

Sygnatura akt II Ca 856/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Stępińska (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa SO Krzysztof Lisek

Protokolant: protokolant sądowy A. Z. (1)

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. R.

przeciwko E. R. i Gminie M. O.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej E. R.

od wyroku Sądu Rejonowego w Oświęcimiu

z dnia 9 stycznia 2015 r., sygnatura akt I C 202/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że kwotę „817 (osiemset siedemnaście) złotych” zastępuje kwotą „397 złotych (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych)”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej E. R. na rzecz powoda P. R. kwotę 90 zł

(dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 sierpnia 2015 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 stycznia 2015 roku, sygn. akt I C 202/14, Sąd Rejonowy w Oświęcimiu w punkcie 1 ustalił nieistnienie stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w O. przy ul. (...) pomiędzy Gminą

M. O., a pozwaną E. R., a w punkcie 2 zasądził od pozwanej E. R. na rzecz powoda P. R. kwotę 817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że strony wstąpiły w związek małżeński w dniu 27.01.1996 r., a zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu od 1997 r., po jego zaadaptowaniu na cele mieszkaniowe. Umowa najmu została zawarta 26.06.1997 r. Wobec braku płatności czynszu, których miała dokonywać pozwana z pieniędzy przekazywanych jej przez powoda, Gmina M. O. skutecznie wypowiedziała w dniu 18.10.2000 r. umowę najmu tego mieszkania, która to uległa rozwiązaniu z dniem 30.11.2000 r. Następnie w dniu 20.03.2001 r. wniosła pozew o eksmisję powoda i pozwanej. Powód nie miał ówczesnie wiedzy o powyższych okolicznościach, całą korespondencję sądową adresowaną do niego odbierała pozwana, a następnie nie była ona w ogóle odbierana. Wobec uregulowania zadłużenia, powództwo o eksmisję zostało cofnięte. Wcześniej w dniu 23.02.2001 r. Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej orzekł pomiędzy powodem, a pozwaną separację małżeństwa, a wyrok ten uprawomocnił się z dniem 17.03.2001 r. W wyroku tym nie orzekł o sposobie korzystania ze wspólnie zajmowanego mieszkania. Strony po orzeczeniu separacji, nadal zamieszkiwały wspólnie jeszcze do 2003 r. Pozwana wyprowadziła się definitywnie w ostatnich dniach sierpnia 2003 r., stwierdzając, że nie będzie w żaden sposób partycypować w należnościach bieżących i zaległościach z tytułu opłat za mieszkanie, gdyż jest to mieszkanie powoda, więc on powinien je uregulować. Pozwana nie była zainteresowana powrotem do tego mieszkania i zabrała z niego wszystkie swoje rzeczy i syna. Na jej prośbę, powód z kolegą pomógł przetransportować jej te rzeczy do wynajętego przez nią mieszkania w innej miejscowości. Pozostawiła wyłącznie ciężki i trudny w transporcie szezlong, który powód wykorzystywał do spania w weekendy, w trakcie których w mieszkaniu nocował syn. Powodem wyprowadzki pozwanej był przede wszystkim jej związek z innym mężczyzną, w tle ujawniła się jednak także sprawa braku dokonywania płatności z tytułu czynszu najmu. Pozwana zapisała wówczas syna do szkoły w tej innej miejscowości, a nie w O.. Jednak nie wymeldowała się ona z tego mieszkania i nie wymeldowała również syna. Od września 2003 r. pozwana nie zamieszkiwała już w przedmiotowym lokalu, w szczególności nie przyjeżdżała na weekendy. Strony przyjęły bowiem praktykę, że powód odbierał syna z nowego mieszkania pozwanej w innej miejscowości albo pozwana przywoziła go do mieszkania powoda, który odbierał go bądź przed wejściem do budynku, bądź w przedpokoju mieszkania. W jednym z takich przypadków pozwana zauważyła, że powód położył w mieszkaniu fototapetę z tulipanami, co spotkało się z jej strony ze złośliwą uwagą, odnośnie braku dobrego gustu. W przypadku kiedy zamiast powoda jego rodzice odbierali wnuka od pozwanej, to następowało to albo przed wejściem do budynku, albo pozwana zawoziła syna bezpośrednio do nich. Powód zgodził się na prośbę pozwanej na zabranie kota do przedmiotowego mieszkania, ponieważ na prośbę syna zakupiła ona psa do jej lokalu w tej innej miejscowości. Nadto około 2006 r. wyraził zgodę na nocowanie pozwanej w przedmiotowym mieszkaniu, tylko na czas remontu wynajmowanego przez nią mieszkania. Powód z pomocą swoich rodziców uregulował zaległościami czynszowe za przedmiotowe mieszkanie, zaś pozwana w tym nie partycypowała. Podpisując nową umowę najmu ww. mieszkania w sierpniu 2006 r., powód mimo wyjaśnień złożonych w Zarządzie (...) w O., iż sam zajmuje mieszkanie, wobec wyprowadzenia się pozwanej oraz syna, został zobowiązany do podania danych kontaktowych pozwanej, celem podpisania przez nią umowy. Jego wolą było jednak zawarcie nowej umowy najmu wyłącznie przez niego, jednak przedstawiciel Zarządu (...) warunkował zawarcie umowy od złożenia pod nią podpisu także przez pozwaną. Wynajmujący skontaktował się z pozwaną, która przyjechała do O. i podpisała umowę najmu, choć nie zamieszkiwała w tym lokalu, ani nie partycypowała w kosztach jego utrzymania, jak również w dalszym ciągu nie była zainteresowana korzystaniem z niego. Pozwana podpisując umowę nie chciała stwarzać pozwanemu problemów. Kiedy w 2007 r. doszło do włamania do przedmiotowego mieszkania, powód wymienił drzwi wejściowe, ale kluczy nie wydał pozwanej, ani synowi, którzy o to nawet nie prosili. Kiedy później pozwana o to prosiła, celem zamieszkania syna w tym mieszkaniu na czas pobierania przez niego nauki w szkole w O., powód odmówił, co pozwana bez sprzeciwu zaakceptowała. Powód w dniu 2.08.2012 r. złożył do Gminy M. O. wniosek o wykup ww. mieszkania. Natomiast pozwana po uzyskaniu informacji o tym, wyraziła zainteresowanie wykupem razem z nim. W Zarządzie (...) w O. wyjaśniono powodowi, że w takiej sytuacji wykup może nastąpić tylko na rzecz ich obojga. Jednak nie był on tym zainteresowany i zaproponował pozwanej, aby za spłatę z tytułu nakładów poniesionych na adaptację mieszkania, wycofała swój wniosek. Pozwana chciała natomiast, aby wykup nastąpił na ich rzecz, po czym przeniesie na niego swój udział za spłatą. Powód wstępnie rozważał tą propozycję, ale po przemyśleniu, wycofał się całkowicie z wykupu

tego mieszkania razem z pozwaną. W dniu 10.09.2013 r. zapadł wyrok rozwodowy pomiędzy powodem, a pozwaną, w którym nie orzeczono o sposobie korzystania z mieszkania, a który uprawomocnił się z dniem 2.10.2013 r.

Po dokonaniu bardzo obszernej i wnikliwej oceny materiału dowodowego, Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, bowiem postępowanie dowodowe wykazało, że pozwana wyprowadziła się definitywnie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w 2003 r.. bez woli powrotu, zabierając wszystkie swoje rzeczy, a następnie w żaden sposób nie korzystała z tego lokalu, ani nie partycypowała w kosztach jego utrzymania. Pozwana akceptowała, że nie ma żadnego wpływu na to, jak powód zmienia wystrój mieszkania i kto w nim przebywa. Prosiła też powoda o zgodę na nocowanie w tym mieszkaniu na czas remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej w jej lokalu, o zabranie kota, czy o zezwolenie synowi na zamieszkanie podczas uczęszczania do szkoły w O.. Tym samym dała jednoznaczny wyraz temu, że nie uznaje się za osobę uprawnioną do tego lokalu, a za wyłącznie uprawnionego uznaje powoda. W ocenie Sądu Rejonowego, aktualna zmiana jej stanowiska ma podłoże bardziej emocjonalne, w szczególności wobec założenia przez powoda nowej rodziny.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, że pierwotna umowa najmu z 1997 r. została skutecznie wypowiedziana przez Gminę M. O. w 2000 r., a więc uległa rozwiązaniu po upływie terminu wypowiedzenia, zatem powód i pozwana - zarówno już w chwili orzekania ich separacji, jak i w 2003 r., kiedy pozwana wyprowadziła się z tego lokalu, zajmowali go bez tytułu prawnego. Nie ma zatem możliwości ustalenia nieistnienia stosunku najmu w oparciu o tą umowę najmu. Natomiast nowa umowa najmu została zawarta przez powoda i pozwaną w sierpniu 2006 r., a więc w czasie, kiedy pozwana już definitywnie nie korzystała z przedmiotowego mieszkania. Zatem umowa ta nie została zawarta w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodziny powoda i pozwanej, której zresztą faktycznie już nie było, z uwagi na zupełny rozkład małżeństwa. Najem tego mieszkania zaspokajał więc tylko i wyłącznie potrzeby mieszkaniowe powoda. Nie znajduje zatem zastosowania przepis art. 680¹ k.c. w ówczesnym brzmieniu, przewidujący że małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu mieszkalnego, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa (Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 13.03.1978 r., III CZP 8/78).

Nadto Sąd Rejonowy podkreślił, że w chwili zawierania tej umowy, między powodem, a pozwaną była orzeczona prawomocnie separacja, która zgodnie z treścią art. 61⁴ § 1 k.r.o. wywołuje takie same skutki, co rozwiązanie małżeństwa przez rozwód, za wyjątkiem możliwości wstąpienia w nowy związek małżeński. Oznacza to, że z chwilą orzeczenia separacji między powodem, a pozwaną powstał stan rozdzielności majątkowej. W konsekwencji umowa najmu zawarta w 2006 r. nie tylko nie służyła zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych stron, ale nie weszła w skład majątku ich wspólnego, w szczególności w płaszczyźnie art. 680¹ k.c., lecz mogła jedynie stać się ich prawem przysługującym im po połowie, w częściach ułamkowych, przy czym pozwana nie korzystała już w chwili zawierania tej umowy ani z praw, ani z obowiązków wynikających z tej umowy. Zdaniem Sądu I instancji, wobec kompletnego braku realizacji przez pozwaną uprawnień i obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu, możliwe było przyjęcia, że stosunek najmu pomiędzy Gminą M. O., a pozwaną nie istnieje.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., a złożyły się na nie opłata od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie adwokata w wysokości 600 zł oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W apelacji od całości ww. wyroku pozwana E. R. zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie, tj.:

- art. 321 § 1 k.p.c., polegające na wyrokowaniu przez sąd pierwszej instancji co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu, w sposób wykraczający poza ramy uzasadnienia faktycznego pozwu
- art. 233 § 1 k.p.c., polegające na braku dokonania przez sąd pierwszej instancji wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie,

- art. 328 § 2 k.p.c. polegające na wadliwym sporządzeniu uzasadnienia wyroku i pominięciu elementów wskazanych w powołanym przepisie, w szczególności wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa,

- art. 98 § 1 k.p.c., polegające na obciążeniu kosztami postępowania wyłącznie pozwanej E. R., mimo że stroną pozwaną w tej sprawie i wedle rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji przegrywającą sprawę jest także Gmina M. O.,

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 77 § 2 k.c., poprzez jego pominięcie, mimo iż przepis ten winien być w przedmiotowej sprawie zastosowany,

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, tj. błędne ustalenie okoliczności, w których E. R. opuściła lokal mieszkalny przy ul. (...) wraz z synem stron M. i w jakich doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami, a Gminą Miejską O. w dniu 25 sierpnia 2006 r., błędne ustalenie, iż pozwana uznawała poprzez swoje zachowania wyłączne prawo powoda do korzystania z ww. lokalu oraz pominięcie okoliczności związanych z faktem podjęcia przez strony próby wykupu tego lokalu oraz ustaleń dokonywanych przy tym przez strony.

W konsekwencji apelująca wobec nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy wnioskowała o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenia powództwa, za przyznaniem kosztów procesu za obie instancje.

Powód żądał oddalenia apelacji, jako bezzasadnej i zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana Gmina M. O. nie zajęła stanowiska.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej E. R. była zasadna jedynie odnośnie punktu 2 zaskarżonego wyroku, ponieważ trafny okazał się zarzut naruszenia art. 98 § 1 k.p.c., z tym, że nie w sposób opisany przez apelującą. Sąd I instancji błędnie wyliczył koszty procesu, ponieważ przy niekwestionowanej wartości przedmiotu sprawy w kwocie 1.200 zł, należne taryfowe wynagrodzenie pełnomocnika powoda wynosi 180 zł – stosownie do § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), a nie jak wskazał Sąd I instancji 600 zł. W konsekwencji w sumie z opłatą od pozwu – 200 zł i opłatą od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty procesu wynosiły 397 zł, a nie 817 zł, stąd też Sąd Okręgowy zmienił wyrzeczenie o kosztach na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i ustalił je w prawidłowej wysokości. Natomiast słusznie było obciążenie tymi kosztami tylko pozwanej E. R., ponieważ jak trafnie wskazał powód w odpowiedzi na apelację, w judykaturze utrwalony jest pogląd, że w sprawie przeciwko współnajemcy o ustalenie, że stosunek najmu względem niego wygasł, pozwanym powinien być także wynajmujący (wyrok SN z 6.03.2002 r., V CKN 841/00). Z istoty tego stosunku wynika bowiem, że żądanie dotyczące ustalenia jego treści wymaga współuczestnictwa obu stron umowy, a zatem po stronie pozwanych zachodzi współuczestnictwo konieczne. Natomiast stosownie do art. 105 § 1 k.p.c., współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych. Sąd może jednak nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie, jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice. W ocenie Sądu Okręgowego zachodziły istotne różnice pomiędzy udziałem w sprawie pozwanej E. R., która domagała się oddalenia powództwa, a udziałem Gminy M. O., która musiała występować w sprawie z przyczyn formalnych, a która nie zajęła stanowiska w sprawie. W konsekwencji należało przyjąć, że Sąd I instancji słusznie tylko pozwaną E. R. obciążył kosztami procesu.

Natomiast w pozostałej części apelacja pozwanej E. R. była bezzasadna, bowiem podnoszone przez nią zarzuty nie mogły odnieść skutku.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem apelującej, że Sąd Rejonowy orzekł co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu, czym naruszył art. 321 § 1 k.p.c. Wskazać należy, że żądanie pozwu było jednoznaczne i dotyczyło ustalenia nieistnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w O. przy ul. (...) pomiędzy

Gminą M. O., a pozwaną E. R., a nie ustalenia nieistnienia konkretnej umowy najmu z określonej daty. Nadto Sąd Okręgowy aprobuje powołane w odpowiedzi na apelację przedwojenne jeszcze orzecznictwo Sądu Najwyższego, że zasądzenie żądanego przez powoda przedmiotu z przyczyn innych, niż były wymienione w pozwie, lecz jednak takich, które wynikają z przedstawionego przez strony stanu faktycznego, nie narusza art. 342 k.p.c., a więc odpowiednika aktualnego art. 321 § 1 k.p.c. (orzeczenie Sądu Najwyższego C II 334/38). Nadto podziela obecne poglądy doktryny, że zasada *ne eat iudex ultra petita partium* „nie stoi na przeszkodzie temu, że w pewnych przypadkach Sąd do rozstrzygnięcia swego wprowadza pewne zastrzeżenia lub dodatkowe wyrzeczenia, wynikające ze stanu faktycznego lub prawnego, chociażby strony w tym kierunku swoich wniosków i żądań nie sprecyzowały”.

Analizując pozostałe zarzuty apelacji, Sąd Okręgowy uznał, że jedynym błędem Sądu Rejonowego, który jednak nie mógł odnieść skutku, był brak wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy wydaje się, że Sąd I instancji kwestii tych nie rozważał, tylko dlatego, że za oczywiste uznał istnienie interesu prawnego powoda z rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa, bowiem bez wątplenia po jego stronie istniała niepewność prawnego, czego wyrazem było stanowisko procesowe pozwanej E. R., która zaprzeczyła jego twierdzeniom. Przypomnieć należy, że uwzględnienie powództwa zgodnie z art. 189 k.p.c. wymaga spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: tj. istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa (w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej). Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie w dniu zamknięcia rozprawy, nie zaś w dniu wytoczenia powództwa (art. 316 § 1 k.p.c.). Dodać należy, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną, to znaczy jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (wyroki SN: z 4 października 2001 r., I CKN 425/2000; z 8 maja 2000 r., V CKN 29/2000, z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/2011, z 14 marca 2012 r., II CSK 252/2011, wyrok SA w Poznaniu z 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/2005, postanowienie SA w Poznaniu z 28 września 2012 r., I ACz 1611/2012). Reasumując, wbrew zarzutom apelującej, w ocenie Sądu Okręgowego powód niewątpliwie miał interes prawny w żądaniu udzielenia mu ochrony prawnej, przez wydanie wyroku ustalającego nieistnienie stosunku najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Całkowicie chybiony był natomiast zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w pozostałym zakresie, ponieważ Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawarł wszelkie elementy uzasadnienia wskazane w ww. przepisie. Uzasadnienie jest obszerne, wszechstronne i nie stwarza żadnych przeszkód w kontroli instancyjnej.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia i doświadczenia życiowego oraz nie wykazują błędów natury faktycznej, dlatego też Sąd Okręgowy przyjął je za własne.

W ocenie Sądu Odwoławczego, zupełnie nie przystają do rzeczywistości zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegające rzekomo na braku dokonania przez sąd pierwszej instancji wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Podkreślić należy, że Sąd I instancji wyjątkowo starannie ocenił wszystkie dowody, w tym zeznania świadków i stron, a ocenę tą jako zgodną z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego myślenia Sąd Odwoławczy akceptuje w całości. Należy zwrócić uwagę, że w niniejszej sprawie – co zauważył zresztą Sąd Rejonowy – były trzy grupy dowodów osobowych. Jedną z nich stanowili sąsiedzi, a więc osoby obce, bezstronne, a przy tym mające dużo wiadomości w sprawie: A. Z. (2), P. Z. i K. Z.. W ocenie Sądu Okręgowego, ich zeznania są tak przekonujące i nie budzące wątpliwości, że tylko na podstawie tych dowodów można było uwzględnić powództwo. W sprawie były też przesłuchane osoby z rodziny stron, tj. rodzice powoda L. R. i J. R. i matka pozwanej L. K.. Jednakże nawet gdyby przeanalizować niekorzystne dla powoda zeznania jego teściowej, to i tak należałoby na podstawie części jej zeznań przyjąć, że powództwo było zasadne. Ona to zeznała, że gdy były wymieniane rury w budynku, w którym

lokal wynajmowała jej córka, to powód zezwolił na zamieszkiwanie pozwanej na ten czas w spornym lokalu. Nadto jej wnuk miał później problemy z nocowaniem i nawet jak chodził do technikum, to musiał dojeżdżać z L.. Jak zatem można przyjąć za wiarygodne inne jej twierdzenia, że córka niemal stale mieszkała w spornym lokalu i rościła sobie do niego pretensje. Nadto zeznała ona, że „Córka chciała wrócić do tego mieszkania, ale w 2011 r. zostały wymienione drzwi wejściowe i zamki.” Po pierwsze należy zauważyć, że miało to miejsce nie w 2011 r., ale w 2007 r., jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy. Po drugie, jeśli pozwana rzeczywiście rościła sobie pretensje do lokalu, to czemu nie wniosła żadnego pozwu przeciwko powodowi. Analizując trzecią grupę dowodów osobowych, tj. zeznania stron, należy podzielić ich ocenę przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Podkreślić należy, że sama pozwana zeznała, iż „Powód nigdy nie wyraził woli i nie zaproponował mi żebym zamieszkała w tym mieszkaniu. Ja ze swojej strony też nigdy nie chciałam się narzucać i nie proponowałam, że wróć do tego mieszkania, ja myślałam, że to mieszkanie będzie naszego syna.” W rezultacie Sąd II instancji uznał, że podniesione w apelacji zarzuty, stanowią jedynie bezskuteczną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego, poprzedzonymi staranną i właściwą oceną całości materiału dowodowego. Pokreślenia wymaga fakt, że ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, który Sąd Okręgowy w pełni podziela, a zgodnie z którym okoliczność, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i sięga tak daleko, że nawet w sytuacji, w której z dowodu można wywieść wnioski odmienne nieprzyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia ww. przepisu. Zatem tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranych w sprawie materiałem dowodowym lub dokonana przez sąd ocena wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy jest jednoznaczny i nie budzi żadnych wątpliwości, że Sąd Rejonowy nie popełnił żadnego błędów, dokonując szczegółowo przytoczonych wyżej ustaleń faktycznych. W szczególności prawidłowo ustalił okoliczności, w których E. R. opuściła przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z synem M. i w jakich doszło do zawarcia umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2006 r., a nadto, że pozwana uznawała wyłączne prawo powoda do korzystania z ww. lokalu. Nie jest też tak, jak twierdzi apelująca, że zbędne było badanie, jakie były relacje między stronami przed zawarciem umowy z 2006 r. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji musiał zbadać, jak wyglądały relacje między stronami w dacie orzeczenia separacji i później, po to by mieć obraz całej sytuacji i z perspektywy czasu ocenić, jakie były zamiary i wola stron odnośnie przedmiotowego lokalu. Zauważyć należy, że okolicznością w zasadzie niesporną jest, że już po zawarciu umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2006 r., po tym jak miało miejsce włamanie do mieszkania w 2007 r., powód wymienił drzwi wejściowe i zamki, zaś pozwana bynajmniej nie twierdziła, że dostała klucze do lokalu. Twierdzenie pozwanej, że rościła sobie pretensje do ww. mieszkania, bo inaczej nie podpisałyby umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2006 r., która dawała nie tylko prawa, ale i obowiązki z tym związane - jest chybione. Postawić należy pytanie, jakie obowiązki miała na myśli apelująca, skoro w toku postępowania, mimo iż była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wykazała, aby poniosła choćby złotówkę tytułem czynszu, czy innych opłat za mieszkanie. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, że bynajmniej nie jest tak, jak zarzuca apelująca, że Sąd I instancji pominął okoliczności związanych z faktem podjęcia przez strony próby wykupu tego lokalu oraz dokonywane ustalenia. Dokładnie opisał bowiem w jakich okolicznościach powód chciał wykupić mieszkanie, na co pozwana się godziła i że ostatecznie powód zrezygnował z wykupu.

Sąd Okręgowy podziela też przytoczone wyżej wywody prawne Sądu I instancji. Natomiast zarzut naruszenia art. 77 § 2 k.c. uznaje za bezzasadny, bowiem jak trafnie wskazał powód w odpowiedzi na apelację, zgodnie z poglądami judykatury, istnieją podstawy do przyjęcia, że małżonek, który definitywnie opuścił lokal, wypowiedział najem per facta concludentia (wyrok SN z 6.10.1998 r., II CKU 46/98). Natomiast brzmienie art. 77 § 2 in fine w zw. z art. 74 § 1 k.c. nasuwa konkluzję, że dla każdej z wymienionych czynności zmierzających do wygaszenia stosunku wynikającego z pisemnej umowy, forma pisemna zastrzeżona jest tylko dla celów dowodowych. Zatem wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną mogło nastąpić również konkludentnie.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy oddalił apelację w pozostałej części jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego, tj. kosztach zastępstwa procesowego powoda orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 2 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 oraz § 19 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), ponieważ pozwana w zasadzie całą apelację przegrała, z wyjątkiem wyrzeczenia o kosztach procesu.