

Sygn. akt III Ca 1080/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Joanna Naczyńska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 22 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 1660/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) zł z tytułu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Joanna Naczyńska

Sygn. akt III Ca 1080/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 22 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Zabrze ustalił, iż powódkę K. W. łączy z pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Z. stosunek najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 197 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Rejonowy podjął po ustaleniu, iż najemcami lokalu położonego w Z. przy ul. (...) od 1988r. byli rodzice powódki. W 2001r. zmarła matka powódki. Po jej śmierci ojciec powódki L. P. zaczął nadużywać alkoholu i zadłużył mieszkanie, a w 2004r. je opuścił, pozostawiając w nim powódkę i brata powódki - M. P., który z czasem także się wyprowadził. Powódka spłaciła zadłużenie i od dłuższego już czasu na bieżąco opłaca czynsz. W 2010r L. P. złożył oświadczenie, iż nie rości sobie praw do lokalu oraz, że jedyną osobą utrzymującą ten lokal jest powódka. Powódka od ośmiu już lat zajmuje lokal za milczącą aprobatą pozwanej, która traktuje ją jak najemczynię, jako że przyjmuje od powódki czynsz i wystawia na jej nazwisko książeczki opłat czynszowych, jak i na jej nazwisko kieruje zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za mieszkanie. Stan ten w ocenie Sądu Rejonowego prowadził do przyjęcia, że między stronami doszło w sposób dorozumiany do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony. Nadto, Sąd Rejonowy stwierdził, iż gdyby nawet przyjąć, że pozwaną nadał łączy umowa najmu z ojcem powódki L. P., to okoliczność ta nie miałaby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ nie ma przeszkód ku temu, by najemcą lokalu była więcej niż jedna osoba. Jako podstawę prawną uwzględnienia powództwa o ustalenie istnienia stosunku najmu Sąd Rejonowy

wskazał art. 189 k.p.c. i art. 660 k.c., a o kosztach orzekł w oparciu o art 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną jako stronę przegrywającą.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, a ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Zarzuciła, iż Sąd Rejonowy naruszył przepisy prawa materialnego, a to art. 659 §1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, skutkującą nieuzasadnionym przyjęciem, iż najem jednego lokalu może przysługiwać dwóm niezależnym osobom, podnosząc iż kwestia ta - wobec jej doniosłości i braku rozstrzygnięcia w dotychczasowym dorobku doktryny i orzecznictwa - powinna być przedmiotem pytania prawnego do Sądu Najwyższego. Zarzuciła naruszenie art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. i art. 660 k.c. przez niewłaściwą wykładnię tych przepisów skutkującą przyjęciem, iż domaganie się przez powódkę ustalenia istnienia między stronami stosunku najmu, mimo niespełnienia przesłanek wynikających z Regulaminu przetargu ograniczonego na wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych, nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa. Nadto podniosła zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie pomimo braku podstaw, ponieważ z Regulaminu przetargu ograniczonego na wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych wynika, iż powódka nie spełniała przesłanek warunkujących zawarcie z pozwaną umowy najmu oraz podniosła zarzut naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie, w szczególności przepisu art. 328§ 2 k.p.c. przez niewskazanie przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zawnioskowanemu przez pozwaną w odpowiedzi na pozew Regulaminowi przetargu ograniczonego na wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Wywodziła, iż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne.

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

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów formalnych, stwierdzić należy, iż uzasadniając zaskarżone rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy nie naruszył art. 328 §2 k.p.c. Zarzut taki byłby zasadny, gdyby treść uzasadnienia Sądu I instancji uniemożliwiała Sądowi Odwoławczemu dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca. Przeciwnie uzasadnienie pozwalało na pełną kontrolę instancyjną, zaś pominięcie Regulamin przetargu ograniczonego na wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych uzasadniała już sama jego treść, a w szczególności § 13 stanowiący: "Regulamin wchodzi w życie z dniem .....", który to dzień nie został oznaczony. Już tylko ta okoliczność, bez wnikania w treść Regulaminu, wyłączała uznanie go za mający wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Trafnie też, wbrew wywodom apelacji, Sąd Rejonowy uznał, iż strony przez czynności faktyczne zawarły umowę najmu lokalu położonego w Z. przy ul. (...). Powódka zajmuje ten lokal od 2004r., opłacając czynsz, który to czynsz pozwana przyjmuje, traktując powódkę jak najemczynię tego lokalu, co znajduje odzwierciedlenie w treści wydawanych powódce książeczek opłat czynszowych i kierowanej do powódki korespondencji. Zatem elementy konieczne umowy najmu określone w art. 659§ 1 k.c., a to oddanie najemcy przez wynajmującego przedmiotu najmu w posiadanie i opłacanie wynajmującemu przez najemcę czynszu w ustalonej wysokości zostały przez strony uzgodnione w sposób dorozumiany, są zgodnie akceptowane i wzajemnie świadczone. Zważywszy na długotrwałość tego stanu rzeczy, jak i wynikający z art. 660 k.c. brak wymogu zachowania szczególnej formy dla ważności umowy najmu nie sposób zakwalifikować nawiązanego przez strony stosunku, inaczej jak najmu na czas nieokreślony. Nadto, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie można przyjąć, by stosunek ten został nawiązany z naruszeniem "Regulami-nu przetargu ograniczonego na wysokość czynszu najmu lokali mieszkalnych". Skoro nie została wykazana data wejścia w życie tego regulaminu, zatem nie można wykluczyć, iż stosunek najmu został nawiązany jeszcze przed tą datą. Nadto, do przestrzegania tego regulaminu zobowiązana jest przede wszystkim pozwana i to na niej ciąży obowiązek monito-rowania i porządkowania statusu lokali wchodzących w skład jej zasobu oraz organizowania przetargów, niemniej uchybienie postanowieniom regulaminu w tej materii, o ile by do niego doszło, nie wpłynęłoby na ważność nawiązanej przez pozwaną per facta concludentia umowy najmu.

Słusznie także Sąd Rejonowy zauważył, iż nie ma żadnych przeszkód prawnych, by status najemcy lokalu mieszkalnego przysługiwał więcej niż jednej osobie. Stąd też, Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw, by występować do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym, zwłaszcza, że poza kognicją Sądu w rozpatrywanej sprawie pozostaje ustalenie, czy ojciec powódki L. P. nadal pozostaje najemcą tego lokalu, czy też nie. Skoro nie jest on stroną postępowania, zatem nie jest dopuszczalne ustalenie w tym procesie, czy łączący go z powódką stosunek najmu wygasł przez czynności faktyczne, co mogłyby sugerować wykazane w sprawie okoliczności, tj. zaprzestanie opłacania czynszu, opuszczenie mieszkania i złożenie oświadczenia o braku roszczenia praw do tego mieszkania.

Podzielając zatem motywy, leżące u podstaw zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako nieznajdującą usprawiedliwionych podstaw prawnych (art. 385 k.p.c). O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt. 2 i § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461), zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 90 zł, z tytułu zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika za zastępstwo procesowe w instancji odwoławczej, według stawki minimalnej, liczonej od wartości przedmiotu zaskarżenia.

SSO Joanna Naczyńska