ul. (...). Potwierdził to również K. S. (1) wyjaśniając, że około czterech lat temu jego matka opuściła przedmiotowe mieszkanie i zamieszkuje w nim teraz tylko on wraz z żoną i dziećmi. W takim stanie rzeczy nie można uznać za udowodnioną przez powódkę okoliczność, że J. S. faktycznie korzysta obecnie ze spornego lokalu, ewentualnie ma taką możliwość. Pozwana ta nie sprawuje już od kilku lat władztwa nad tym lokalem, albowiem go opuściła i w nim aktualnie nie zamieszkuje. Nie jest zatem posiadaczem tego lokalu a więc powódka nie może skutecznie żądać od niej wydania lokalu, którym pozwana ta nie włada.



Z uwagi na taki wynik procesu zmianie musiało ulec również orzeczenie o kosztach należnych z osobna: pozwanym z powództwa windykacyjnego oraz powodowi wzajemnemu K. S. (1) z powództwa wzajemnego o ustalenie. Sąd Odwoławczy orzekł w tym zakresie zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględnivszy, że pozwani oraz powód wzajemny wygrali sprawę w całości. Wobec tego pozwanym należny był od powódki solidarnie zwrot poniesionych przez nich kosztów zastępstwa procesowego, które wyrażały się w kwocie 120 zł (§ 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.)) oraz uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Natomiast K. S. (1), z tytułu wygranej sprawy z powództwa wzajemnego, należny jest zwrot kosztów procesu w wysokości 800 zł, na które składała się uiszczona opłata sądowa od pozwu wzajemnego w sumie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego przez adwokata w kwocie 600 zł (§ 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.)), przy wartości przedmiotu sporu określonego wedle wskazań art. 23 k.p.c. in fine.

Według analogicznych zasad Sąd Apelacyjny rozstrzygnął o kosztach postępowania odwoławczego. Koszty należne pozwanym obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 120 zł (§ 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.)) oraz uiszczoną opłatę sądową od apelacji w kwocie 200 zł. Z kolei na rzecz powoda wzajemnego K. S. (1) zasądzono od powódki – pozwanej wzajemnej zwrot kosztów postępowania apelacyjnego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 450 zł (§ 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.)) oraz uiszczoną opłatę sądową od apelacji w kwocie 200 zł.

SSA M. Gawinek SSA H. Zarzeczna SSA E. Skotarczak