

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 lipca 2022 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. skierowane przeciwko A. K. (1), J. K., N. K. i A. K. (2) o opróżnienie pomieszczenia tymczasowego.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości powód.

Skarżący zarzucił wyrokowi naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji błędne zastosowanie, prowadzące do bezzasadnego przyjęcia, że wystąpienie przez powoda z żądaniem opróżnienia i wydania pomieszczenia tymczasowego nr 14, położonego w Ł., przy ul. (...), zajmowanego przez pozwanych bez tytułu prawnego, stanowiło nadużycie prawa z uwagi na rzekomą sprzeczność tego żądania z zasadami współżycia społecznego;

b) art. 222 § 1 k.c. i art. 718 k.c. poprzez ich błędne niezastosowanie, prowadzące do bezzasadnego oddalenia powództwa w sytuacji, w której umowa użyczenia spornego pomieszczenia tymczasowego wygasła, a pozwani nie legitymują się skutecznym wobec powoda tytułem prawnym do jego dalszego zajmowania;

2. przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie nieopartego na jakichkolwiek dowodach i sprzecznego z faktami ustalenia, że powód zawarł z pozwanym A. K. (1), w sposób dorozumiany, umowę najmu spornego pomieszczenia tymczasowego, po wygaśnięciu umowy użyczenia.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

1) zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

2) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny sprawy należy poczynić następującą uwagę o charakterze formalnym.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 2 lipca 2021 r. art. 15zszs⁽¹⁾ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1090), w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów kodeksu postępowania cywilnego w pierwszej i drugiej instancji sąd rozpoznaje sprawy w składzie jednego sędziego. Zasada ta, zgodnie z art. 6 powołanej ustawy z dnia 28 maja 2021 r. znajduje zastosowanie do wszystkich spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie. Taki stan prawny, zważywszy na datę wydania niniejszego orzeczenia, uzasadniał rozpoznanie przedmiotowej sprawy w składzie jednego sędziego.

Wobec faktu zaś, że ani w apelacji ani w odpowiedzi na apelację strony nie złożyły wniosku o przeprowadzenie rozprawy, Sąd Okręgowy uznając, że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne, rozpoznał apelację na posiedzeniu niejawnym (art. 374 k.p.c.).

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w ocenie Sądu odwoławczego zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, a dokonane przez Sąd niższej instancji ustalenia Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

O niezasadności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przesądza sam sposób jego sformułowania przez skarżącego.

Kwestia oceny czy w sposób dorozumiany doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu nie należy do sfery ustaleń faktycznych. Ocena taka stanowi proces subsumpcji, czyli zastosowania prawa materialnego do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, nie stanowi zaś elementu ustaleń faktycznych i związanych z tymi ustaleniami domniemań bądź oceny mocy i wiarygodności dowodów. W związku z tym ocena taka może być kwestionowana jedynie poprzez postawienie zarzutów naruszenia prawa materialnego, nie zaś zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c..

Czyni to stawiany w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. niezasadnym.

Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy, nie naruszył również Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego.

W sposób trafny bowiem Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani dysponują tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, wskazując, że w sposób dorozumiany doszło między nimi a powodem do zawarcia umowy zbliżonej treścią do umowy najmu, a ustalenie to było podstawą obrony pozwanych przed eksmisją.

Zgodnie z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Oznacza to, że osoba składająca oświadczenie woli może to uczynić także w każdy pozajęzykowy sposób o ile ujawnia on dostatecznie wolę dokonania określonej czynności prawnej, tzn. *per factia concludentia*. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczeń co do formy umowy najmu, których niezachowanie pociągałoby nieważność całej umowy. Zastrzeżenie formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczeń na czas dłuższy niż rok ma charakter zastrzeżenia *ad eventum*, tj. dla wywołania jedynie określonych skutków prawnych. Także szczególne przepisy o najmie lokali (art. 680 k.c. i nast.) nie ograniczają stron co do formy. Z treści przywołanych przepisów wynika, że możliwe jest zawarcie umowy najmu również poprzez czynności dorozumiane. Aby ocenić, czy w niniejszej sprawie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego, konieczne jest sięgnięcie do *essentialia negotii* takiej umowy. Stosownie do art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. 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.

Strona powodowa ujawniła wolę zawarcia takiej umowy z osobami zamieszkałymi w przedmiotowym lokalu umożliwiając im swobodne korzystanie z lokalu przez wiele lat (od lipca 2009 roku, kiedy wygasła umowa użyczenia), którzy w zamian opłacać mieli czynsz wywiązując się z obowiązków najemcy. A zatem doszło do określenia – w sposób dorozumiany – *essentialia negotii* umowy najmu. Taki stan rzeczy akceptowany był przez wynajmującego i najemców, przynajmniej do dnia kiedy to odmówiono A. K. (1) zawarcia umowy najmu.

Świadczy o tym, wbrew twierdzeniom powoda, zawarcie ugody w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia, która to ugoda wskazuje, że rozkłada na raty należności z tytułu „czynszu i odszkodowania”. Zważywszy na to, że Gmina jest profesjonalistą, gdyby kwotę zaległości traktowała wyłącznie jako odszkodowanie, to tak zostałaby ona określona, co uczyniono np. w kartotece finansowej (k. 11 – 12). Fakt zamieszkiwania przez pozwanych w lokalu był powodowi znany

i akceptowany skoro od roku 2009 przez lata nie podjął żadnych kroków w kierunku ich usunięcia z lokalu. Pierwsze negatywne reakcje powoda pojawiły się po wyrażeniu przez pozwanych chęci sformalizowania umowy najmu.

Skoro wyżej wskazany, łączący strony stosunek najmu nie został w sposób prawem przewidziany wypowiedziany, to prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że powództwo winno zostać oddalone.

W tej sytuacji pozbawione znaczenia jest dokonywanie oceny roszczenia powoda w świetle przepisu art. 5 k.c.. Marginalnie jedynie wskazać można, że dokonaną w tym zakresie ocenę Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Biorąc powyższe pod uwagę apelacja wywiedziona w sprawie podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c..