

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 stycznia 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II C 461/19 z powództwa Miasta Ł. przeciwko T. A. i N. A., o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazał pozwanym T. A. i N. A. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie go powodowi Miastu Ł.;
2. orzekł o braku uprawnienia pozwanych T. A. i N. A. do lokalu socjalnego;
3. nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

Jednobrzmiące apelacje od wydanego wyroku wnieśli obaj pozwani, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie punktów 1. i 2.

Skarżący przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:
 - a. art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z dokumentów, tj. druków przelewów za opłaty z tytułu najmu wystawianych przez powoda dla pozwanego,
 - b. art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie faktu, iż pozwany przez okres kilkunastu lat dokonywał na rzecz powoda opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za ustalony, mimo nieistnienia ku temu dostatecznej podstawy w przedstawionym przez powoda materiale dowodowym;
 - c. art. 233 k.p.c. poprzez przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. zeznań strony pozwanej, z których wynika, że administrator zaproponował pozwanemu złożenie wniosku o potwierdzenie zawarcia umowy najmu, a nie wniosku o zawarcie umowy najmu, w konsekwencji pozwany złożył wniosek o potwierdzenie zawarcia umowy,
 - d. art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż pozwany nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, iż spełnia kryterium, o którym mowa w § 14 ust. 2 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29.06.2012r., podczas gdy pozwany przedstawił logiczne dowody w postaci swych zeznań, potwierdzające, że pozwany zamieszkiwał w lokalu przez okres co najmniej 5 lat, do chwili ustania stosunku najmu swojej poprzedniczki,
2. Naruszenie prawa materialnego, tj.:
 - a. art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą,
 - b. art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego zastosowanie i błędne przyjęcie, że pozwany zajmował lokal bez tytułu prawnego oraz był obowiązany uiszczać odszkodowanie.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części, tj. co do pkt 1. i 2. oraz oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu za każdą z instancji, według

norm przepisanych, a ponadto o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów, tj. druków przelewów wystawionych przez powoda dla pozwanego na okoliczność zawarcia umowy najmu lokalu w sposób dorozumiany.

Powód, w odpowiedzi na wniesioną apelację, wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacje wniesione przez pozwanych okazały się bezzasadne i jako takie podlegały oddaleniu.

Podniesione przez apelujących zarzuty naruszenia art. 217 k.p.c., 231 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własne.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. trzeba stanowczo podkreślić, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ma żadnego dowodu zawarcia przez strony umowy najmu. Okoliczność tę dostrzegł i ocenił Sąd Rejonowy zgodnie z zasadami swobodnej oceny dowodów. Sąd ten przedstawił w tym zakresie argumentację logiczną i odpowiadającą zasadom doświadczenia życiowego, bazującą na całokształcie zgromadzonego materiału dowodowego. Niewątpliwie pozwani ubiegali się o zawarcie umowy najmu, ale bezskutecznie. Nie ma znaczenia czy pozwani uważali, że umowa ma być tylko potwierdzona czy też zawarta. Sam fakt opłacania należności za zajmowany lokal nie oznacza domniemanego zawarcia umowy najmu. Nie ma wątpliwości, że aby doszło do skutecznego zawarcia umowy, czy to umowy najmu, czy jakiegokolwiek innej umowy, wymagany jest zgodny zamiar obu stron. Umowa zawarta w sposób dorozumiany to umowa, do zawarcia której doszło poprzez pozajęzykowe zachowania, które w sposób oczywisty ujawniały wolę obu stron.

Z treści art. 60 k.c. wynika, że wola osoby skierowana na wywołanie zamierzonego skutku prawnego związanego z dokonywaną czynnością prawną może być uzewnętrzniona w każdy dowolny sposób dostatecznie zrozumiały dla adresata. Ujawnienie woli osoby dokonującej czynności prawnej może zatem nastąpić także w sposób dorozumiany poprzez jakiegokolwiek zachowanie się, uzewnętrzniające tę wolę w sposób obiektywnie zrozumiały, a więc albo wyraźnie, albo dorozumianie przez jakiegokolwiek zachowanie się, które w okolicznościach towarzyszących w sposób dostatecznie jasny wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią czynności prawnej. W okolicznościach przedmiotowej sprawy powód manifestował brak woli zawarcia z pozwanymi umowy najmu, co też wyraził

w sposób dobitny w piśmie z dnia 27 sierpnia 2018 r., w którym Miasto Ł., reprezentowane przez Zarząd Lokali Miejskich, odmówiło zawarcia umowy najmu z pozwanym. Okoliczność, że powód nie chciał zawrzeć ze skarżącymi umowy najmu potwierdza także charakter niniejszego postępowania, które powód wytoczył o eksmisję, nie ma zaś możliwości, aby zmusić właściciela danej nieruchomości, by zawarł umowę najmu z konkretną osobą. Sądy powszechne nie mogą wkraczać w strefę uprawnień właścicielskich powoda, jako właściciela lokalu przy ul. (...) poprzez narzucenie właścicielowi lokalu, z kim ma zawrzeć umowę najmu. Takie działanie wymiaru sprawiedliwości stanowiłoby trwałe ograniczenie uprawnień właściciela lokalu płynących z prawa własności,

w tym prawa do korzystania i rozporządzania lokalem, którego jest właścicielem. Wprawdzie powód, jako gmina jest zobowiązany do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców nie mniej jednak ten obowiązek nie może sprowadzać się do nakazania powodowi wynajęcia określonego lokalu osobom, które tego żądają. Okoliczność, że skarżący T. A. od wielu lat zamieszkuje w przedmiotowym lokalu również nie obliguje powoda do zawarcia z nim umowy najmu. Co za tym idzie należy uznać, że pozwani zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego, począwszy od roku 2005, w którym to J. U. wypowiedziała umowę najmu. Tym samym należności pieniężne, które skarżący uiszczali na rzecz powoda na przestrzeni kilkunastu ostatnich lat nie można określić mianem czynszu najmu, ale odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego.

Oceny powyższej nie zmienia okoliczność, podnoszona w kontekście zarzutu naruszenia art. 217 § 1 k.p.c., który obowiązywał w czasie rozpoznawania sprawy w I instancji, że świadczenia za lokal regulowano z wykorzystaniem druków dostarczanych przez stronę powodową, wykorzystywanych do wpłat najemców. Nie ma przecież wątpliwości,

że pozwani korzystali z lokalu, a więc musieli uiszczać świadczenia na rzecz właściciela. Nie wykorzystywany druk wpłat, ale wola stron decyduje zawarciu umowy. Nie jest tak, a przynajmniej pozwani nie wykazali takiej okoliczności, że właściciel stosuje różne druki dla najemców i osób mieszkających w lokalu komunalnym bez tytułu prawnego.

Idąc dalej należy podkreślić, że w sposób nieprawidłowy został przez apelujących sformułowany zarzut naruszenia art. 232 § 1 k.p.c. Wyjaśnić należy, że art. 232 k.p.c. jest adresowany do stron postępowania, gdyż określa ich obowiązki w zakresie wykazywania faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepisu tego Sąd Rejonowy nie mógł zatem naruszyć w sposób i w formie zarzucanej przez skarżących. Przepis ten nie stanowi podstawy wyrokowania sądu i z tego względu nie może mieć wpływu na poprawność wydanego przez sąd rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CSK 426/07). Adresatem komentowanej normy są strony, a nie sąd, co oznacza, że to strony obowiązane są przedstawiać dowody, a sąd nie jest władny tego obowiązku wymuszać. Nie może również co do zasady zastępować stron w jego wypełnieniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 293/07).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, nie budzi żadnych wątpliwości, że uznanie przez Sąd I instancji, iż nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy najmu, nie może być w drodze apelacji skutecznie zwalczane za pomocą zarzutu naruszenia art. 232 k.c. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wbrew argumentacji zawartej w apelacjach, kluczową okolicznością, dla której Sąd Rejonowy uznał, że skarżący nie spełniał kryterium określonego w § 14 ust. 2 uchwały nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., gdyż w 2018 r. osiągał dochód wyższy niż 2 625,99 zł brutto miesięcznie. Inną rzeczą jest, że rolą sądu w tej sprawie nie była ocena czy organ gminy prawidłowo zastosował przedmiotową uchwałę Rady Miejskiej w Ł.. Nie ma podstawy prawnej do przeprowadzenia takiej oceny ani do zastąpienia wyrokiem sądowym umowy, którą może zawrzeć Miasto Ł..

Przechodząc do podniesionych zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, również są one pozbawione racji.

Nie można się zgodzić, że stanowiskiem pozwanych, że Sąd Rejonowy naruszył przepisy art. 222 k.c., czy art. 18 ustawy o ochronie prawa lokatorów. Ten ostatni przywołany przepis reguluje kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego i obowiązki gminy wobec właściciela w wypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej. Jak to zostało wyjaśnione w dotychczasowej części uzasadnienia w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie sposób uznać, że pozwany T. A. i N. A. przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., od czasu rozwiązania umowy najmu tego lokalu na skutek jej wypowiedzenia przez J. U. w 2005 r.. Co za tym idzie miesięczne należności, które były regulowane stanowiły w istocie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez apelujących. Z powyższych względów prawidłowa pozostaje konkluzja Sądu Rejonowego, że żądanie powoda wydania mu spornego lokalu jest w pełni zasadne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelacje pozwanych, jako bezzasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. § 7 pkt 1 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (t.j. Dz.U. 2018 r. poz. 265) zasądając od pozwanych na rzecz powoda kwoty po 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.