

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 marca 2016 roku wydanym w sprawie I Ns 1885/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi postanowił:

1. ustalić nieistnienie pomiędzy P. B. i Gminą Ł. stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł.;
2. oddalić wniosek o zniesienie współwłasności prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł.;
3. przyznać adwokatowi A. I. kwotę 4.428 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu;
4. nakazać wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adwokata A. I. kwotę 4 428 tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną wnioskodawcy P. B. z urzędu;
5. nie obciążać stron nieuiszczonymi kosztami postępowania;
6. ustalić, że w pozostałym zakresie każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następstwie połączenia do wspólnego rozpoznania w trybie nieprocesowym dwóch spraw: sprawy z wniosku P. B. o zniesienie wspólności prawa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. oraz sprawy z powództwa G. B. przeciwko P. B. i Gminie Miejskiej Ł. o ustalenie nieistnienia między pozwanymi stosunku najmu wskazanego lokalu.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na ustaleniu, że rodzice P. B. i G. B.- czyli M. i M. B. (1) - byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. W dacie ich śmierci, w lutym 2002 roku, obaj bracia byli zameldowani w przedmiotowym lokalu, jednak zamieszkiwał tam jedynie G. B.. W tym czasie, jego brat P. B. przebywał w Areszcie Śledczym w P., gdzie został osadzony w dniu 21 stycznia 1997 roku. Przewidywany koniec orzeczonych kar przypada na 16 lutego 2021 roku. P. B. zatrzymano w mieszkaniu położonym przy ul. (...) w Ł., które od kilku miesięcy najmował wraz z żoną Ż. B.. W lokalu tym przeprowadził remont, spłacił zadłużenie lokalu, tam nocował i posiadał rzeczy osobiste. Umowa najmu lokalu na ul. (...) nie była zawarta w formie pisemnej, a czas najmu tego mieszkania nie był określony. G. B. korzystał z ulg mieszkaniowych w czynszu w związku z pobytem brata w Zakładzie Karnym w P..

W dniu 17 kwietnia 2002 roku sporządzono aneks do umowy najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., w treści którego jako najemców wskazano G. i P. B.. Pismem z dnia 24 stycznia 2005 roku skierowanym przez Zakład (...) do G. i P. B., umowa najmu lokalu została wypowiedziana z uwagi na powstałe zadłużenie czynszowe. W dniu 8 maja 2006 roku G. B. spłacił zaległość i złożył wniosek o oddanie w najem spornego lokalu. Jako wnioskodawców wskazał wówczas siebie i brata.

Wyrokiem zaocznym z dnia 17 maja 2006 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII C 82/06 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi VII Wydział Grodzki orzekł eksmisję G. B. i P. B. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 4 września 2014 roku uchylił w całości w stosunku do pozwanego P. B. wyrok zaoczny z dnia 17 maja 2006 roku i oddalił powództwo. Sąd uzasadnił swoje rozstrzygnięcie tym, iż P. B. przysługiwało prawo do lokalu na podstawie zawartej w dniu 6 czerwca 2006 roku umowy najmu.

Kolejną umowę najmu lokalu przy ul. (...) zawarto w dniu 6 czerwca 2006 roku. W umowie tej wskazano jako najemcę zarówno G. jak i P. B.. Umowa ta została podpisana wyłącznie przez G. B.. W dniach 20 marca 2007 roku oraz 30 września 2011 roku zawarto aneksy do powyższej umowy, które zostały podpisane wyłącznie przez G. B..

Podczas odbywania przez brata kary pozbawienia wolności, G. B. związał się z jego byłą żoną – Ż.. G. B. wezwał brata do dobrowolnego zrzeczenia się praw do przedmiotowego lokalu. Wskazał, iż zamierza wykupić przedmiotowe mieszkanie, z zamiarem przekazania go synowi brata – D.. P. B. nie wyraził zgody na powyższą propozycję.

W dniu 2 października 2013 roku P. B. zawarł związek małżeński z M. B. (2), która na podstawie udzielonego jej przez męża pełnomocnictwa zameldowała się w przedmiotowym lokalu i zażądała od G. B. wydania kluczy do mieszkania i udostępnienia jej jednego pokoju oraz wyliczenia kwoty przypadającego na nią czynszu.

W oparciu o tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstawy prawnej dla ustalenia istnienia pomiędzy P. B. i Gminą Ł. stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., z uwagi na fakt, iż P. B. w chwili śmierci rodziców mieszkał przy ul. (...), gdzie było centrum jego spraw życiowych. Żądanie zniesienia wspólności prawa najmu pomiędzy P. a G. B. podlegało oddaleniu z uwagi na brak wspólności prawa, a zatem brak substratu podziału.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca. P. B. zaskarżył je w całości, zarzucając mu:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 691 § 1 -3 k.c. poprzez niezasadne niewłaściwe ich zastosowanie i ustalenie przez Sąd I instancji nieistnienia pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Ł. stosunku najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., w sytuacji, gdy wnioskodawca wstąpił w stosunek najmu lokalu po zmarłych rodzicach wraz z uczestnikiem G. B. i nie zaistniały żadne okoliczności wskazujące na nieistnienie przedmiotowego prawa po stronie wnioskodawcy;

b) art. 210 k.c. w zw. Z art. 690 k.c. poprzez niezasadne ich niezastosowanie skutkujące oddaleniem wniosku o zniesienie współwłasności prawa najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);

c) art. 5 k.c. poprzez jego pominięcie w ustalonym w sprawie stanie faktycznym.

2. obrazę przepisów prawa procesowego, która miała istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

a) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z dokumentów w postaci umów najmu lokalu nr (...) przy ul. (...), pism Gminy Ł. – Delegatury Ł. potwierdzających, że prawo najmu w.w. lokalu przysługuje P. B.;

b) art. 223 § 1 i 2 i art 328 § 2 k.p.c. w zw. z art 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym tj. przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo oraz dokonanie ich oceny w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, polegające na niezasadnym przyjęciu wbrew zgromadzonemu materiałowi dowodowemu, że centrum życiowe wnioskodawcy znajdowały się w lokalu przy ul. (...) w Ł.;

c) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i w zw. z art 361 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu skarżonego postanowienia, dlaczego odmówił wiarygodności wyjaśnieniom wnioskodawcy i oparł swoje rozstrzygnięcie jedynie na wyjaśnieniach uczestnika i zeznaniach świadka – byłej żony wnioskodawcy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie istnienia pomiędzy P. B. i Gminą Ł. stosunku najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. oraz o uwzględnienie w całości wniosku P. B. o zniesienie współwłasności prawa najmu w całości, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelujący wskazał, iż dacie śmierci rodziców był zameldowany w przedmiotowym lokalu. Nigdy nie wyprowadził się z tego mieszkania, w którym znajdowały się jego rzeczy osobiste i przedmioty codziennego użytku. Nigdy nie wiązał swoich planów życiowych z innym miejscem stałego pobytu. Nigdy nie złożył żadnego oświadczenia o rezygnacji z praw do przedmiotowego lokalu. Nigdy, choćby w sposób dorozumiany, nie wyraził woli skoncentrowania swojej aktywności życiowej w innym miejscu. Nigdy nie zawierał umowy najmu dotyczącej lokalu przy ulicy (...).

Odnosząc się do faktu zamieszkiwania w lokalu nr (...) jego partnerki życiowej i dziecka, skarżący wskazał, że nie dorósł do roli ojca, i nie zamieszkiwał wspólnie z nimi. Jednakże czując się odpowiedzialnym za rozwój dziecka i dobro rodziny, jedynie pomógł w wyremontowaniu mieszkania na ul. (...). Zaangażowanie w prace remontowe – zdaniem apelującego – nie może być utożsamiane ze wspólnym zamieszkiwaniem.

P. B. wskazywał również, że dowodem na jego stałe zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu jest umowa najmu nr (...) zawarta w dniu 6 czerwca 2006 roku. Zostali w niej bowiem wskazani jako najemcy obaj bracia. Apelujący podniósł, iż o tym, że łączył go stosunek najmu świadczy to, że wypowiedzenie umowy wobec istnienia zaległości czynszowych zostało dokonane również wobec niego, a nie tylko brata. Wskazał, iż wydany na tej podstawie wyrok eksmisyjny dotyczył obu najemców, lecz następnie został uchylony wobec skarżącego. Zdaniem skarżącego świadczy to o dalszym istnieniu umowy najmu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Podniesione w niej zarzuty oraz wnioski są bezzasadne.

Na wstępie należy odnieść się do podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania cywilnego.

Przede wszystkim, wypada stwierdzić, że zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. i art 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. był chybione.

Postawiony w apelacji zarzut ma na celu podważenie prawidłowości dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów. Zarzut ten zmierza do wykazania naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 i 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd tego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, niepublikowane).

Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strona powołująca dowód wywodzi skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa zaistnienia określonych faktów w danej sytuacji. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie, w szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak np. w postanowieniu SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Baza Orzecznictwa LEX nr 52753). Zarzut ten nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego, ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie zaprezentowanej przez stronę, przychylniej dla niej, oceny materiału dowodowego (tak np. w postanowieniu SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, Baza Orzecznictwa LEX nr 53136).

W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowego ustalenia stanu faktycznego i prawidłowej oceny dowodów.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w żaden sposób nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów z przesłuchanych w sprawie świadków oraz przesłuchanego uczestnika w charakterze strony w zakresie w jakim twierdzili oni, że wnioskodawca w chwili zatrzymania przez Policję stale zamieszkiwał w lokalu położonym na ul. (...). Dokonanie bowiem ustalenia zgodnego z twierdzeniami wnioskodawcy, iż jego centrum spraw życiowych znajdowało się w lokalu przy ul. (...) doprowadziłoby do wniosków absolutnie sprzecznych z jakimikolwiek zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Słusznie podniósł Sąd Rejonowy, iż wysoce nieprawdopodobne jest, iż wnioskodawca nie czuł się do gotowy do wspólnego mieszkania, w sytuacji gdy zawarł uprzednio związek małżeński, jak również fakt, iż wnioskodawca dysponował dla trzyosobowej rodziny trzypokojowym lokalem położonym przy ul. (...), natomiast na ul. (...) miałyby zamieszkiwać na zaledwie 40 m² aż pięcioro dorosłych osób.

Z uwagi na powyższe stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy przy rozpoznaniu sprawy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie. Zasadnie przyjął, że centrum życiowe wnioskodawcy znajdowało się w lokalu przy ul. (...) w Ł..

Nie jest również trafny zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c.

Zgodnie z powołanym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wszystkie te elementy zawiera, a zatem poddaje się kontroli instancyjnej. Z tego względu zarzut naruszenia w/w przepisu uznać należało za chybiony.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. pominięcie dowodów z dokumentów w postaci umów najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., pism Gminy Ł. – Delegatury Ł. potwierdzających, że prawo najmu przedmiotowego lokalu przysługuje P. B..

Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny oparł się na powyższych dokumentach. Jak wskazano powyżej w umowie najmu jak i aneksach zostali wskazani zarówno G. jak i P. B. jednakże, jak trafnie stwierdził Sąd Rejonowy zawarcie tych umów przez G. B. z Gminą M. Ł., w której treści wskazano zarówno wnioskodawcę jak i uczestnika postępowania nastąpiło wskutek błędnej oceny stanu faktycznego poprzez ustalenie wstąpienia przez wnioskodawcę w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po rodzicach, co w rzeczywistości nie miało miejsca.

Przechodząc do analizy podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, wskazać należy, iż w pierwszej kolejności skarżący zarzucał obrazę przepisu art 691 kc wskazując, że Sąd błędnie zinterpretował przesłankę wstąpienia w stosunek najmu osób wymienionych w tym przepisie pod warunkiem, iż zamieszkiwały one z najemcą do chwili jego śmierci.

Sąd Okręgowy powyższy zarzut uznał za chybiony.

Słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, iż ustosunkowując się do twierdzeń wnioskodawcy zawartych we wniosku, należy mieć na względzie zmianę treści art. 691 k.c., wprowadzoną przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) oraz cel, jaki przyświecał ustawodawcy w związku z tą nowelizacją. Wspomniana ustawa weszła w życie w dniu 10 lipca 2001 r. Począwszy od tej daty, ustawowo określony krąg osób, które w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego mogą wstąpić w stosunek najmu tworzą: małżonek nie będący 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. Katalog uprawnionych wskazany w przepisie art. 691 k.c. jest zamknięty -

jest to wyliczenie enumeratywne, nie dające możliwości dalszej interpretacji. Nie jest możliwa wykładnia rozszerzająca w tym zakresie.

Zgodnie bowiem z treścią art. 691 zd. 1 w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci matki P. i G. B., materialnoprawnymi przesłankami wstąpienia w stosunek najmu po najemcy mieszkania były fakt pozostawania osobą bliską dla najemcy oraz stałe zamieszkiwanie z nim w lokalu do chwili jego śmierci.

Przesłanką pozytywną zastosowania powołanej regulacji jest także stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Należy podkreślić, iż zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, która zamieszkuje w nim z wolą stałego pobytu. Pojęcie "stałego zamieszkiwania" zostało sprecyzowane w judykaturze jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak wyrok SN z dnia 6 maja 1980 roku, sygn. akt III CRN 61/80, opubl. Monitor Prawniczy z 1994 r., Nr 9, poz. 273).

Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze SN (w szczególności na gruncie art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu) stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, tj. miejsce, w którym koncentruje się na przykład życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje, itp. (zob. m.in. wyrok SN z dnia 8 stycznia 1976 r., I CR 926/75, OSP 1977, z. 11–12, poz. 193, z komentarzem W. C., (...) 1977, poz. 29; wyrok SN z dnia 13 lutego 1976 r., I CR 930/75, OSNC 1977, nr 1, poz. 5; wyrok SN z dnia 6 maja 1980 r., III CRN 61/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; orzeczenie SN z dnia 28 października 1980 r., III CRN 230/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok SN z dnia 15 stycznia 1981 r., III CRN 314/80, OSN 1981, nr 6, poz. 119; wyrok SN z dnia 20 marca 1981 r., III CRN 30/81, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok SN z dnia 15 października 1984 r., I CR 309/84, OSN 1985, nr 6, poz. 113, z komentarzem A. M., (...) 1985, poz. 47; orzeczenie SN z dnia 17 października 1997 r., I CKN 90/97, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 29 kwietnia 1998 r., I CKN 637/97, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 46/98, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 16 września 1999 r., II CKN 889/97, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, niepubl.).

Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 691 k.c. jest wspólne zamieszkiwanie osoby razem z najemcą, a więc określony stan faktyczny, a nie stan prawny wynikający z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu (zob. odpowiednio orzeczenie SN z dnia 29 września 1998 r., II CKN 910/97, niepubl.).

W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa (argumentum a contrario z art. 691 § 3 k.c.), ale „przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że między osobą (osobami), która (które) wstąpiła (wstąpiły) w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą.

W przedmiotowej sprawie istotne było ustalenie, czy wnioskodawca jako syn najemcy stałe zamieszkiwał z nim do chwili jego śmierci. Cecha stałego zamieszkiwania oznacza określony stan faktyczny oznaczający się trwałością.

W ocenie Sądu Okręgowego, warunki te nie zostały spełnione w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem wnioskodawcy, iż kluczową dla oceny stałości zamieszkiwania z najemcami chwilą nie będzie moment ich śmierci, a moment osadzenia go w Zakładzie Karnym w P. jako miejscu, w którym nie było jego zamiarem skoncentrowanie swego centrum życiowego. W chwili zatrzymania P. B. był najemcą mieszkania przy ul. (...).

W 1994 roku P. B. wynajął lokal przy ul. (...). Mieszkał razem z żoną Ż. i dzieckiem w lokalu trzypokojowym, w którym przeprowadził remont (pomalował sufity, wytapetował ściany, jak również wstawił meble) oraz spłacił zadłużenie. Trudno byłoby zatem wyjaśnić osobiste i finansowe zaangażowanie wnioskodawcy w wynajęcie i wyremontowanie

mieszkania, gdyby jak twierdzi nie chciał koncentrować swojego życia w lokalu na ul. (...). W lokalu tym małżonkowie mieszkali na stałe. Wnioskodawca w lokalu na ul. (...) miał również swoje rzeczy. P. B. w chwili osadzenia go w Zakładzie Karnym nie spełniał przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcami w lokalu przy ul. (...). Ponadto wnioskodawca został zatrzymany przez Policję w lokalu przy ul. (...), a nie w mieszkaniu rodziców. Świadek Ż. B. na rozprawie z dnia 18 lutego 2016 roku zeznała, iż ich syn „chodził do żłobka na ul. (...), bo to było bardzo blisko ul. (...)” oraz „Nie słyszałam nigdy abyśmy na ul. (...) mieli mieszkać tylko przez jakiś czas. Zawsze słyszałam od męża, że ma to być nasze mieszkanie docelowe”.

Konkludując, w chwili zatrzymania P. B., jego centrum życiowe znajdowało się w lokalu przy ulicy (...), a nie Gołębiej. Skoro tak, to wnioskodawca w dacie śmierci swoich rodziców, nie spełniał przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Nieskuteczny był również zarzut P. B., iż zawarł skutecznie umowę najmu w dniu 6 czerwca 2006 roku, jak również aneksy do tejże umowy z dnia 20 marca 2007 roku oraz 30 września 2011 roku.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, co do okoliczności zawarcia umowy najmu lokalu z dnia 6 czerwca 2006 roku. W umowie tej wskazano jako najemcę zarówno G. jak i P. B.. Umowa ta została podpisana wyłącznie przez G. B.. W dniach 20 marca 2007 roku oraz 30 września 2011 roku zawarto aneksy do powyższej umowy, które zostały podpisane wyłącznie przez G. B.. Uczestnik postępowania nie miał upoważnienia do zawarcia umowy najmu, jak również zawarcia aneksów w imieniu brata. Jeżeli więc zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Mamy wtedy do czynienia z rzekomym, czy też fałszywym pełnomocnikiem (falsus prokurator). P. B. nie udzielił pełnomocnictwa, ani nie potwierdził działań G. B..

Nieskuteczny był również zarzut dotyczący zameldowania P. B. w lokalu przy ulicy (...).

Zameldowanie służy wyłącznie celom ewidencyjnym i organy administracji prowadzące postępowanie w tym przedmiocie nie badają (nie mogą badać) uprawnień do lokalu osób ubiegających się o zameldowanie w nim (por. wyrok Sądu Administracyjnego w G. z 12 stycznia 2012 r., (...) S.A./Gd 487/11, LEX nr 1107705).

Nie można zatem zgodzić się z poglądem, iż fakt zameldowania wnioskodawcy w lokalu przy ul. (...) świadczy o tym, że jest to miejsce, które jest centrum jego spraw życiowych.

Z uwagi na powyższe należało uznać, iż ewentualne zamieszkiwanie wnioskodawcy w objętym wnioskiem lokalu miało co najwyżej charakter czasowego przebywania w nim.

P. B. nocował sporadycznie u rodziców, jak również wraz z byłą żoną odwiedzał rodziców na ulicy (...).

Zamieszkiwanie z najemcą do chwili śmierci kształtują dwa czynniki: zewnętrzny, sprowadzający się do faktycznego zajmowania wspólnego lokalu z najemcą i wewnętrzny, polegający na zamiarze i woli wspólnego mieszkania. Nawet gdyby przyjąć, że w lokalu objętym wnioskiem znajdowała się część rzeczy osobistych P. B., nie można by było mówić o jego woli uczynienia sobie z tego lokalu miejsca stałego pobytu, albowiem przebywał on tam jedynie czasowo. Czasowe bowiem, nawet uzasadnione określonymi przyczynami-przebywanie w danym miejscu, nie oznacza, że miejsce to staje się automatycznie miejscem stałego pobytu osoby (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001, sygn. akt I CKN 1179/98).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania nietrafny jest zarzut skarżącego naruszenia art. 691 k.c. poprzez uznanie, iż spełnia on warunki wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w dacie śmierci poprzedniego najemcy.

W apelacji, P. B. powoływał się również na naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c.

Stanowisko skarżącego nie zasługuje na aprobatę.

Pełnomocnik profesjonalny wnioskodawcy nie wziął pod uwagę powszechnie obowiązującego poglądu, że Sąd nie bada kwestii nadużycia praw podmiotowych z urzędu tylko na zarzut. Natomiast strona pozwana nie podniosła tego zarzutu ani w odpowiedzi na pozew ani na terminie rozprawy, opierając żądanie ustalenia istnienia stosunku najmu w oparciu o twierdzenie, by mieszkał wraz z matką do chwili jej śmierci w mieszkaniu przy ul. (...). Z drugiej strony należy podkreślić, że podniesienie takiego zarzutu przez pełnomocnika wnioskodawcy dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, jest spóźnione. Wnioskodawca miał bowiem możliwość zgłoszenia tego zarzutu przed Sądem I instancji, ale tego nie uczynił. Nie było zatem żadnych podstaw do tego, by zarówno Sąd Rejonowy jak i Sąd Okręgowy rozważał kwestię nadużycia praw podmiotowych.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 210 k.c. należy podkreślić, że zniesienie wspólności prawa najmu jest możliwe jedynie wtedy, gdy prawo faktycznie objęte jest wspólnością.

Do powstania wspólności rozważanego prawa może dojść np. w wyniku łącznego zawarcia umowy najmu przez dwie lub więcej osób występujących po stronie najemcy lub wstąpienia w stosunek najmu przez dwie lub więcej osób. Prawo to może też być przedmiotem małżeńskiej wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej). Do wspólności prawa najmu lokalu mieszkalnego stosuje się w drodze analogii przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1958 roku, 1 CO 22/58, OSPiKA 1960 rok, Nr 6, poz. 147, "Kodeks cywilny. Komentarz." pod red. Edwarda Gniewka, Piotra Machnikowskiego, 2014 rok, "Kodeks cywilny. Komentarz." pod red. Krzysztofa Pietrzykowskiego, 2013 rok).

Odpowiednie stosowanie przepisów o współwłasności do stosunku najmu dotyczy jedynie uprawnień wynikających z owej więzi prawnej. Ponoszenia kosztów eksploatacji substratu materialnego owego prawa, odpowiedzialności prawnej, reprezentowania interesów najemców wobec organów administracji i innych podmiotów, jak również ochrony prawnej owego prawa.

Zawsze jednak należy mieć na uwadze, iż prawo najmu wynika z prawa własności przedmiotu najmu należącego do innego podmiotu.

Nie można zatem dokonać zniesienia współwłasności owego prawa poprzez przyznanie go jednemu ze współnajemców. To właściciel przecież decyduje do kogo ma należeć prawo najmu. Tylko on może dobierać kontrahenta umowy najmu. Nie można wbrew woli właściciela ustalać, do kogo owo prawo ma należeć, kto ma być oym kontrahentem.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy poprawnie stwierdził, że brak jest podstawy prawnej dla zniesienia wspólności prawa najmu.

Dodatkowo, żądanie zniesienia współwłasności prawa najmu lokalu przy ulicy (...) podlegało oddaleniu z uwagi na brak wspólności prawa, a zatem brak substratu podziału.

Z tych powyższych przyczyn, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

Orzeczenie zawarte w pkt 2 i 3 wyroku uzasadnia przepis art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 t. jedn.). Wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej zawierał oświadczenie, że opłaty nie zostały zapłacone w całości lub w części.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.