

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie w powództwa S. M. i M. K. przeciwko Gminie Ł. o ustalenie nieistnienia i stwierdzenie nieważności umowy najmu, w pkt 1 oddalił powództwo, w pkt 2 przyznał radcy prawnemu P. A. kwotę 1.476 zł tytułem wynagrodzenia za urzędową pomoc prawną udzieloną powódkom oraz w pkt 3 nie obciążył powódek kosztami procesu.

Z zapadłym wyrokiem nie zgodziły się powódki, kwestionując rozstrzygnięcia zawarte w pkt 1 i 3, czyli co do oddalenia powództwa oraz odnośnie nie zasądzenia od pozwanej gminy na rzecz powódek zwrotu kosztów postępowania. W ramach zarzutów apelantki podniosły:

1.naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów co wyrażało się:

- błędnym przyjęciem, że umowa najmu z 1996 r. stanowiła jedynie potwierdzenie warunków najmu wynikających z decyzji o przydziale lokalu, podczas gdy powołana przez stronę pozwaną teza, że umowa najmu z dnia 30 lipca 1996 r. miała rzekomo służyć tylko uszczegółowieniu warunków najmu wynikających z decyzji z 1961 r., nie znajduje potwierdzenia w treści przedmiotowej umowy najmu, a ponadto pozwana gmina popadła w swej argumentacji w wewnętrzną sprzeczność w tym zakresie – wskazując w jednym z akapitów odpowiedzi na pozew, że jej obowiązkiem jako gestora było zawarcie (w domyśle nowej) umowy najmu, a w innym akapicie, że umowa najmu z 1996 r. miała stanowić tylko potwierdzenie na piśmie warunków najmu wynikających z decyzji o przydziale lokalu w 1961 r., a zatem miała nie mieć samoistnego charakteru, co czyniło argumentację pozwanej gminy wewnętrzną sprzeczną i nieprzekonującą;

- błędnym przyjęciem, że okoliczności, w jakich zawarto z powódką S. M. umowy najmu z 1996 r. (tj. niepoinformowanie powódki o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości, ani o podstawie prawnej, w oparciu o którą pozwana gmina dysponowała przedmiotową nieruchomością), nie uzasadniają uznania tej umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego;

- błędną oceną zeznań świadka E. K., prowadzącą do przedstawionego na str. 5 uzasadnienia wyroku wniosku, że świadek najpierw została „uspokojona” przez pracownika administracji (który przekazał jej informację, że kamienica ma nieuregulowany stan prawny, ale nie ma obaw ponieważ właściciele nie żyją), wobec czego świadek zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego z Gminą Ł. – podczas gdy w trakcie rozprawy świadek wskazała, że najpierw (w dniu 21 września 1999 r.) podpisała umowę najmu, której stroną była pozwana gmina, a dopiero potem podpisała protokół zdawczo-odbiorczy (który był antydatowany na dzień 21 września 1999 r.), a to to właśnie na podstawie lektury tego protokołu świadek stwierdziła, że lokal będący przedmiotem najmu znajduje się w kamienicy będącej prywatną własnością, co z kolei oznacza, że świadek E. K. podpisując umowę najmu lokalu mieszkalnego nie znała sytuacji prawnej kamienicy – pierwszą informację w tym zakresie powzięła dopiero po zapoznaniu się z treścią protokołu;

b) art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieprzyjęcie, że skoro strona pozwana nie oponowała co do twierdzeń powódek w zakresie okoliczności, w jakich doszło do podpisania umowy najmu z 1996 r. (tj. niepoinformowania powódki S. M. o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości, ani o podstawie prawnej, w oparciu o którą pozwana gmina dysponowała przedmiotową nieruchomością), to okoliczności te należy uznać za przyznane i niesporne między stronami tym bardziej że:

- pozwana gmina w toku postępowania przed Sądem I instancji nie oponowała co do twierdzeń strony powodowej w tym zakresie – ani w odpowiedzi na pozew, ani podczas rozprawy (przy czym na rozprawie w dniu 11 grudnia 2017 r. – po wskazaniu przez pełnomocnika powódek, że okoliczności faktyczne sprawy należy uznać za niesporne – obecny na rozprawie pełnomocnik pozwanej gminy nie oponował co do tego stwierdzenia);

- uznanie w/w okoliczności za niesporne ma kluczowe znaczenie dla oceny, że postępowanie pozwanej gminy w związku z zawarciem z powódką S. M. umowy najmu było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

c) art. 232 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem (w ślad za argumentacją przedstawioną w odpowiedzi na pozew), że umowa najmu z 1996 r. stanowiła jedynie potwierdzenie warunków najmu wynikających z decyzji o przydziale lokalu, podczas gdy pozwana gmina nie przedstawiła żadnych dowodów w tym zakresie, a ponadto w odpowiedzi na pozew przedstawiła niespójną argumentację co do charakteru umowy najmu, wskazując w jednym z akapitów odpowiedzi na pozew, że jej obowiązkiem jako gestora było zawarcie (w domyśle nowej) umowy najmu, a w innym akapicie, że umowa najmu z 1996 r. miała stanowić tylko potwierdzenie na piśmie warunków najmu wynikających z decyzji o przydziale lokalu w 1961 r., a zatem miała nie mieć samoistnego charakteru;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące niewyjaśnieniem przez Sąd I instancji (przy uznaniu, że umowa najmu z 1996 r. stanowiła jedynie potwierdzenie warunków najmu wynikających z decyzji o przydziale lokalu), dlaczego Sąd nie uwzględnił argumentacji strony powodowej, która wskazywała:

- po pierwsze, że powołana przez stronę pozwaną teza, że umowa najmu z dnia 30 lipca 1996 r. miała rzekomo służyć tylko uszczegółowieniu warunków najmu wynikających z decyzji z 1961 r., nie znajduje potwierdzenia w treści przedmiotowej umowy najmu (w umowie tej nie wskazano bowiem w żaden, choćby pośredni, sposób, że służy ona jedynie uszczegółowieniu warunków istniejącego stosunku najmu, natomiast umowa ta zawiera wszystkie elementy charakterystyczne dla występujących w obrocie prawnym umów najmu – zarówno essentialia negotii, jak i inne, typowo stosowane postanowienia, co daje wszelkie podstawy do uznania jej za „samoistną” umowę kreującą nowy stosunek prawny, a nie za „dodatek” do istniejącego już stosunku najmu;

- po drugie, że pozwana gmina popadła w swej argumentacji w wewnętrzną sprzeczność w tym zakresie, gdyż z jednej bowiem strony wskazywała na str. 2 i 3, że jej obowiązkiem jako gestora było zawarcie (w domyśle nowej) umowy najmu, a z drugiej strony wcześniej na str. 2 wskazała, że umowa najmu z 1996 r. miała stanowić tylko potwierdzenie na piśmie warunków najmu wynikających z decyzji o przydziale lokalu z 1961 r., a zatem miała nie mieć samoistnego charakteru;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 103 k.c. w zw. z art. 752 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię skutkującą błędnym przyjęciem, że w niniejszej sprawie art. 103 k.c. nie ma zastosowania, ponieważ Gmina Ł. działała jako gestor, a więc zastępca pośredni właściciela nieruchomości, podczas gdy gestor dokonując czynności prawnych w stosunku do osób trzecich działa wobec nich jako rzekomy pełnomocnik (jak wskazano m.in. w uzasadnieniach wyroków SN w sprawach III CSK 368/15 oraz III CSK 272/14);

b) art. 752 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię skutkującą przyjęciem, że Gmina Ł. działając jako gestor, nie miała obowiązku ujawniania się jako prowadzącą cudzą sprawę bez zlecenia, podczas gdy w orzecznictwie przyjmuje się, że gestor musi mieć rozpoznawalną dla osób trzecich wolę prowadzenia spraw innej osoby (vide uzasadnienie wyroku SN w sprawie I CR 526/67);

c) art. 58 § 2 k.c. poprzez błędne uznanie, że w umowa najmu z 1996 r. nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy w niniejszej sprawie powódka S. M. nie została poinformowana przez pozwaną gminę o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości i o podstawie prawnej, w oparciu o którą gmina dysponuje nieruchomością, na skutek czego powódka nie miała świadomości rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości oraz co do tego w jakim charakterze działa pozwana gmina, a także nie miała ona świadomości możliwości odmowy zawarcia umowy najmu (z uwagi na fakt, iż z mocy art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych była już stroną umowy najmu dotyczącej lokalu nr (...)), ani o możliwości wyznaczenia terminu na potwierdzenie ważności podpisanej umowy najmu przez właściciela nieruchomości (do czego miała prawo na podstawie art. 103 k.c., z uwagi na fakt, iż pozwana gmina działała w niniejszej sprawie jako fałszywy pełnomocnik);

d) art. 5 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię skutkującą błędnym przyjęciem, że wypracowana przez orzecznictwo „zasada czystych rąk” przemawia za nieuwzględnieniem zarzutu sprzeczności umowy najmu z zasadami współżycia społecznego (z uwagi na fakt, iż strony miały zgodny zamiar kontynuowania umowy najmu), podczas gdy:

- po pierwsze woli kontynuacji stosunku najmu wynikającego z decyzji o przydziale lokalu nie sposób utożsamiać z zawarciem („nowej”) umowy najmu;
- po drugie z uwagi na to, że nawet gdyby w niniejszej sprawie istniał zgodny zamiar stron, to w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie można „zrównoważyć” postępowania pozwanej gminy poprzez powołanie się na „zasadę czystych rąk”, jako że pozwana gmina nie udzieliła powódce informacji o rzeczywistym stanie nieruchomości oraz co do charakteru, w jakim działa gmina, na skutek czego powódka podpisując umowę nie miała świadomości konsekwencji prawnych płynących z podpisania umowy;
- pozwana gmina (pomimo tego, że co najmniej od 1999 r. wiedziała, że właściciele kamienicy nie żyją) nie podjęła z własnej inicjatywy jakichkolwiek czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego kamienicy – to powódka S. M. w lutym 2003 r. interweniowała w Wydziale Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa UM w Ł., przedstawiając pismo z (...) oddziału IPN, w którym zawarto informację o niewątpliwej śmierci całej rodziny M. jesienią 1944 r., podczas likwidacji (...) getta w związku z czym to dzięki opisanemu działaniu powódki wszczęto postępowanie dotyczące ustalenia daty śmierci I. M. oraz dziedziczenia spadku po niej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżące wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieważności umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 30 lipca 1996 r. Oprócz tego apelantki zwróciły się o zasądzenie od pozwanej gminy na rzecz każdej z nich kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego każdej z powódek przez pełnomocnika z urzędu według norm przepisanych, powiększonych o podatek VAT. Dodatkowo w apelacji zostały jeszcze zamieszczone wnioski dowodowe o dopuszczenie w tym charakterze oświadczenia E. K. z dnia 5 lutego 2018 r. oraz powtórne i uzupełniające przesłuchanie tegoż świadka.

W odpowiedzi na apelację pozwane Miasto Ł. wniosło o jej oddalenie oraz obciążenie przeciwniczek kosztami postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja obciążona piętnem niezasadności nie nadaje się do uwzględnienia, co rodzi konieczność jej oddalenia. Mimo obszerności środka odwoławczego oraz wielości zgłoszonych w jego treści skonkretyzowanych zarzutów, nie sposób podzielić zapatrywań skarżących powódek co do rzekomych błędów, wadliwości i uchybień zaistniałych na etapie postępowania pierwszo-instancyjnego. Kontrolowany wyrok jest bowiem prawidłowy i odpowiada prawu. Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych i właściwej subsumpcji prawnej. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i przyjmuje za własne, z racji ich miarodajności i kompletności, wobec czego nie zachodzi potrzeba ich szczegółowego powtarzania. Zaskarżone rozstrzygnięcie wydane zostało również w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Warunkiem kontroli trafności oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest uprzednie stwierdzenie, czy ocena ta została dokonana w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny. Stąd w pierwszej kolejności należy odnieść się do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego. Gdy chodzi o zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a więc normy zakreślającej sądowi granice oceny zebranego materiału dowodowego, to przypomnieć należy, że do jego naruszenia mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m. in. SN w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, opubl. baza prawna LEX nr 172176). Na tej płaszczyźnie

powódki zgłosiły liczne i skonkretyzowane uwagi oraz zastrzeżenia, wytykając Sądowi rozliczne błędy i uchybienia, sprowadzające się w ogólnym rozrachunku do sprzeczności między poczynionymi ustaleniami, a treścią zebranego w sprawie materiału. Wbrew stanowisku skarżących Sąd I instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i w żadnym miejscu nie wykroczył poza granice swobodnej oceny dowodów. Przeciwnie, w realiach konkretnej sprawy, gdzie stan faktyczny był w sumie bezsporny, a twierdzenia stron i ich relacje oraz zeznania powódek i świadków korelowały ze sobą w zakresie faktów i wynikały z przedłożonych do akt dokumentów, ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji jest logiczna i wystarczająco uzasadniona. Wszystkie podnoszone aktualnie przez apelujące okoliczności były przedmiotem oceny Sądu Rejonowego, który jedynie wywiódł z nich inne wnioski jurydyczne, aniżeli te na którym zależało skarżącym. Nie można zatem w tym kontekście zarzucać Sądowi I instancji jakichkolwiek uchybień. O naruszeniu omawianego przepisu nie stanowi zwłaszcza dokonana przez Sąd orzekający ocena prawna, stanowiąca rozważanie czy w ustalonym stanie faktycznym znajduje zastosowanie konkretna norma prawa materialnego. Natomiast analiza wniesionego środka odwoławczego wraz z jego uzasadnieniem prowadzi do wniosku, że w istocie apelantki nie tyle kwestionują przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych dowodów i poczynione w następstwie ustalenia faktyczne, lecz nie akceptują przyjętej interpretacji ujawnionych faktów w świetle norm prawa materialnego.

Jednocześnie nietrafny był zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. sprowadzający się do przyznania przez stronę pozwaną doniosłych okoliczności przemawiających za zasadnością powództwa. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 2011 r., (I CSK 298/10, opubl. baza prawna LEX nr 950421) funkcją art. 230 k.p.c. nie jest wzmacnianie ustaleń co do faktów, które nie znajdują dostatecznego uzasadnienia w dowodach przeprowadzonych w sprawie. Zastosowanie tego przepisu wchodzi w rachubę jedynie wówczas, gdy jest to uzasadnione wynikiem całej sprawy. Oznacza to konieczność uwzględnienia zarówno postawy procesowej strony, jak również ostatecznych wyników postępowania dowodowego. Z powyższego wynika zatem wyraźnie, iż nawet w przypadku, gdy jedna ze stron nie wypowie się w przedmiocie twierdzeń drugiej strony, uznanie tychże twierdzeń przez Sąd za prawdziwe będzie możliwe jedynie wówczas, gdy w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego twierdzenia te nie budzą uzasadnionych wątpliwości. Nie można zatem automatycznie uznawać za prawdziwe tych twierdzeń jednej ze stron, co do których strona przeciwna nie zajęła jakiegokolwiek stanowiska w sprawie.

Racji bytu nie ma też ostatni zarzut dotyczący naruszenia prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c. Wbrew zastrzeżeniom apelacji Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie należycie wyjaśnił z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które przesądziły o rozstrzygnięciu. Pisemne motywy zaskarżonego postanowienia umożliwiają odtworzenie rozumowania Sądu pierwszej instancji, które znalazło wyraz w jego sentencji i pozwalają na dokonanie kontroli instancyjnej przez sąd odwoławczy. Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia całkowicie uniemożliwia Sądowi II instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (porównaj między innymi wyroki SN: z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, opubl. OSNP Nr 7/2003 poz. 182; z dnia 5 września 2001 r., I PKN 615/00, opubl. OSNP Nr 15/2001 poz. 352 oraz niepublikowane z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; z dnia 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09 i z dnia 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak z całą pewnością nie zachodzi.

Z kolei co do meritum za chybione należy uznać zarzuty materialno-prawne. Na tej płaszczyźnie w całej rozciągłości podzielić trzeba zapatrywania Sądu Rejonowego co do charakteru i sposobu postępowania Gminy Ł. względem nieruchomości położonej w Ł. przy u. S. 27 oraz kwalifikacji prawnej działań i czynności podejmowanych na tym tle. Wspomniana nieruchomość przez długie lata stanowiła własność prywatną, przy czym pełnomocnikiem właściciela posesji była M. B.. Z kolei dnia 23 czerwca 1983 r. Naczelnik Dzielnicy Ł., na podstawie art. 20 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo lokalowe, wydał decyzję, mocą której przedmiotowa nieruchomość została przejęta w zarząd państwowy. Zarząd ten

sprawowało ówczesne Przedsiębiorstwo (...), a potem odpowiednie czynności w tym zakresie wykonywał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. – Rejon (...) nr 4 w Ł..

W stosunku do części lokali mieszkalnych tejże nieruchomości, w tym do lokalu oznaczonego numerem (...) zajmowanego przez S. M. (główna lokatorka) oraz jej córkę M. K., zawarto umowy najmu. Jednocześnie należy uwypuklić, iż pomimo okoliczności, że nieruchomość stanowiła własność prywatną, umowa najmu została podpisana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Ł. reprezentujący Gminę Ł.. Przy takim ujęciu nie może zatem budzić wątpliwości, że Gmina Ł. była reprezentantem właścicieli, działającym w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Powyższa konkluzja znajdowała umocowanie w ówczesnie obowiązujących przepisach prawnych. Mianowicie zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 14 lipca 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), uchylającej ustawę z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, z dniem jej wejścia w życie tj. od dnia 12 listopada 1994 r., do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy Prawo lokalowe, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. W klasycznym modelu stosownie do treści art. 752 k.c., kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyta staranność. Z kolei zgodnie z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Gdy chodzi o obowiązek zachowania przez prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia należytej staranności, zastosowanie ma ogólna zasada wyrażona w art. 355 § 1 k.c., co oznacza, że można mu przypisać odpowiedzialność jak dłużnikowi według reguł z art. 471 k.c. Wprawdzie prowadzący cudze sprawy bez zlecenia podejmuje swe czynności z własnej inicjatywy, ale na skutek jego działań dochodzi do powstania stosunku prawnego między nim a osobą której sprawę prowadzi, w którym negotiorum gestor zajmuje pozycję podmiotu zobowiązanego.

Wykładnia gramatyczna wskazanych przepisów art. 61 ustawy o najmie i art. 7 ust. 1 ustawy zmieniającej w zw. z art. 752 k.c., prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż zarząd nieruchomością sprawowany przez Gminę powinien trwać do czasu faktycznego przejścia zarządu przez właściciela nieruchomości. W okresie od 1 stycznia 1999 r. przejście mogło nastąpić na wniosek właściciela lub w drodze wymuszenia przez gminę w postępowaniu sądowym. Każde z tych działań inicjujących było prawem osoby, dla której zostało przewidziane, a nie jej obowiązkiem, w związku z czym bezczynność którejkolwiek ze stron nie mogła być poczytana za uchybienie. W okresie trwania zarządu gmina miała obowiązek wykonywania wszystkich czynności związanych z należyty, w świetle prawa cywilnego i prawa administracyjnego, zrealizowaniem praw i obowiązków właściciela nieruchomości, odnośnie do których można było przyjąć domniemaną jego wolę lub które wynikały z ustaw lub zasad współzycia społecznego bez względu na wolę właściciela (art. 752, art. 754 k.c.). Z tytułu wykonanych czynności gmina mogła żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów za cały okres faktycznego sprawowania zarządu niezależnie od tego, czy skorzystała z przysługującego jej roszczenia i z jakim skutkiem (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 marca 2004 r. II CK 71/03). W pełni zrozumiałym jest więc to, że zarządzenie budynkiem wymagało, aby prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia, zawierał umowy najmu lokali z osobami, które te lokale zajmowały. Nie inaczej postąpiła też pozwana Gmina, wobec czego z tego tytułu nie można jest postawić żadnego zarzutu, skoro realizowała ona swoje zadania. W tym miejscu przypomnienia wymaga, iż wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu, ponieważ nie rozporządza on prawem własności. W związku z tym możliwe jest zawarcie prawnie skutecznej umowy najmu z osobą niebędącą właścicielem przedmiotu najmu, niemniej jednak wynajmujący musi zrealizować podstawowy obowiązek wynikający z art. 659 § 1 k.c., czyli zapewnić najemcy możliwość korzystania z przedmiotu najmu. Inaczej rzecz ujmując dla spełnienia przez niego świadczenia w wykonaniu umowy najmu istotna jest faktyczna możliwość zapewnienia najemcy używania rzeczy tzn. oddania rzeczy do używania w uzgodnionym okresie trwania najmu. Jeżeli wynajmujący niebędący właścicielem przedmiotu najmu spełnił swoje świadczenie, najemca nie może uchylić się od wzajemnego świadczenia na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do dysponowania tym przedmiotem (por. orzeczenie SN z dnia 14 kwietnia 1961 r., III CR 806/60, opubl. OSN Nr 3/1962 poz. 101). Brak po stronie wynajmującego tytułu prawnego do wynajmowanej rzeczy nie powoduje nieważności umowy najmu (por. wyr. SN z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, opubl. OSN Nr 10/1999 poz. 175; postanowienie SN z dnia 18 maja 2017 r., III CZP 12/17, opubl. NAMIARY ???

oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 2015 r., VI ACA 885/14). Ustalenia stanu faktycznego poczynione w niniejszej sprawie wskazują, iż powódki nieprzerwanie od dnia 6 lipca 1961 r. (data wydania decyzji administracyjnej o przydziale lokalu) korzystały z przedmiotowego lokalu mieszkalnego zgodnie z przeznaczeniem, a zatem każda ze stron umowy wywiązywała się ze swoich obowiązków określonych umowami. Bez żadnego wpływu na ich sytuację prawną oraz możliwość dalszego eksploataowania lokalu pozostawało zawarcie w dniu 30 lipca 1996 r. umowy najmu z Gminą Ł.. Wręcz przeciwnie nowa umowa nie kreowała żadnego nowego stosunku prawnego, tak jak sugerowały to skarżące, lecz stanowiła kontynuację łączącej strony od dawna więzi prawnej, potwierdzając wszystkie związane z tym uprawnienia istniejące po stronie powódek. Poza tym wymóg zawarcia nowej umowy był przede wszystkim podyktowany względami formalnymi związanymi z aktualizacją owych umów oraz ich dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawnych. Z tych też względów nie sposób zaaprobować forsowanej przez apelantki koncepcji o naruszeniu art. 103 k.c. i art. 752 k.c., ponieważ Gmina Ł. była wręcz zobligowana do takiego, a nie innego działania. W konsekwencji zgodzić się więc trzeba z poczynioną przez Sąd Rejonowy konkluzją o tym, że wszelkie zmiany statusu prawnego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. odbywały się w granicach obowiązujących przepisów prawa. Dodatkowo z pola widzenia nie może umknąć, co zresztą słusznie podniosła strona pozwana w odpowiedzi na apelację, że w rachubę nie wchodziło potwierdzenie czynności dokonanej przez Gminę ze strony właściciela nieruchomości nieznanego z miejsca pobytu lub nieżyjącego.

Reasumując kwestionowana przez skarżące umowa najmu z dnia 30 lipca 1996 r. nie była dotknięta sankcją nieważności w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.

Nieco bardziej skomplikowanie przedstawia się zaś analiza drugiego głównego wątku apelacji, sprowadzającego się do nieważności wspomnianej umowy, z racji sprzeczności z zasadami współżycia, o których mowa w art. 58 § 2 k.c. Przedstawiona wcześniej pozytywna ocena postępowania Gminy Ł. nie oznacza bowiem, iż w toku jej działania nie pojawiły się pewne mankamenty. W tej sferze powódki nie bez racji argumentowały, iż Gmina Ł. zawierając z lokatorami umowy najmu, powinna ich przynajmniej poinformować o tym, że sama nie jest właścicielem nieruchomości. Dzięki temu od początku każda ze stron miałaby jasny i klarowny obraz sytuacji. Co prawda Gminy w tym zakresie nie obciążał żaden wymierny obowiązek prawny, niemniej jednak taka sygnalizacja na pewno było pożądana, zwłaszcza biorąc pod uwagę status Gminy i pozycje. Pamiętać przecież trzeba, że gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy, o czym stanowi art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594). Jednocześnie Gmina stosownie do art. 9 ust. 2 tejże ustawy może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem, co oznacza, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba że odrębna ustawa na to zezwala. Stąd też działanie polegające na zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty może być kwalifikowane jako działalność gospodarcza, o ile jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności. Ustawodawca posługuje się pojęciem działalności gospodarczej w różnych aktach prawnych, a zatem analiza definicji musi uwzględniać przedmiot i cel danego unormowania. Dla określenia charakteru działalności gminy istotne są przede wszystkim wskazane wyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Niewątpliwie działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami, charakteryzuje się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym i podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (tak uchwała SN z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96). Oczywiście w pierwszej kolejności te wymogi dotyczą mieszkaniowego zasobu gminy. Z drugiej strony opisane wskazówki interpretacyjne w drodze analogii można też odnieść do przypadków zarządu sprawowanego przez gminę, a to dlatego że z punktu widzenia kryterium funkcjonalnego chodzi dokładnie o takie same czynności z tą różnicą, iż nie dotyczą one mienia komunalnego lecz własności innych osób lub podmiotów. Taka też sytuacja istniała w niniejszej sprawie, albowiem lokale znajdujące się w nieruchomości przy ul. (...) nie przynależały do zasobu mieszkaniowego Gminy Ł.. Co ciekawe Gmina miała tego świadomość, gdyż w latach 2002 – 2003 wysyłała do lokatorów informacje o takiej właśnie treści, uprzedzając jednocześnie o konieczności aneksowania dotychczasowych umów najmu. Zdaniem Sądu Okręgowego nie było przy tym żadnych przeszkód do wcześniejszego podjęcia tego typu działań. Tak naprawdę Gmina mogła to już uczynić w 1996 r., tym bardziej, że jako fachowy i wyspecjalizowany podmiot miała wystarczające środki rzeczowe

i zasoby ludzkie pozwalające się jej zorientować w rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości. Niezależnie od tego swoistego rodzaju bierność Gminy nie przełożyła się negatywnie na sytuację lokatorów. Wszyscy mieszkańcy nieruchomości nadal zajmowali swoje lokale, nie spotykając się z żadnymi pretensjami ze strony osób trzecich, a zwłaszcza spadkobierców właścicieli nieruchomości. Stan niezakłóconego korzystania z lokalu dotyczył też powódek. Utrata prawa do lokalu nastąpiła dopiero z dniem 30 kwietnia 2007 r. r. i nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie powódek. Bezpośrednią przyczynę stanowiło zaś niewywiązanie się powódek z głównego obowiązku umownego polegającego na zapłacie czynszu. Powstała w tym zakresie zaległość była na tyle duża, że wynajmujący nie mógł dalej tolerować takiego stanu rzeczy. Wyrazem tego było podjęcie stosownych kroków prawnych w postaci wytoczenia powództwa o opróżnienie lokalu. Zapadły wyrok eksmisyjny z dnia 18 lipca 2011 r. utrzymał się następnie w toku instancji, jako że apelacja powódki S. M. została oddalona na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 30 stycznia 2012 r. Podkreślenia wymaga, że w toku tego postępowania był też badany łączący strony stosunek prawny natury obligacyjnej. Choć zakres analizy był węższy, skupiając się na kwestiach utraty tytułu prawnego do lokalu oraz skuteczności wypowiedzenia umowy, to jednak pośrednio obejmował też ważność tejże umowy. Do tego zaś zagadnienia oba sądy nie miały żadnych uwag ani zastrzeżeń. Nie bez znaczenia jest i to, że do chwili obecnej nie wykonano jeszcze eksmisji, co przede wszystkim wynika z oporu powódek, które mają się wszelkich dostępnych środków, aby zablokować, a przynajmniej odwlec na jak najdłużej grożącą im egzekucję. Dokładnie w tym samym kontekście należy także odczytywać niniejszą sprawę, co stanowiło jeszcze jeden argument dyskredytujący wdrożoną przez powódki inicjatywę nakierowaną na przekreślenie bytu prawnego umowy najmu z dnia 30 lipca 1996 r., która wiązała strony do momentu jej wypowiedzenia. Na koniec upaść też musiał zgłoszony przez skarżące zarzut naruszenia art. 5 k.c., ponieważ w gruncie rzeczy powódki występując z przedmiotowym powództwem nadużyły przysługującego im prawa podmiotowego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Odzwierciedleniem tego jest pkt 1 wyroku.

Kierując się unormowaniami zawartymi w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1715) Sąd Okręgowy w pkt 2 przyznał i nakazał wypłacić z funduszy Skarbu Państwa r. pr. P. A. kwotę 738 zł tytułem wynagrodzenia za urzędowe zastępstwo prawne powódek przed II instancją. Rzeczona należność obejmuje dwukrotną stawkę podstawową – 300 zł oraz podatek VAT – 69 zł (czyli 369 zł + 369 zł) zgodnie z brzmieniem § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 3 i § 4 ust. 3 powołanego aktu prawnego.

Natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 3 wedle zasady odpowiedzialności za wynik sprawy statuowanej przez art. 98 k.p.c. Po stronie pozwanej Gminy występował fachowy pełnomocnik w osobie radcy prawnego, dlatego też jedynym realnym wydatkiem strony zwalczającej apelację były koszty zastępstwa procesowego. Tym samym od każdej z przegranych powódek należało zasądzić kwoty po 450 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 265).