

Sygn. akt III Ca 862/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

SR (del.) Roman Troll

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa T. F.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie istnienia stosunku prawnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 21 listopada 2014 r., sygn. akt II C 153/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **oddala powództwo;**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 110 zł (sto dziesięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) zastępstwa procesowego w tym postępowaniu.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

**Sygn. akt III Ca 862/15**

## UZASADNIENIE

**Powódka T. F.** żądała ustalenia, że łączy ją z pozwaną Gmina G. umowa najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w G.,

przy ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdziła, iż od 2003r. mieszka w przedmiotowym lokalu, ponosi wszystkie opłaty związane z najmem lokalu, a pozwana nigdy nie kwestio-

nowała faktu zajmowania przez powódkę lokalu, ani też nie wystąpiła z żądaniem jego wydania.

**Pozwana Gmina G.** wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie

na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu. Pozwana podniosła, iż nie zawierała

z powódką umowy najmu oraz zaprzeczyła że traktowała powódkę jako najemcę. Podała, iż powódka ma zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe, gdyż jej mąż, z którym jest w separacji jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego.

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w wyroku z dnia 21 11 2014r. ustalił, że pomiędzy powódką a pozwaną została nawiązana umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul (...) w G. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 269 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W ustalonym stanie faktycznym, w motywach orzeczenia przywołał regulację art. 189 k.p.c. art. 5 ust. 2 ustawy 2 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, art. 680 k.c. oraz art. 659 § 1 k.c. i stwierdził, że od 2003r. w spornym lokalu zamieszkiwała powódka, która regularnie uiszczala czynsz i ponosiła koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz wypełniała wszystkie obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego.

Pozwana o tym fakcie wiedziała, a tytuł prawny do lokalu został zakwestionowany dopiero gdy powódka zwróciła się z prośbą o formalne uregulowanie tej kwestii. Ponadto stwierdził, iż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zasadnicze znaczenie mają zasady współżycia społecznego. Ponadto powódka spełnia wymogi określone

w § 24 uchwały(...)Rady Miejskiej w G. z dnia 19 02 2009r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. albowiem wbrew twierdzeniom pozwanej nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a fakt opuszczenia mieszkania nie rodzi innych skutków

niż fakt rozwiązania umowy najmu. O kosztach postępowania orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyła **pozwana Gmina G.**, która wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości orz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie: uchylenie zaskarżonego w wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Zarzucała, że przy ferowaniu wyroku błędnie w ustaleniach faktycznych przyjęto,

iż pozwaną łączyły dwa równoległe stosunki najmu - z powódką i A. W., podczas gdy takie stwierdzenie jest niedopuszczalne, ponadto zarzuciła naruszenie prawa procesowego, regulację:

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz wykroczenie poza swobodę jego oceny i w rezultacie błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, które to uchybienia miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie sporu, w szczególności:
- pominięcie dowodów przemawiających za uznaniem faktu ciągłego wykonywania praw i obowiązków obciążających najemcę przez A. W., przede wszystkim faktu niedokonania czynności rozwiązania stosunku najmu w momencie wymeldowania się spod adresu najmowanego lokalu,
- błędne przyjęcie, iż powódka dokonywała regularnych wpłat z tytułu należności czynszowych, podczas gdy na drukach wskazana była osoba najemczyni,

- uznanie okoliczności zamieszkiwania powódki w spornym lokalu

za w pełni udowodnioną, po przesłuchaniu wyłącznie dwóch świadków- wskazanych przez powódkę, podczas gdy zasada obiektywizmu nakazuje w takiej sytuacji zachować ostrożność w wywodzeniu podobnie stanowczej tezy.

Zarzuciła także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 60 k.c. oraz art. 659 § 1 I 680 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie doszło do nawiązania umowy najmu w sposób konkludentny, podczas gdy zachowanie stron nie wypełniło przesłanek przepisu powyższego artykułu, jak również przepisu aktu prawa wewnętrznego pozwanej, tj. Uchwały nr (...) Rady Miejskiej w G.

z dnia 19 lutego 2009r.

- art. 356 §1 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie wpłaty dokonywane przez powódkę powinny zostać poczytane jako wpłaty dokonywane przez prawowitego najemcę
- art. 688<sup>1</sup> k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu,

iż w przedmiotowej sprawie wpłat z tytułu należności czynszowych dokonywała powódka, traktowana w ten sposób jako prawowita najemczyni, podczas gdy zgodnie z przepisem powyższego artykułu, stale zamieszkujące z najemcą osoby pełnoletnie są solidarnie z nim odpowiedzialne za zapłatę czynszu i innych należnych opłat;

- art. 668 k.c. w zw. z art. 688<sup>2</sup> k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia dorozumianej umowy bezpłatnego używania pomiędzy powódką, a Najemczynią- A. W., natomiast doszło do wstąpienia w stosunek najmu,
- art. 675 §2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie nie zaistniały przesłanki

do orzeczenia obowiązku zwrotu rzeczy;

- art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, iż pozwana była świadoma zamieszkiwania najemczyni, wskazanej w umowie najmu, pod innym adresem, podczas gdy zdanie pierwsze przepisu powyższego artykułu nakłada obowiązek wzajemnego informowania się na piśmie przez strony umowy, w okresie trwania stosunku najmu, o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania, którego to obowiązku, w świetle ustaleń dotyczących stanu faktycznego poczynionych przez Sąd, najemczyni nie spełniła;

- art. 614 § 3 oraz § 4 k.r.o. poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie fakt prawnej separacji powódki oraz jej męża, będącego wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego, uniemożliwia twierdzenie o zabezpieczonych potrzebach mieszkaniowych powódki, podczas gdy w świetle przepisu powyższego artykułu, względy słuszności pozwalają na zobowiązanie małżonków będących w separacji do wzajemnej pomocy, jak również dostarczania środków utrzymania.

W odpowiedzi na apelację **powódka T. F.** wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, iż pozwana była w pełni świadoma zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu, przez 10 lat akceptował ten fakt. Powódka zawsze sama dokonywała opłat i przez cały okres zamieszkiwania działała jako najemca,

a nie jak usiłuje to przedstawić pozwana, jako użytkownik.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował powództwo, przyjmując, że ma ono źródło w regulacji art. 189 k.p.c.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia nie były w istocie kwestionowane w apelacji, mają podstawę w informacjach zawartych

w przywołanych źródłach dowodowych, które nawzajem się uzupełniają i potwierdzają i jako takie są w pełni wiarygodne.

Skarżąca w ramach podniesionego w apelacji zarzutu popełnienia błędu przy konstruowaniu podstawy faktycznej w istocie kwestionuje dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, przez co nie mają one wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął ze własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawną ustalonego stanu faktycznego jest wadliwa.

Umowa najem będąca umową umową konsensualną dochodzi do skutku

w drodze złożenia przez obie strony – najemcę i wynajmującego zgodnych oświadczeń woli związania stosunku najmu konkretnego lokalu.

Jakkolwiek może ona być także zawarta w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.)

w drodze przyjęcia oferty (art. 66 § 1 k.c.), to umknęło uwadze Sądu Rejonowego,

że kardynalnym warunkiem jej zawarcia jest istnienie woli oferenta – w tym przypadku powódki – związania stosunku najmu oraz zmanifestowania przez niego adresatowi oferty – w tym przypadku pozwanej - w sposób nie budzący jego wątpliwości woli związania z nim stosunku najmu.

Powódka po w zamieszkaniu spornym lokalu i opuszczeniu go przez jego najemcę A. W. uiszczała opłaty czynszowe w imieniu najemcy, a następnie - co należy podkreślić - po rozwiązaniu z nią przez pozwaną umowy najmu A. W. wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

Wskazuje to jednoznacznie na to, iż nie tylko miała ona świadomość tego,

że nie jest najemcą przedmiotowego lokalu i ale również na to, że do czasu wystąpienia do pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy jego najmu nie miała wcześniej zamiaru jej zawarcia (jej zachowanie należy oceniać jako wykonanie zawartej przez nią z najemcą umowy podnajmu albo umowy użyczenia lokalu).

Dlatego jej zachowania w żaden sposób nie można traktować jako skierowanej przez nią do pozwanej oferty związania stosunku najmu spornego lokalu i wbrew temu co przyjął Sąd pierwszej instancji, pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia

w sposób dorozumiany umowy najmu tego lokalu.

Niezależnie od tego, gdyby nawet przyjąć, że zamierzała swym zachowaniem doprowadzić do związania stosunku najmu to jej zachowanie wobec pozwanej takiej woli nie manifestowało w sposób umożliwiający pozwanej jej odczytanie,

gdyż nie uiszczała ona opłat w własnym imieniu a poinformowanie przez byłego najemcę pracowników pozwanej, że w spornym mieszkaniu zamieszka powódka – wobec nie rozwiązania formalnie umowy najmu – należy traktować jako powiadomienie pozwanej o użyczeniu lokalu powódce.

Do zawiązania takiego stosunku – co do zasady - nie mogło także dojść

w oparciu o regulację art. 5 k.c. czy też w drodze zrealizowania przez powódkę przesłanek zawarcia umowy najmu określonych w uchwale Rady Miasta G. z dnia 19 02 2009r. podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ust 3 ustawy z dnia 21 06 2001r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami).

Regulacja art. 5 k.c. dotyczy bowiem zagadnienia uzyskania ochrony prawnej przyrzeczonej przez Państwo przy stanowieniu norm prawa cywilnego materialnego

i nie może stanowić podstawy do zawarcia jakiegokolwiek stosunku prawnego,

zaś wskazana uchwała Rady Miasta G. nie stwarza żadnych podstaw dla powstania roszczenia o zawarcie umowy najmu dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w uchwale (orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 25 06 2008r., III CZP 37/08, OSNC 2009/7-8/96).

Z podanych przyczyn w sprawie nie wykazano, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu spornego lokali, co w świetle regulacji art. 189 k.p.c. czyniło powództwo bezzasadnym, a apelację uzasadnioną i prowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Reasumując wyrok zaskarżony jest wadliwy i dlatego apelację pozwanej jako uzasadnioną uwzględniono zmieniając zaskarżony wyrok w sposób wskazany

w sentencji w oparciu o regulację art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację

art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 1 w związku z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U.

z 2013r., poz. 490), biorąc pod uwagę, że powódka uległa w całości w tym postępowaniu i powinna zwrócić pozwanej poniesione w tym postępowaniu koszty procesu, obejmujące uiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 30zł oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w wysokości 90zł (łącznie 110zł) .

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk