

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2019 roku, wydanym w sprawie II C 1614/19, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo E. O. skierowane przeciwko Miastu Ł. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr. 1 znajdującego się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz orzekł o kosztach procesu w oparciu o przepis art. 102 k.p.c.

### **Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:**

W dniu 13 września 1996 roku Gmina Ł. zawarła z E. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...). Przedmiotem umowy zawartej na czas nieoznaczony od dnia 1 września 1996 roku był lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 54,20 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Strony zgodnie oświadczyły, że łącząca je umowa najmu z dnia 9 stycznia 1984 roku zostaje rozwiązana za zgodą stron.

Z uwagi na istniejące zadłużenie w opłatach czynszowych wynoszące na dzień 30 września 2006 roku łącznie z odsetkami kwotę 8.190,22 zł. Miasto Ł. wypowiedziało powódce umowę najmu lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 30 listopada 2006 roku.

Po wypowiedzeniu umowy najmu E. O. nadal zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Miasto Ł. nie przesłało jej żadnego pisma nakazującego opróżnienie lokalu. Otrzymywała jedynie pisemne informacje dotyczące wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, które zobowiązana była płacić. Powódka spłacała bieżące należności nadal jednak utrzymywało się zadłużenie, które skutkowało wypowiedzeniem umowy.

W dniu 30 września 2014 roku, strony zawarły umowę ugody numer 188/09/ZEW/2014 w sprawie rozłożenia na raty należności. Powódka uznała swoje zadłużenie w wysokości 11.228,95 zł, na które złożyły się kwota należności głównej 3.821,03 zł oraz należności odsetkowe w łącznej kwocie 7.407,92 zł. Zaległość miała być spłacana w 48 ratach.

Po spłacie zadłużenia E. O. ubiegała się o ponowne nawiązanie z nią w stosunku najmu. Przedmiotowy lokal jest duży i ogrzewany elektrycznie w związku z czym w okresie zimowym ponosi ona znaczne koszty za energię elektryczną. We wniosku o nawiązanie umowy najmu powódka wskazała swoje dochody w okresie poprzedzającym złożenie wniosku. Uzyskała wówczas w pracy nagrodę jubileuszową w wysokości 5.000 zł co znacznie podniosło jej średnią dochodów. W związku z tym Miasto Ł., powołując się na uchwałę numer XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł., pismem datowanym na 23 sierpnia 2018 roku, odmówiło zawarcia z powódką umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wskazano, że nie spełnia ona przewidzianej prawem koniecznej przesłanki, by średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku nie przekraczał 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Pismem datowany na 15 lutego 2019 roku, pełnomocnik powódki zwrócił się do Miasta Ł. o potwierdzenie istnienia między E. O. a pozwanym stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w oparciu o treść art. 674 k.c.

W odpowiedzi na powyższe pismo Miasto Ł. ponownie wskazało na brak podstaw do zawarcia z powódką umowy najmu lokalu. Powołano się na te same okoliczności, które wskazano w piśmie datowanym na 23 sierpnia 2018 roku. Nie odniesiono się do podniesionej przez powódkę okoliczności przedłużenia na czas nieoznaczony umowy najmu po jej wypowiedzeniu w oparciu o artykuł 674 k.c.

Pismem datowanym na 24 kwietnia 2019 roku Miasto Ł. wezwało E. O. do dobrowolnego opróżnienia lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w Ł. w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. E. O. uzyskuje emeryturę w wysokości 1.490 zł. netto, podjęła także dodatkowe zatrudnienie z czego osiąga dochód w wysokości 912 złotych.

Na podstawie poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powódki podlegało oddaleniu. Sąd Rejonowy podkreślił, że powódka wprawdzie posiada interes prawny w ustaleniu czy między stronami doszło do przedłużenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jednak nie zostały spełnione przesłanki uprawniające do ustalenia istnienia między stronami takiego stosunku.

Sąd I instancji przywołał treść art. 674 k.c. oraz wskazał, że do przedłużenia umowy najmu po upływie terminu oznaczonego w wypowiedzeniu nie wystarczy samo używanie przez najemcę przedmiotu najmu, ale musi się to odbywać „za zgodą wynajmującego”.

W ocenie Sądu Rejonowego w okolicznościach niniejszej sprawy nie można mówić o wątpliwościach w zachowaniu pozwanego, które świadczyłyby o przedłużeniu umowy najmu stron. Nawet dalsze zamieszkiwanie przez tak długi czas, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, zdaniem Sądu Rejonowego nie przesądza o przedłużeniu wypowiedzianego stosunku prawnego. Na uwadze należy bowiem mieć specyfikę podmiotu wynajmującego. Miasto Ł., w przeciwieństwie do osób fizycznych, które wynajmują lokale głównie dla celów zarobkowych, prowadzi politykę mieszkaniową nie tylko z uwzględnieniem jej dochodowości.

Dodatkowo zdaniem Sądu, zachowanie pozwanego Miasta Ł. nie rodziło wątpliwości co do braku woli przedłużenia umowy najmu. W trakcie zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu pozwany nie naliczał jej czynszu tylko odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. W umowie najmu odszkodowanie to zostało określone na 200% czynszu. Umowa ta została zawarta w 1996 roku, jednakże w dacie rozwiązywania stosunku najmu obowiązywała już ustawa o ochronie lokatorów, która ograniczyła wysokość tego odszkodowania do wysokości czynszu. Dlatego też Miasto Ł. nie mogło naliczać powódce odszkodowania w innej wysokości, niż czynsz. Nie oznacza to jednak, że traktowało istniejącą sytuację jak przedłużenie umowy najmu. Z uwagi na powyższe, Sąd I instancji żądanie powódki oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła apelacją strona powodowa rozstrzygnięciu Sądu I instancji zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj: przepisu art. 233 §1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki formalnej, wyrażające się w przyjęciu, że używanie przez powódkę zajmowanego przez nią lokalu nie odbywa się za zgodą (co najmniej domniemaną), pozwanego (wynajmującego), w sytuacji gdy od chwili upływu okresu wypowiedzenia umowy najmu do momentu zgłoszenia żądania potwierdzenia istnienia stosunku najmu, zatem przez okres około 12,5 roku pozwany nie podejmował żadnych czynności zmierzających do odzyskania władztwa nad lokalem, żadnych działań zmierzających do opróżnienia lokalu przez powódkę (nawet nie wzywał powódki do wydania lokalu), a nadto nie złożył żadnego sprzeciwu co do zamieszkiwania w lokalu przez powódkę przy jednoczesnym przyjmowaniu od niej wpłat za lokal wnoszonych jako „czynsz” i dodatkowo zawarciu ugody obejmującej rozłożenie długu na raty;

b) dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki formalnej wyrażające się w przyjęciu, że z faktu posiadania przez Miasto Ł. jako wynajmującego szczególnego statusu - podmiotu zobowiązanego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz z faktu braku obowiązku lub interesu wprowadzeniu postępowań eksmisyjnych w stosunku do byłych najemców (gdyż ostatecznie i tak na Gminie mogłyby spoczywać obowiązki zapewnienia lokalu dla takiej osoby eksmitowanej) wynika brak zgody Miasta na zajmowanie przez powódkę lokalu, w sytuacji gdy okoliczność ta świadczyć może właśnie o zgodzie Miasta na dalsze korzystanie przez byłego najemcę z przedmiotu najmu, gdyż podejmowanie działań eksmisyjnych pozbawione jest sensu, co w konsekwencji (wobec zgody na zajmowanie lokalu) prowadzić musi do kontynuacji stosunku najmu;

c) dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki formalnej wyrażające się w przyjęciu, że z Miasto Ł. nie jest zobowiązane do prowadzenia postępowań eksmisyjnych i mogło nie być zainteresowane wszczynaniem takiego postępowania w stosunku do powódki z uwagi na koszty tego postępowania, w sytuacji gdy

pozwany nie podjął zupełnie żadnych działań ukierunkowanych na odzyskanie władztwa nad lokalem (nie wezwał nawet powódki do jego opróżnienia), a nadto postępowania o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego są z każdego względu jednymi z najmniej kosztownych postępowań sądowych;

b) dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób niewszzechstronny poprzez pominięcie okoliczności, że przepisy uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012 roku, na którą powołuje się pozwany i Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego Wyroku obowiązują od 2012, zaś umowa najmu wygasła w roku 2006 i jej dorozumiane przedłużenie, w stanie faktycznym niniejszej sprawy, nastąpiło przed rokiem 2012.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 674 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że dyspozycją tego przepisu wyłączone są stosunki najmu lokali mieszkalnych regulowane przepisami Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako (...)), stosownie do której zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala w drodze uchwały rada gminy, i w konsekwencji uznanie, że w przypadku gdy wskazana uchwała nie przewiduje możliwości przedłużenia stosunku najmu, przepis art. 674 k.c. nie ma zastosowania.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że pomiędzy Powódką - E. O. i pozwanym - Miastem Ł. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku wzniesionym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy zważył:**

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy że z mocy art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1469) do rozpoznania niniejszego środka odwoławczego znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu po nowelizacji dokonanej tą ustawą, gdyż apelacja została wniesiona po dniu jej wejścia w życie.

Apelację należało uznać za zasadną.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że postępowanie apelacyjne przeprowadzone przez Sąd II instancji zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego (vide uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 31 sierpnia 2008 r. III CZP 49, OSNC 2008/1/7/). Sąd odwoławczy ma nie tylko uprawnienie, ale obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz jego własnej oceny (art. 382 k.p.c.), przy uwzględnieniu zasad wynikających z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy jest uprawniony bez uzupełniania postępowania dowodowego do dokonania odmiennych ustaleń faktycznych, jak i prawnych, innych niż Sąd I instancji, bez konieczności przeprowadzania samodzielnego postępowania dowodowego na podstawie materiału zgromadzonego przez Sąd I instancji i to w sytuacji, kiedy Sąd pierwszej instancji dokonał wyjaśnienia wszystkich okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jednak ustaleń tych dokonał z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. (por. orzeczenie SN z dnia 4 września 1997 r. II UKN 210/97 i 18 stycznia 2002 r. sygn. I CKN 567/99, Lex nr 53925, ).

Sąd Rejonowy wprawdzie poczynił w niniejszej sprawie w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy prawidłowe ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd odwoławczy w pełni podziela, jednakże z ustaleń tych Sąd pierwszej instancji wyprowadził błędne wnioski w kontekście przepisów prawa materialnego uznając, iż w świetle ustalonego stanu faktycznego powództwo winno podlegać oddaleniu. Z tych też względów zaskarżony wyrok podlegać musiał zmianie.

Uwzględniając konstrukcję oraz treść wywiedzonego środka odwoławczego zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy rozpoznać łącznie z zarzutami dotyczącymi naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 674 k.c. Skarżący, zarzucając naruszenie przepisów procesowych, jednocześnie kwestionuje

także ustalone przez Sąd fakty w kontekście relewantnych przepisów prawa materialnego, co tym bardziej powoduje konieczność dokonania łącznej analizy.

Oceniając zarzuty apelacji podnieść należy, że zarówno w sferze przepisów procesowych, jak i materialnoprawnych sprowadzają się one do wykazania, że pomiędzy stronami doszło do tzw. milczącego przedłużenia najmu przewidzianego w treści art. 674 k.c.

Zgodnie z treścią art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Z przedmiotowego przepisu wynika, że dalsze używanie rzeczy musi następować za zgodą wynajmującego. Pojmowanie „zgody” nasuwa wątpliwości. W art. 393 k.z., który był poprzednikiem obecnego art. 674 k.c., była mowa o zgodzie wyraźnej lub milczącej. Jeżeli oprzeć się na językowych dyrektywach wykładni, to wynikałoby z nich, że w art. 674 k.c. chodzi o zgodę wyraźną lub dorozumianą. W istocie takie jest stanowisko orzecznictwa i części doktryny (Wyroki SN: z 14.02.2013 r., II CSK 351/12, LEX nr 1318350; z 14.03.2003 r., V CKN 1754/00, LEX nr 137591; z 16.06.2000 r., IV CKN 65/00, LEX nr 533125; z 14.10.1998 r., II CKN 925/97, LEX nr 358689; wyrok NSA w W. z 16.11.1984 r., (...) SA (...), LEX nr 1687820; wyrok SN z 23.05.1983 r., (...), LEX nr 612286). Dyrektywy systemowe, celowościowe i historyczne przemawiają za tym, aby pojęcie „zgody” rozumieć tak, jak czyni to trafnie część orzecznictwa i doktryny, w szerszy sposób, który obejmuje także milczącą zgodę orzeczenie SN z 6.06.1959 r., (...), OSNCK 1960/3, poz. 77. Kodeks cywilny..., red. M. G., t. II, 2016, komentarz do art. 674, nb 1; J. G., G. M. [w:] Kodeks cywilny..., red. K. O., t. II, 2013, s. (...).

Zgoda milcząca występuje, gdy wynajmujący ma jedynie wiedzę o dalszym używaniu rzeczy przez najemcę przez czas, którego długość wskazuje na wolę najemcy przedłużenia najmu i brak wyraźnego sprzeciwu wynajmującego (tak: F. M. (red.), H. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółna (art. 535-764(9) Opublikowano: (...) 2018).

Jak bezspornie ustalono w przedmiotowej sprawie pozwany wypowiedział powódce umowę najmu w roku 2006. Przez ponad 12 lat, tj. do chwili wezwania pozwanego przez powódkę do potwierdzenia istnienia stosunku najmu, pozwany nie podejmował żadnych działań zmierzających do opróżnienia i wydania lokalu przez powódkę. Pozwany nie wszczął postępowania sądowego o nakazanie opróżnienia lokalu, ale nawet nie wezwał powódki do opróżnienia lokalu. W tym czasie powódka cały czas zamieszkiwała w lokalu, płaciła bieżące opłaty za lokal, spłacała istniejące zadłużenie, zawarła ugody, na mocy której dług został rozłożony na raty oraz w całości ją wykonała, spłacając należność główną oraz przewyższające ją odsetki. Powódka zachowywała się jak najemca, korzystając z przedmiotu najmu jak najemca. Pozwany stan ten akceptował, przyjmował dokonywane przez powódkę wpłaty, wykonywał w stosunku do powódki wszelkie prawa oraz obowiązki jakie wynajmujący wykonuje w stosunku do najemcy i nigdy nie wniósł żadnego sprzeciwu co do zamieszkiwania pozwanej w spornym lokalu.

Uwzględnieniu powództwa nie stoi na przeszkodzie treść Uchwały numer XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł.

Po pierwsze uchwała ta weszła w życie w roku 2012, zaś umowa najmu uległa rozwiązaniu w roku 2006, a zatem 6 lat wcześniej, zaś w tym okresie doszło już do przedłużenia umowy najmu lokalu powódką. Po drugie przepisy prawa miejscowego nie mogą skutecznie wyłączać stosowania przepisów kodeksu cywilnego.

Słusznie zauważa skarżąca pozwany nie przedstawił żadnych faktów ani dowodów świadczących o tym, że Miasto Ł., akceptując zamieszkiwanie powódki w spornym lokalu przez ponad 12 lat działało z intencją inną niż zgoda na taki stan rzeczy. W szczególności nie wykazano w niniejszym postępowaniu, że bierność pozwanej miała jakiegokolwiek uzasadnienie lub że w jakikolwiek sposób Miasto manifestowało brak zgody na zajmowanie lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego wobec powyższych, niespornych ustaleń znajduje zastosowanie reguła interpretacyjna przewidziana w art. 674 k.c.

Nie bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa jest również fakt, że powódka ma 67 lat i zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 1984 roku. Powódka spłaciła istniejące zadłużenie, w tym należność główną oraz przewyższające ją odsetki oraz płaci bieżące opłaty za lokal. Konieczność opuszczenia lokalu przez powódkę i wydanie go pozwanym stałoby w sprzeczności z elementarnym poczuciem sprawiedliwości.

Konsekwencją powyższych konkluzji prawnych stała się konieczność zmiany wyroku Sądu Rejonowego poprzez ustalenie że pomiędzy powódką E. O. oraz pozwanym Miastem Ł. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o czym Sąd Okręgowy orzekł, jak w pkt II wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Wobec ustalenia, że powódka w I instancji wygrała sprawę, dokonano, jak w pkt. III wyroku, zmiany orzeczenia Sądu Rejonowego również w przedmiocie kosztów procesu. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 98 k.p.c., Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 339 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na powyższą kwotę złożyły się: 52 zł. – opłata od pozwu, 17 zł. – opłata od pełnomocnictwa oraz kwota 270 zł. wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustanowionego z wyboru )

Jednocześnie uznając, że apelacja została wygrana przez powódkę w całości, Sąd II instancji orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, jak w pkt IV, na podstawie art. 108 § 1 według zasady z art. 98 § 1 k.p.c.

Działając na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował z urzędu oczywistą omyłkę pisarską w komparycji wyroku Sądu Rejonowego polegającą na wpisaniu w miejsce słowa „o zapłatę” słów „o ustalenie istnienia stosunku prawnego”.