

[Sędzia Przewodniczący Kacprzak Krzysztof 00:02:44.012]

Uzasadnienie. Zaskarżonym wyrokiem z 17 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z powództwa głównego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w Ł. przeciwko J. P., K. O. o opróżnienie lokalu mieszkalnego i sprawy z powództwa wzajemnego J. P. i K. O. przeciwko (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w Ł. o zobowiązanie do oświadczenia woli, z powództwa głównego nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem, którym władają. Po drugie ustalił, że J. P. i K. O. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i po trzecie nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. W sprawie z powództwa wzajemnego po pierwsze oddalił powództwo i po drugie nie obciążył powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Uwzględnienie powództwa głównego wynikało z tego, że Sąd Rejonowy ustalił, że powodom nie przysługuje tytuł prawny do lokalu nr (...) w Ł. przy ul. (...). Prawo najmu powodów do tego lokalu wygasło wskutek upływu okresu, na jaki umowa była zawarta. Oddalenie powództwa wzajemnego wynikało z tego, że Sąd I Instancji uznał, że powodowie nie wykazali, aby istniały jakiegokolwiek podstawy do uznania, że pozwany wzajemny powinien złożyć oświadczenie woli nakierowane na zawarcie umowy najmu spornego lokalu na kolejny okres. Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodzili się pozwani główni i powodowie wzajemni. W apelacji zaskarżyli wyrok w zakresie powództwa głównego w części dotyczącej pkt. 1, w zakresie powództwa wzajemnego również w zakresie pkt. 1 rozstrzygnięcia. Wyrokowi zarzucono sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, przez całkowite pominięcie zasad z art. 678 k.c., iż najemca nadal pozostaje stroną tej samej umowy najmu, ale w miejsce zbywcy w stosunek najmu wstępuje nabywca przedmiotu najmu, który od chwili zbycia staje się wynajmującym, a także, że obowiązują go wszelkie zasady i zapisy umowy ustalone przez najemcę ze zbywcą nieruchomości, a wstąpienie nabywcy odbywa się z mocy prawa. Uregulowane w art. 678 § 1 in principio k.c. oznacza, że przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, z wyjątkiem wyraźnie wyłączonych ustawą. Zarzucono przerzucenie wyłącznie na najemców obowiązku zgłoszenia wniosku o zawarcie umowy najmu, podczas gdy z takim wnioskiem powinien wystąpić wynajmujący, albowiem to na..., na to wskazuje treść § 8 umowy najmu z dnia 25 marca 2015 r. A co więcej, zarówno z treści pisma Zarządu Lokali Miejskich z października 2016 r., jak i z zapisów samej umowy absolutnie nie wynika, że to najemcy przed upływem obowiązywania umowy najmu na czas określony, są obowiązani zgłosić wniosek o zawarcie z nimi umowy najmu na dalsze lata. Błędne ustalenie, że swoboda zawierania umów wyrażona w art. 351..., 353 ze znacznikiem 1 k.c. jest jednoznaczna z całkowitą dowolnością i błędnym uznaniu, że niewzięcie pod uwagę dalszej części przepisu ogranicza swobodę zawarcia umowy. W tym zakresie Sąd całkowicie pominął w swoich rozważaniach okoliczność, że jest to sprzeczne z właściwościami tego stosunku oraz zasadami współżycia społecznego. W apelacji zarzucono, że powyższe uchybienia doprowadziły do naruszenia prawa materialnego, to jest art. 678 § 1 k.c., 692 k.c., art. 65 § 1 k.c., art. 58 k.c., art. 222 § 1 k.c. oraz art. 11 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na tych podstawach sformułowano wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa wzajemnego oraz oddalenie powództwa głównego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Pozwany wywiódł w tej sprawie zażalenie, w którym zaskarżył rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Zaskarżonym postanowieniem zawartym w dwóch punktach orzeczenia Sądu Rejonowego zarzucono naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 102 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że zachodzą przesłanki do nieobciążania pozwanych głównych powodów wzajemnych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego. Na tej podstawie sformułowano wniosek o zmianę postanowienia zawartego w pkt. 3 wyroku w zakresie dotyczącym powództwa głównego, poprzez zasądzenie od pozwanych głównych na rzecz powódki głównej kwoty 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a także zmiany postanowienia zawartego w pkt. 2 wyroku w zakresie dotyczącym powództwa wzajemnego poprzez zasądzenie od powodów wzajemnych na rzecz pozwanej wzajemnej kwoty 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W zażaleniu sformułowano również wniosek o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Sąd Okręgowy zważył, co następuje. Sąd I Instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy. Stan ten Sąd Odwoławczy przyjmuje za własny. W apelacji pojawił się zarzut dotyczący stanów faktycznych, ale został wadliwie sformułowany. Zarzut

ten nie dotyczy bowiem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ale oceny bezspornych faktów pod kątem stosowanego prawa materialnego. Wbrew zarzutom apelacji nie doszło do naruszenia prawa materialnego. Trzeba pamiętać, że zarzuty te zbudowano pod kątem próby wykazania, że pozwany wzajemny miał obowiązek zawarcia umowy najmu lokalu na kolejny okres, jednak żaden z przywołanych w apelacji przepisów nie dowodzi, że taki obowiązek po stronie wynajmującego istniał. Przede wszystkim nie można mówić o obrazie art. 678 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. W rozpoznawanym przypadku nabywca dotrwał do końca okresu najmu. Nadto Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że sporna umowa nie zawiera bezwzględnego obowiązku jej przedłużenia. Nie zawarcie umowy na kolejny okres nie może naruszać omawianego przepisu. Wywód zawarty na ten temat w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest w pełni prawidłowy, akceptowany przez Sąd Okręgowy i nie wymaga powtórzenia. Nie mogło dojść do naruszenia art. 11 Ustawy o ochronie lokatorów, który dotyczy wypowiedzenia umowy najmu, gdyż w tym przypadku umowa najmu wygasła z upływem okresu, na który była zawarta. Nie musiała więc być wypowiedziana. Nie mają racji skarżący, zarzucając naruszenie art. 65 k.c., który dotyczy sposobu interpretacji oświadczeń woli stron kontraktu. W umowie przewidziano możliwość zawarcia umowy na kolejny okres. Ustalono też wymagane warunki zawarcia nowej umowy. Jednak spełnienie warunków i niezaleganie z opłatami za lokal dopiero otwierało możliwość przedłużenia najmu na kolejny okres, a więc wymagało zgodnych oświadczeń woli umawiających się stron. Takich oświadczeń w tym przypadku zabrakło. Skarżący bezpodstawnie zarzucają, że Sąd Rejonowy całość obowiązków umownych przerzucił na najemców. W poprzedniej sprawie między tymi samymi stronami przesądzone, że umowa najmu nie przedłużyła się automatycznie. Przedłużenie okresu najmu wymagało aktywności stron. Wynajmujący oświadczył, że nie zamierza zawierać umowy na kolejny okres. W takiej sytuacji tylko najemcy mogli ubiegać się o przedłużenie najmu, ale tego nie zrobili. Zachowania wynajmującego, który oświadczył, że nie chce zawierać kolejnej umowy, nie można traktować w kontekście treści art. 58 k.c., jako naruszenia prawa czy zasad współżycia społecznego. Skarżący oczywiście zamierzali zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu dłużej niż rok, ale zawarli umowy, które..., umowę, która tylko stwarzała im takie możliwości. Możliwości te nie zostały zrealizowane, bo zabrakło zgodnej woli stron kontraktu, a nie dlatego, że zostało naruszone prawo, czy któraś z zasad współżycia społecznego. Bezzasadność powództwa wzajemnego przesądzała o braku tytułu prawnego do lokalu po stronie pozwanych głównych, a przez to zasadności żądania eksmisji, słusznie uwzględnionego przez Sąd Rejonowy. Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Okoliczności tej sprawy były bowiem szczególne. Powodowie działali w zaufaniu do stwierdzenia Sądu zawartego w uzasadnieniu wyroku kończącego poprzednią sprawę między tymi samymi stronami. Sąd dał powodom..., pozwany, pozwany głównym, powodom wzajemnym nadzieję na wykazanie tytułu prawnego do lokalu i w zaufaniu do stwierdzeń Sądu, Sądu, które zapadły w tamtej sprawie, powodowie wystąpili na drogę procesu w niniejszym postępowaniu. Jeśli chodzi o zażalenie, to zażalenie to było bezzasadne. Nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 102 k.p.c., z którego wynika, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych, Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów, aby nie obciążać jej kosztami w ogóle. Zasada słuszności, którą kieruje się Sąd, stosując omawiany przepis, jest wyjątkiem od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy. Zakwalifikowanie danego przypadku, jako szczególnie uzasadniony wymaga rozważenia całokształtu okoliczności faktycznych sprawy. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji stron (tak słusznie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 stycznia 1974 r. II CZ 223/73). W tej sprawie o sposobie rozstrzygnięcia o kosztach procesu nie zaważyła sytuacja majątkowa i życiowa pozwanych głównych i powodów wzajemnych, ale swoiste okoliczności tej sprawy. Okoliczności związane z zawarciem spornej umowy najmu i sugestią Sądu w poprzedniej sprawie, która dawała najemcom przekonanie, że lokalu opuszczać nie muszą, gdyż po stronie wynajmującego istnieje obowiązek przedłużenia umowy najmu. Warto również dodać, że ocena czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. należy do Sądu orzekającego o roszczeniu głównym. Ingerencja w treść tego rozstrzygnięcia w następstwie kontroli instancyjnej powinna być ograniczona wyłącznie do przypadków, gdy orzeczenie dotknięte jest poważnym błędem (tak słusznie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 maja 2012 r. V CZ 6/12). O takim błędzie w tej sprawie nie można mówić. Sąd Rejonowy miał powody przyjąć, że obciążenie pozwanych

głównych i powodów wzajemnych kosztami procesu, nie jest do pogodzenia z zasadami słuszności. Z tych względów z mocy art. 385 k.p.c., w związku z art. 397 § 2 k.p.c. zażalenie podlegało oddaleniu.

[koniec 00:17:16.002]