

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Łęczycy w sprawie o sygnaturze akt I C 317/15 z powództwa M. K. przeciwko Gminie M. Ł. z udziałem interwenienta ubocznego S. K. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu:

- 1). oddalił powództwo,
- 2) zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
- 3) nie obciążył powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.

Powyższe orzeczenie zaskarżył powód w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi, powód zarzucił obrazę przepisów prawa materialnego, tj.:

- 1) art. 691 § 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wobec sprzeczności z przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej – art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust.1 i 2,
- 2) art. 60 k.c. poprzez jego niezastosowanie, mimo bezspornych okoliczności wskazujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego per facta concludentia.

W konkluzji apelacji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że powód stał się najemcą lokalu wskazanego w pozwie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

Na rozprawie apelacyjnej pozwany reprezentowany przez pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że najemcami lokalu nr. 41 położonego w Ł. przy ul. (...) byli J. i S. małżonkowie K.. Następnie od dnia 16 września 2014 roku najemcą lokalu pozostał S. K..

Podkreślić należy, że w przypadku 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 (art. 691§ 1 i 2 k.c.)

Natomiast jak wynika z treści art. 691 § 5 k.c. przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Co oznacza, że w przypadku śmierci jednego ze współnajemców, najem względem niego wygasa, a jego udział przypada pozostałym współnajemcom (art. 691 § 1- § 4).

Zauważenia również wymaga, że z treści art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. wynika, że każdy z małżonków jest najemcą lokalu, w wypadku gdy nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa (zob. Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania, 2008, s. 111).

Przenosząc rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że wskutek śmierci jednego ze współnajemców, którym byli małżonkowie K., podmiotem wyłącznie uprawnionym do najmu lokalu mieszkalnego stał się drugi współnajemca, tj. S. K..

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się również sprzeczności art. 691 § 5 k.c. z przepisami art. 32 ust. 1 i 2 Konstytucji RP i art. 64 Konstytucji RP. Dotychczas przepis ten nie został derogowany z porządku prawnego z uwagi na jego sprzeczność z przepisami Konstytucji RP i jest przepisem obowiązującym. Wobec tego podniesiony zarzut naruszenia art. 691 § 5 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Chybionym jest również argument, że pomiędzy powodem a pozwaną doszło do zawarcia ustnej umowy najmu per facta concludentia, gdyż pracownik pozwanego zezwolił powodowi na płacenie części czynszu za przedmiotowy lokal.

Zgodnie z treścią art. 688<sup>1</sup> k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Z tego też powodu powodowi wydano książeczkę opłat. Obowiązek zapłaty należności czynszowych przez powoda wynika również z § 6 umowy z dnia 16 września 2014 roku zawartej z pozwanym przez S. K.. Skoro powód mimo braku ku temu tytułu prawnego nadal zamieszkuje w lokalu to winien on partycypować w kosztach jego utrzymania. W realiach niniejszej sprawy nie może być mowy, aby pomiędzy powodem i pozwaną został nawiązany jakikolwiek stosunek prawny regulujący prawo powoda do korzystania z lokalu.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji.

Jednocześnie na podstawie art. 350 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy z urzędu dokonał sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w komparycji zaskarżonego wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te po stronie pozwanej w wysokości 300 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r. poz. 1804).