

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 października 2016 roku w sprawie z powództwa Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. przeciwko M. R. i A. R. o eksmisję, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził od Miasta Ł. solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 659 k.c. poprzez jego zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pomiędzy stroną powodową i M. R. doszło do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu, podczas gdy z załączonych do pozwu pism powoda, w szczególności pism z dnia 27 maja 2008 r., 27 czerwca 2008 r. oraz 1 października 2014 r. jednoznacznie wynika, że powód swoim zachowaniem oraz składanymi pozwany oświadczeniami nie wyraził woli nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu, a zatem w ocenie powoda do zawarcia umowy nigdy nie doszło;
2. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 60 Kodeksu cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że strony złożyły wzajemnie oświadczenia woli o nawiązaniu stosunku najmu, pomimo braku takich oświadczeń,
3. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 65 Kodeksu cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię i w wyniku tego przyjęcie, że strony niniejszego postępowania zawarły konkludentnie umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), podczas gdy z załączonych do pozwu pism powoda, w szczególności pism z dnia 27 maja 2008 r., 27 czerwca 2008 r. oraz 1 października 2014 r. jednoznacznie wynika, że powód swoim zachowaniem oraz składanymi pozwany oświadczeniami nie wyraził woli nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu, a zatem w ocenie powoda do zawarcia umowy nigdy nie doszło;
4. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. normy art. 5 Kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie podczas gdy roszczenie powoda stanowi wykonywanie przysługującego mu prawa w sytuacji zajmowania przez pozwany lokalu bez tytułu prawnego, a zatem żądanie powoda nakazania pozwany opróżnienia przedmiotowego lokalu nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;
5. naruszenie przepisu prawa procesowego tj. normy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwana M. R. jest najemcą przedmiotowego lokalu, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że powód swoim zachowaniem oraz składanymi pozwanej oświadczeniami nie wyraził woli nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu, a zatem do zawarcia umowy najmu nigdy nie doszło.

W oparciu o wskazane zarzuty powódka wniosła o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwany opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za I i II instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana M. R. wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódka na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie II-instancyjne według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego i w pełni je podzielił. Ustalenia te mają bowiem oparcie w zgromadzonym materiale

dowodowym, zaś wyprowadzone wnioski nie naruszają zasady swobodnej oceny dowodów. Wszelkie elementy stanu faktycznego niniejszej sprawy zostały ustalone w oparciu o wszechstronną analizę materiału dowodowego, zgromadzonego zgodnie z przepisami procesowymi i poddanego kompleksowej ocenie, czemu Sąd pierwszej instancji dał wyraz w szczegółowych motywach zaskarżonego wyroku. Powzięte na tej podstawie wnioski nie budzą zastrzeżeń i zasługują na uwzględnienie, zatem ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął, jako podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Przede wszystkim podstawą faktyczną żądania eksmisji strony pozwanej jest twierdzenie powódki o braku tytułu prawnego pozwanych do przedmiotowego lokalu. Zarzuty apelacji dotyczące zarówno naruszenia norm prawa procesowego jak i norm prawa materialnego sprowadzają się w zasadzie do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji, zgodnie z którym pozwana posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego objętego żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu odwoławczego stanowisko Sądu I instancji jest trafne. Wbrew zarzutom strony apelującej Sąd I instancji trafnie zważył, że zachowanie obu stron postępowania jednoznacznie wskazuje, że pomiędzy stronami doszło do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu w sposób konkludentny. Jak słusznie wskazał również Sąd meriti umowa najmu lokalu mieszkalnego dla swojego zaistnienia nie wymaga zachowania formy pisemnej i umowa ta może być zawarta w dowolnej formie. Ze stanowiskiem tym zgodził się również apelująca. W okolicznościach przedmiotowej sprawie w pełni uprawnionym było przyjęcie przez Sąd I instancji, iż strony niniejszego postępowania miały wolę ukształtowania mocą swoich zachowań stosunku prawnego odpowiadającego definicji legalnej wskazanej w przepisie art. 659 k.c. Zgodnie zaś z treścią wskazanego przepisu przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zatem 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. Umowa najmu jest umową wzajemną i konsensualną, zatem do jej zawarcia dochodzi na mocy samego porozumienia stron i nie jest konieczne wydanie przedmiotu najmu. Świadczenia stron mają charakter ekwiwalenty, co oznacza że zachowanie jednej ze stron jest odpowiednikiem zachowania drugiej. Z tego też względu oddanie lokalu do używania na podstawie umowy najmu zawsze wiąże się z pobieraniem czynszu od najemcy, jako świadczenia równowartościowego, będącego odpowiednikiem zachowania wynajmującego. Istotne z punktu widzenia umów wzajemnych jest istnienie więzi między świadczeniami stron, polegającej na tym, że jedna ze stron świadczy po to tylko i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie od drugiej strony. Celem umowy jest wymiana świadczeń kontrahentów. Należy więc upatrywać istoty najmu lokalu w tym, że wynajmujący oddaje do używania lokal po aby otrzymać czynsz, w skład którego wchodzi zwrot kapitału, zysk oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu, i odwrotnie najemca płaci czynsz, aby móc używać lokal. Wskazać przy tym należy, iż nie mamy do czynienia ze złożonym oświadczeniem woli, jeżeli określone zachowanie nie zmierza do wywołaniu skutku prawnego. Trafnie w wyroku z dnia 10 marca 2004r. (IV CK 95/03, Lex nr 84431) SN stwierdził, że zamiaru stron dokonania czynności prawnej nie możemy domniemywać, musi on być dostatecznie uzewnętrzniony.

W realiach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, iż powódka miała świadomość korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotowego lokalu i nie wzywała pozwanej do jego opuszczenia. Wręcz przeciwnie pobierała od niej stosowne opłaty, a także wysyłała upomnienia celem ich uregulowania. Takie zachowanie niewątpliwie spełniało przesłanki wskazane w treści art. 659 k.p.c. Uwadze Sądu I instancji nie umknęła również okoliczność, iż opłaty uiszczane przez pozwaną były tytułem „czynszu”. Powódka zaś nigdy nie wezwała pozwanej M. R. do wyjaśnienia przyczyny tytułowania przez nią uiszczanych opłat jako „czynszu”, jak również do podstawy prawnej uiszczania należności za możliwość korzystania ze wskazanego lokalu mieszkalnego, czy też podstawy prawnej zajmowania lokalu. Strona powodowa nie sprzeciwiała się możliwości korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotowego lokalu. Jak wynika również ze zgromadzonego materiału dowodowego, zachowanie powódki świadczyło, że wyraża również zgodę na kwalifikowanie możliwości korzystania z przedmiotowego lokalu jako umowy najmu. Wprawdzie Gmina w piśmie z dnia 27 czerwca 2008 roku, odmówiła pozwanej przyznania tytułu prawnego do lokalu i nakazała pozwanym opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, to jednak wcześniej, nie wzywała strony pozwanej do jego opuszczenia i opróżnienia. Znamienna przy tym jest okoliczność, iż w kolejnym piśmie datowanym na dzień 4 lutego 2009 roku (k. 54 akt sprawy), stanowiącym

upomnienie, Administracja (...) Ł. (...) analizując konto M. R. stwierdziła na nim zadłużenie, wprost wskazując, że jest to zadłużenie czynszowe z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku numer (...) w Ł. przy ulicy (...) wynoszące na początek roku 2009 ogółem 1.088,74 zł. Jednocześnie Administracja wskazała termin na uregulowanie zaległości wraz z opłatą czynszu bieżącego, informując nadto, że istnieje możliwość ratalnej spłaty zadłużenia. W piśmie tym pouczono również stronę pozwaną o prawie do ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Z pisma tego wyraźnie wynika zatem wola powoda wynajmowania pozwanej lokalu w celu pobierania czynszu. Powódka nie sprzeciwiała się zamieszkiwaniu pozwanej w spornym lokalu, a wręcz przeciwnie, starała się pomóc jej w uregulowaniu należności, służąc również pomocą w przyznaniu dodatku mieszkaniowego. Wskazać przy tym należy, iż wiarygodność przedłożonych w sprawie dokumentów nie była przez stronę powodową kwestionowana, stanowiąc pełnowartościowy dowód w sprawie.

Powyższe okoliczności nie budzą wątpliwości co do tego, iż pomiędzy M. R. a powódką doszło do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Sąd Instancji słusznie również zważył, że uprawnienie córki pozwanej A. R. do korzystania z lokalu pochodzi od uprawnienia samej M. R. i jest następstwem stosunku prawnorodzinnego. Zatem jej tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/2001, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). Z tych względów nie można uznawać, że A. R. zajmowała lokal bez tytułu prawnego, miała bowiem tytuł pochodny od najemcy – M. R.. Mając na uwadze, iż podstawą faktyczną powództwa był brak tytułu prawnego pozwanych do lokalu mieszkalnego, stanowisko Sądu I instancji, iż okoliczność zamieszkiwania przez A. R. za granicą czyni powództwo o jej eksmisję za bezzasadne było nieuprawnione. Niemniej jednak wyrażone zostało jedynie ubocznie. Nie stanowiło podstawy rozstrzygnięcia i tym samym nie miało wpływu na jego trafność.

Wbrew również stanowisku strony apelującej Sąd I instancji nie naruszył dyspozycji przepisu art. 5 k.c. Odwołanie się do normy art. 5 k.c. zostało przez Sąd Rejonowy uczynione jedynie na wypadek innej oceny materiału procesowego. Tym niemniej należy stwierdzić, że ocena Sądu I instancji nie budzi zastrzeżeń, dlatego też Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację Sądu meriti w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądzone od powódki na rzecz M. R. kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ustaloną na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804).