

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt I C 1777/20 z powództwa Miasta Ł. przeciwko J. C. i M. C., o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazał J. C. i M. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie tego lokalu powodowi;
2. ustalił, że J. C. i M. C. nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
3. zasądził solidarnie od J. C. i M. C. na rzecz Miasta Ł. kwotę 440 zł tytułem kosztów procesu.

Apelację od wydanego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżący przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 691 § 1 k.c. polegającą na sprowadzeniu osób faktycznie pozostających we wspólnym pożyciu z najemcą do osób pozostających z najemcą w fizycznej relacji, co nie znajduje podstaw w literalnej wykładni przepisu, a jednocześnie deprecjonuje więzi i trywializuje relacje między ludźmi, w sposób nieuprawniony traktując relacje intymne/fizyczne w sposób uprzywilejowany,
2. naruszenie art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z art. 61 § 1 k.c. przez przyjęcie, że doszło do skutecznego doręczenia poprzednim najemcom wypowiedzenia umowy najmu przez podwójne awizo;
3. naruszeniu art. 687 k.c. w brzmieniu obowiązującym w 2008 r. w zw. z art. 233 k.p.c. przez przyjęcie za udowodnione skuteczne wypowiedzenie umowy najmu poprzednim najemcom chociaż powód nie udowodnił wyczerpania procedury z art. 687 k.c. tj. nie przedstawił zaświadczenia o zaległościach w czynszu w 2008 r. za dwa pełne okresy płatności oraz nie przedstawił dowodu doręczenia zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu wraz z dodatkowym miesięcznym terminem do zapłaty zaległego czynszu, a tym samym nie wyczerpał procedury koniecznej do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu;
4. naruszeniu art. 659 k.c. w zw. z art. 60 k.c. w zw. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, wyrażające się w przekroczeniu przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w sposób dowolny, a w konsekwencji błędne przyjęcie że nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu pomiędzy powodem a pozwanymi w sposób dorozumiany, pomimo zamieszkiwania w lokalu przez J. C. od sierpnia 1996 r., zaś przez M. C. od dnia urodzenia (08.04.2000 r.) do dnia dzisiejszego.

Skarżący podkreślili, że fakty ustalone przez Sąd pierwszej instancji niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy:

1. zgodnie z ustaleniami Sądu meriti umowa została wypowiedziana pierwotnym najemcom w marcu 2008 r. z powodu zaległości czynszowych. Pozwani kwestionują skuteczne wypowiedzenie umowy najmu. Ponadto jeśli przyjąć wersję strony powodowej umowa została wypowiedziana od 1 maja 2008 r.,
2. zgodnie z ustaleniami Sądu I instancji żona pozwanego zmarła siedem lat temu, R. S. zmarła w maju lub czerwcu 2008 r., zaś M. S. zmarł przed nią. J. C. nie odbierał korespondencji kierowanej do R. D.. O jej śmierci poinformował administrację kiedy zaczęły się problemy w związku z zajmowaniem lokalu. Podczas gdy: R. S. zmarła 1 lipca 2013 r., M. S. zmarł 30 listopada 2014 r. W. C. zmarła 25 maja 2014 r. pozwany nie miał żadnych problemów w administracji w związku z zajmowanym lokalem, nie był w stanie sprecyzować kiedy powiadomił Administrację o śmierci najemców, ale nigdy nie ukrywał ich śmierci, zgłaszał ten fakt pracownikowi Administracji między innymi w czasie jego wizyt w kamienicy i oględzin lokalu związanych z koniecznością wymiany okien dachowych.

W związku z tak postawionymi zarzutami skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód, w odpowiedzi na apelację wniesioną przez pozwanych, wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od skarżących na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się zasadna i jako taka skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, dokonuje jednakże innej oceny prawnej.

Sąd dokonuje oceny wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, LEX nr 80266). Ramy swobodnej oceny dowodów są zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnym poziomem świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak też Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, np. w wyroku z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP rok 2003, nr 5, poz. 137).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo ustalił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, przeprowadzając ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Podniesiony przez powoda zarzut dotyczy w gruncie rzeczy oceny ustalonego w sprawie stanu faktycznego, której dokonanie skutkowało uznaniem, że w sprawie brak jest wystarczających przesłanek do uznania, że doszło do zawarcia umowy najmu spornego lokalu w sposób dorozumiany, a tego rodzaju zarzuty należy uznać za zarzuty naruszenia prawa materialnego. Uchybienie polegające na wadliwym zastosowaniu przepisów prawa materialnego polega w istocie rzeczy "na tzw. błędzie w subsumpcji, co wyraża się tym, iż stan faktyczny ustalony w sprawie błędnie uznano za odpowiadający stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w normie prawnej albo, że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę określonej normy prawnej" (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2001 r., sygn. I CKN 102/99 publ. [w:] J. P. Tarno - "Prawo o postępowaniu ..., op. cit., str. 367).

Sąd Odwoławczy jako trafny ocenił zarzut naruszenia art. 60 k.c.. Zgodnie z powołanym przepisem, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. per factia concludentia. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczeń co do formy umowy najmu, których niezachowanie pociągałoby nieważność całej umowy. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok ma charakter zastrzeżenia ad eventum, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 k.c. i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane. Aby ocenić, czy w niniejszej sprawie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego, konieczne jest sięgnięcie do essentialia negotii takiej umowy. Stosownie do art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z jednej strony elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązany jest płacić najemca. Biorąc pod uwagę ujawnione okoliczności faktyczne należy

uznać, że zarówno powód, jak i pozwani ujawnili wolę zawarcia takiej umowy. Strona powodowa umożliwiając skarżącym swobodne korzystanie z lokalu, który w zamian opłacał czynsz wywiązując się z obowiązków najemcy. A zatem doszło do określenia – w sposób dorozumiany – essentialia negotii umowy najmu, zwłaszcza, że strona powodowa wiedziała od samego pozwanego J. C., że najemczyni lokalu R. D. zmarła w 2008 r.. Co więcej R. D. spowodowała zadłużenie spornego lokalu, ale kiedy J. C. dowiedział się o zadłużeniu mieszkania, osiem – dziesięć lat temu, to je spłacił w całości, a zapłatę tę powód przyjął.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani przez cały ten czas zamieszkiwali w lokalu w spornym lokalu, natomiast powód sankcjonował tę sytuację przyjmując płacony czynsz. Co prawda M. C. wystąpił w 2021 r. do powoda o zawarcie umowy najmu lokalu, a powód odmówił zawarcia umowy lokal. Jednakże odwołanie, które pozwany złożył do Dyrektora Zarządu Lokali nie zostało rozpoznane. Konkludując w ocenie Sądu Okręgowego okoliczności te jednoznacznie wskazują, że pomiędzy stronami doszło w sposób dorozumiany do zawarcia umowy najmu rzeczonoego lokalu, co za tym idzie żądanie powoda powinno podlegać oddaleniu.

W tym miejscu należy wskazać, że zębne stało się odnoszenie się do podniesionych zarzutów naruszenia art. 687 k.c. i art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z art. 61 § 1 k.c. dotyczących braku skutecznego wypowiedzenie umowy najmu poprzednim najemcom, jak również art. 691 § 1 k.c. dotyczącego faktycznych relacji oraz bliskich więzi pozwanych z najemczynią R. D.. Apelacja pozwanych okazała się o tyle skuteczna, że Sąd Okręgowy uznał, iż doszło do dorozumianego zawarcia umowy najmu przez strony pozwanych, tym samym wydając w sprawie wyrok reformatoryjny, nie potrzeby analizowania pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że oddalił powództwo oraz zasądził od Miasta Ł. na rzecz J. C. i M. C. kwoty po 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Zmiana orzeczenia w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu. O kosztach postępowania pierwszo-instancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych, którzy wygrali proces w całości, kwotę po 257 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, na która złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w postępowaniu w I instancji w kwocie po 240 zł oraz po 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych w postępowaniu pierwszo-instancyjnym Sąd Okręgowy ustalił na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 265)

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 220 zł. Na zasądzoną kwotę złożyły się: opłata od apelacji – po 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie po 120 zł.