

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 623/19 z powództwa Gminy M. Ł.-Zarządu Lokali Miejskich w Ł. przeciwko A. K. o zapłatę oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelacje od opisanego orzeczenia złożyła powódka, zaskarżając je w części oddalającej powództwo i w przedmiocie kosztach procesu, a rozstrzygnięci zarzuciła:

1. naruszenie art. 673 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. poprzez przyjęcie że pozwana wyprowadzając się wraz z wymeldowaniem z lokalu na ul. (...) wypowiedziała umowę najmu w sposób dorozumiany, w sytuacji gdy tego rodzaju działania nie ujawniało woli wypowiedzenia umowy pozwanej w sposób dostateczny;
2. naruszenia art. 659 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie wynikające z przyjęcia, że pozwana od kwietnia 2003 r. przestała być najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., w związku z czym nie jest zobowiązana do zapłaty czynszu za okres od 26.09.2003 r. do 30.09.2006 r.;
3. naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji gdy dochodzonego przez pozwaną roszczenie nie można uznać za nadużycie prawa podmiotowego.

W oparciu o zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 3.847,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31.12.2015 r. z odsetkami za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie zaznaczyć należy, że przedmiotową sprawę rozpoznano w oparciu o przepisy o postępowaniu uproszczonym. Zatem zgodnie z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c. Sąd II instancji rozpoznał apelacje jednoosobowo, nadto nie przeprowadzał postępowania dowodowego, a uzasadnienie wyroku zostało ograniczone jedynie do wyjaśnienia jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa stosownie do art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne.

Nie można podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, że czynność administracyjna polegająca na wymeldowaniu się pozwanej z lokalu przy ul. (...) w kwietniu 2003 r. wywoływała skutek prawny w postaci wypowiedzenia umowy najmu tegoż lokalu.

W orzecznictwie nie budzi wątpliwości fakt, iż dla oświadczeń woli wynajmującego i najemcy (z wyjątkiem formy ad eventum) nie jest wymagana żadna forma szczególna oznacza to, że umowa najmu może dojść do skutku również per facta concludentia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27 lutego 2020 r. sygn. V ACa 473/19). Niewątpliwie jednak pozwana w żaden sposób nie złożyła powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu najmu.

W rezultacie za zasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 60 k.c. zgodnie z jego treścią wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny.

Podzielić jednak należy stanowisko Sądu Rejonowego, że działanie powoda stanowiło naruszenie prawa podmiotowego. Nie powielając wyводу Sądu Rejonowego w odniesieniu do art. 5 k.c., wskazać jedynie należy, że klauzule generalne odsyłające do zasad współżycia społecznego postrzegać należy jako odwołanie się do idei

słuszności w prawie i do wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie jako obowiązujące w stosunkach interpersonalnych. Poprzez zasady współżycia społecznego należy rozumieć zatem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (tak wyrok Sadu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26.04.2019 r. sygn. I ACa 12/19). Przy czym co kluczowe w kontrolowanej sprawie, co zauważył zresztą Sąd I instancji powódka dochodziła roszczenia za okres z połowy poprzedniej dekady, tak odległy okres czasu ponad 13 lat licząc od wejścia na drogę komorniczej egzekucji nie mieści się w zasadzie uczciwego i etycznego postępowania tym bardziej, iż skarżąca domagała się między innymi odsetek ustawowych od kwoty zasądzonej nakazem zapłaty z 2006 r., a egzekucję wszczęła w 2019 r., co pośrednio wskazuje na złą wolę skarżącej, która swoim postępowaniem dążyła celowo do maksymalnego wydłużenia okresu w którym będzie mogła naliczać odsetki w celu maksymalizacji wysokości dochodzonego roszczenia przeciwko pozwanej. Na rzecz potwierdzenia powyższego stwierdzenia wskazuje choćby fakt, iż powódka mogła dochodzić swojego roszczenia znacznie wcześniej, co więcej z łatwością mogła ustalić prawidłowy adres pozwanej czego nie uczyniła w rezultacie przez te wszystkie lata na skutek kierowania korespondencji w tym nakazu zapłaty z 2006 r. na błędny adres pozwana nie miała nawet możliwości dowiedzenia się, iż powódka dochodzi wobec niej roszczeń wynikających z zawartej przez nią umowy najmu z 1995 r.. Wskazane zaniechania dodatkowo poddają w wątpliwość ocenę działań skarżącej przez pryzmat powszechnie przyjmowanych norm etycznych.

Z wszystkich powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania w danej instancji określoną w art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty w kwocie 450 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego ustalone w stosunku do wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.).