

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie o sygn. akt II C 1423/19 z powództwa P. P. przeciwko Miasto Ł. - Zarządowi Lokali Miejskich w Ł. o zobowiązanie do wykonania czynności oraz o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. oddalił powództwo;
2. nie obciążył P. P. kosztami procesu;
3. przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi na rzecz adw. M. Z. kwotę 221,40 (dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści) groszy tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej P. P. z urzędu.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, w oparciu o które wydał kwestionowany wyrok, a które w całości podziela i przyjmuje za własne Sąd II instancji.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości, zarzucając naruszenie:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, w postaci:
  - a) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i braku jego wszechstronnego rozważenia, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, i uznaniem przez Sąd, iż zakres prac remontowych lokalu nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) nie został sprecyzowany, pomimo faktu, iż P. P. podczas rozprawy w dniu 23 listopada 2020 roku wskazał, jakie elementy przedmiotowego mieszkania wymagają renowacji tj. sprecyzował zakres prac remontowych, co finalnie skutkowało uznaniem, iż z uwagi na ów mankament brak jest podstaw do zobowiązania pozwanego do przeprowadzenia w/w prac remontowych;
  - b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 89 k.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i braku jego wszechstronnego rozważenia, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, i uznaniem przez Sąd, iż wykonanie przez Urząd Miasta w Ł. remontu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy al. (...) w Ł. jest elementem warunkującym zawarcie umowy najmu z powodem, podczas gdy sformułowanie użyte w treści samego skierowania z dnia 8 października 2018 roku można odczytywać jako wytyczną dla Zarządu Lokali Miejskich w Ł. co do samego procedowania w zakresie zawarcia umowy najmu z P. P.;
  - c) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i braku jego wszechstronnego rozważenia, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, i uznaniem przez Sąd, iż skierowanie do zawarcia umowy najmu z dnia 8 października 2018 roku o nr (...) 1.7140.1.216.2018 stanowi jedynie propozycję skierowaną do ewentualnego przyszłego najemcy, podczas gdy prawidłowa analiza materiału dowodowego powinna doprowadzić do przekonania, że dokument ten stanowi ofertę w rozumieniu art. 64 k.c., która, po uprzednim zaakceptowaniu przez oblata, może stanowić podstawę roszczenia o złożenie oświadczenia woli oznaczonej treści oraz do przeprowadzenia remontu przedmiotowego lokalu
  - d) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i braku jego wszechstronnego rozważenia, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, i uznaniem przez Sąd, iż powód nie wskazał essentialis negotii umowy najmu, tj. czynszu najmu w zakresie żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, podczas gdy te można ustalić w oparciu o treść samego skierowania oraz, stanowiącą podstawę prawną dla jego wydania, uchwałę Rady Miejskiej w Ł. z dnia 3 lipca 2019 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania

mieszkaniowym zasobem Miasta Ł. na lata 2016-2020 (uchwała nr XI1/442/19) oraz zarządzenie Prezydenta Miasta Ł. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowczych mieszkaniowy zasób Miasta Ł. z dnia 16 stycznia 2017 roku;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a) art. 64 k.c. w zw. z art. 659 k.c. poprzez uznanie, iż w niniejszej sprawie skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego, będące w ocenie Sądu jedynie propozycją skierowaną do przyszłego najemcy, które to nie zawiera wszystkich wymaganych prawem warunków przyszłej umowy, nie może stanowić podstawy do zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu z powodem, podczas gdy wbrew ocenie Sądu I instancji, samo skierowanie, wraz z aktami prawa miejscowego, stanowiącymi podstawę dla jego wydania oraz które precyzują warunki, na jakich winien odbywać się najem lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w sposób wystarczający wskazują wszystkie essentialia negotii przyszłej umowy najmu, uregulowanej w art. 659 i nast. k.c.;

b) art. 66 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, czego skutkiem było uznanie, iż skierowanie do zawarcia umowy najmu nie może stanowić podstawy do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonej treści, podczas gdy w/w dokument można poczytywać jako ofertę w rozumieniu kodeksu cywilnego i jako taka, może ona być podstawą do dochodzenia przez powoda wskazanego powyżej roszczenia oraz zobowiązania pozwanego do przeprowadzenia remontu przedmiotowego lokalu;

c) art. 659 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż lokal nr (...) położony w Ł. przy al. (...) na dzień jego wydania nie nadawał się do wynajęcia na skutek braku zakończenia prac remontowych, podczas gdy przepisy prawa materialnego dotyczące umowy najmu, w tym również umowy najmu lokalu, nie uniemożliwiają wynajmowania lokalu wymagającego remontu;

d) art 89 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż skierowanie do zawarcia umowy najmu z dnia 8 października 2018 roku o nr (...) 1.7140.1.216.2018, wystawione na rzecz powoda wydane zostało pod warunkiem zawieszającym, kiedy to remont lokalu nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) nie był elementem koniecznym, bez którego umowa najmu nie mogła dojść do skutku, albowiem lokal nadawał się do zamieszkania nawet bez przeprowadzenia tych prac, zaś sam powód sygnalizował swoją gotowość do przeprowadzenia w/w remontu na własną rękę już na etapie postępowania administracyjnego.

W konkluzji pisma procesowego powód wniósł o:

1. zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„Urząd Miasta Ł.-Zarząd Lokali Miejskich oddaje P. P. w najem lokal mieszkalny o nr (...) położony przy al. (...) w Ł. na czas nieoznaczony w zamian za czynsz ustalony w oparciu o treść zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowczych mieszkaniowy zasób Miasta Ł. z dnia 16 stycznia 2017 roku oraz uchwały Rady Miejskiej w Ł. z dnia 3 lipca 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ł. na lata 2016-2020”

2. zobowiązanie pozwanego do przeprowadzenia remontu lokalu nr (...) położonego przy al. (...) w Ł. zobowiązanie pozwanego do przeprowadzenia remontu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) poprzez wymię okien, drzwi wejściowych oraz znajdujących się wewnątrz w/w lokalu oraz wykonanie przyłącza wodnego powyższego lokalu do sieci.

3. o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

4. o zasądzenie na rzecz pełnomocnika powoda kosztów udzielonej z urzędu pomocy prawnej, oświadczając iż nie zostały one uiszczone ani w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji, według norm przepisanych.

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

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje zatem wskazane ustalenia za własne.

Podniesione przez apelującego zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005 r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela w pełni i przyjmuje je, jako własne. Sąd I instancji słusznie stwierdził, że zakres prac remontowych lokalu nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) nie został sprecyzowany. Skierowanie do zawarcia umowy najmu z dnia 8 października 2018 roku o nr (...) 1.7140.1.216.2018 wystawione przez pozwanego nie zawierało zakresu, ani terminu wykonania remontu. Jednocześnie w treści pozwu, powód nie przedstawił konkretnego zakresu prac remontowych. W trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego w trakcie zeznań powód przedstawił szereg czynności, które jego zdaniem powinny zostać wykonane, m.in. wymiana okien, drzwi i ewentualne doprowadzenia instalacji wodnej do lokalu. Przedstawione prace remontowe miały jednak jedynie charakter opinii powoda, ponieważ decyzja co do charakteru przeprowadzanej renowacji należy do pozwanego, który jako jednostka samorządowa

prowadzi zarząd nad zasobami mieszkaniowymi, a tym samym do jego kompetencji należą zadania z zakresu oceny stanu konkretnych lokali.

Nie można przyznać racji zarzutowi odnoszącemu się do uznania przez Sąd, iż powód nie wskazał essentialia negotii umowy najmu, tj. czynszu powodując tym samym naruszenie art. 233 art. § 1 k.p.c. oraz 64 k.c. w zw. z art. 659 k.c. Roszczenie zrealizowane na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli powinno być skonkretyzowane w wystarczający sposób i obejmować zarówno sferę podmiotową, jak i przedmiotową roszczenia. Powód nie sformułował w powództwie, ani na żadnym z etapów postępowania w pierwszej instancji wszystkich elementów przedmiotowo istotnych, niezbędnych do zawarcia umowy najmu, przede wszystkim wysokości czynszu. Podnoszony w treści apelacji argument odnoszący się do możliwości obliczenia wysokości czynszu na podstawie odpowiednich aktów prawa miejscowego nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazany przez apelującego Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016 – 2020 nie może stanowić podstawy do wiążącego ustalenia wysokości czynszu. Niniejszy akt ma jedynie charakter programowy i planistyczny i z zasady nie ma charakteru normatywnego i nie może być uznany za akt prawa miejscowego, co potwierdza orzecznictwo (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie (...) SA/Bk 681/05). Natomiast zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta Ł. w sprawie stawek czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Ł. nie zawiera wszystkich szczegółowych informacji koniecznych do ustalenia wysokości czynszu. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego ustalane są za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, przy czym uwzględnia się czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu oraz ogólny stan techniczny budynku. W związku z czym to właśnie ze strony pozwanego powinna zostać wystosowana skonkretyzowana oferta uwzględniająca wszystkie wymienione czynniki, aby móc uznać umowę najmu za zawartą.

Bezzasadny okazał się zarzut, w którym apelujący upatrywał naruszenia art. 233 art. § 1 k.p.c. oraz art. 66 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c., sprowadzający się do podważania uznania przez Sąd I instancji skierowania do zawarcia umowy najmu jedynie za propozycję skierowaną do ewentualnego przyszłego najemcy i odmowy uznania skierowania za ofertę w rozumieniu art. 64 k.c. Sąd I instancji słusznie zwrócił uwagę, że przedmiotowe skierowanie nie występuje w żadnym przepisie ustawowym i powołując się na uchwałę 7 sędziów SN określił je jako wytwór praktyki organów samorządowych ukształtowanej na podstawie uchwał określających kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu są zawierane w pierwszej kolejności. Tym samym pokrywa się to z twierdzeniem pozwanego, że skierowanie ma jedynie charakter wewnętrzny i przekazane zostaje jedynie do wiadomości uprawnionego do zawarcia umowy najmu. Skierowanie samo w sobie zawiera wszystkich elementów istotnych przedmiotowo do zawarcia umowy najmu i ma na celu przedstawienie propozycji lokalu przyszłemu najemcy. Dopiero zaakceptowanie konkretnego lokalu skutkuje ustaleniem sprecyzowanych warunków umowy najmu, a następnie jej zawarciem. Z kolei nieprzyjęcie danej propozycji lokalu rodzi po stronie Miasta konieczność przedstawienia do dwóch kolejnych propozycji.

Nie można zgodzić się z zarzutami naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 89 k.c. oraz art. 659 k.c., których istota sprowadzała się do podważania uznania przez Sąd Rejonowy, iż wykonanie przez Urząd Miasta w Ł. remontu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy al. (...) w Ł. jest elementem warunkującym zawarcie umowy najmu z powodem. Zdaniem powoda umowę najmu lokalu można było zawrzeć także bez wykonywania remontu. Wielokrotnie przytaczane wcześniej skierowanie zostało wydane pod warunkiem zawieszającym – propozycja lokali przedstawiona powodowi mogła zostać przyjęta jeżeli Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich dokonałoby jego remontu. Należało w związku z tym uznać, że pozwany, zgodnie ze swoimi kompetencjami jako zarządcy gminnych zasobów mieszkaniowych uznał, że lokal nie spełniał minimalnych warunków koniecznych do zawarcia umowy najmu, albowiem wynajmującemu nie mógł być wydany lokal nie nadający się do wynajęcia. Zakres remontu lokalu, ani termin jego wykonania nie zostały w skierowaniu oznaczone, tym samym brak jest zatem możliwości weryfikacji oraz wyegzekwowania od właściciela lokalu wykonania powyższego remontu. Sąd I instancji słusznie uznał bowiem, że w tym zakresie brak jest bowiem jakichkolwiek podstaw prawnych.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż apelacja powoda nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze sytuację majątkową powoda oraz przyczyny wskazane przez Sąd I instancji i nie obciążył powoda kosztami procesu. W punkcie 3 orzeczenia Sąd przyznał i nakazał wypłacić kwotę 73,80 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o advokaturze (Dz.U. z 2020 r. poz. 1651) w zw. z § 8 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 18).