

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt XVIII C 1719/15 z powództwa J. S. przeciwko R. R. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.145 złotych;
2. rozłożył zasądzoną w punkcie 1 kwotę na 31 rat w tym pierwsza rata w kwocie 145 złotych, kolejne w kwocie po 100 złotych płatne do 28 dnia każdego miesiąca poczynając od miesiąca po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;
3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pełnomocnik pozwanej R. R., zaskarżając go w całości. W apelacji podniesiono następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez:

- pominięcie obligatoryjnego przepisu art. 659 k.c. na podstawie którego wynajmujący obowiązany jest oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. M. S. nie podpisał umowy najmu, zatem nie miał tytułu prawnego do spornego lokalu mieszkalnego. Nie brał udziału w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym i nie płacił za ten lokal żadnych opłat, bo nie był zobowiązany;

- niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. przez uznanie przez Sąd I instancji, że R. R. jest odpowiedzialna solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu i innych opłat, jako osoba pełnoletnia stale zamieszkująca z najemcą, pomimo że M. S. nie tylko od dawna nie zamieszkiwał w tym lokalu, ale przede wszystkim nie był najemcą w rozumieniu przepisów k.c. stanowiących prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego;

- nie uznanie przez Sąd I instancji, że zarządca nie zastosował przepisu art. 687 k.c. uprawniającego wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia z powodu zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy przez najemcę, zwłaszcza że sytuacja nie ponoszenia opłat i braku umowy najmu trwała od ponad 10 lat;

2. naruszenia przepisów prawa procesowego w stopniu mającym istotny wpływ na wynik rozstrzygnięcia, w szczególności:

- w rażący sposób art. 505<sup>1</sup> k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd I instancji nakazu zapłaty pomimo braku umowy najmu i złożenia przez powoda w załączeniu do pozwu kopii umowy najmu bez podpisu najemcy oraz dopuszczenie jako dowodu z dokumentu podpisanego przez R. R. aneksu do nieistniejącej w obrocie prawnym umowy najmu w zakresie zmiany wysokości czynszu;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń w sposób dowolny z uchybieniem zasadom swobodnej oceny materiału dowodowego, zwłaszcza dotyczącego nie uwzględnienia przez Sąd ciężkiej sytuacji zarówno materialnej jak i rodzinnej, w jakiej znalazła się R. R., którą konkubent M. S. bił, opuścił kiedy dowiedział się, że jest w ciąży z nim i która licząc na założenie z nim rodziny została zdana tylko na siebie, kiedy urodziła córeczkę. R. R. nie miała gdzie mieszkać z noworodkiem i dwoma starszymi synami. Próbowwała zatem uzyskać umowę najmu spornego lokalu, co

skrzętnie wykorzystał zarządca podsuwając R. R. do podpisu aneks do umowy najmu, pomimo, albo może dlatego że wiedział, iż umowy najmu de facto nie ma.

Przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów polegające na braku istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wyrażające się w sprzeczności wyprowadzonych przez Sąd logicznie błędnych wniosków z ustalonych przez siebie okoliczności oraz przyjęcie faktów za ustalone bez dostatecznej podstawy, to znaczy w sytuacji, gdy fakty te nie są potwierdzone zebrany materiałem dowodowym.

W konkluzji pełnomocnik pozwanej wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto w apelacji zawarto wnioski o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego za I i II instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego ustanowionego przez Sąd z urzędu, nie opłaconych w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powódki J. S. wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedziona w niniejszej sprawie apelacja nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne odnośnie zasadności roszczenia zgłoszonego przez powoda.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga fakt, że niniejsza sprawa rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym. Stosownie zaś do art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. apelację w postępowaniu rozpoznawanym w tym trybie można oprzeć na zarzutach:

- 1) naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie;
- 2) naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji prawa procesowego wskazać należy, że są one chybione. Apelujący podnosi, że Sąd Rejonowy pomimo braku umowy najmu, rozpoznał sprawę i wydał nakaz zapłaty. Zaznaczyć wypada, że stosownie do przepisów o najmie (art. 659 i nast. k.c.) umowa najmu może być zawarta w dowolnej formie. Jedynie art. 660 § 1 k.c. stanowi, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Przepis powyższy wskazuje jedynie, że skutkiem prawnym zawarcia umowy najmu pomieszczenia lub nieruchomości w formie innej niż pisemna, będzie zawarcie tej umowy na czas nieoznaczony, niezależnie od ustaleń poczynionych przez strony.

W myśl 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). Przepisy dotyczące najmu, jak podkreślono powyżej, nie przewidują wyjątków od powołanej zasady wynikającej z art. 60 k.c. Należy zatem uznać, że umowa najmu może być zawarta w sposób dorozumiany. Nie ulega wątpliwości, że zachowanie M. S., który po otrzymaniu egzemplarza umowy najmu, nadal zamieszkiwał w spornym lokalu, wskazuje że zaakceptował on warunki na których zajmuje ten lokal, ergo stał się on stroną umowy najmu. Nie podważa tego rozumowania fakt, że w istocie nie złożył on swojego podpisu na tej umowie. W związku z powyższym stosownie do art. 505<sup>1</sup> pkt. 2 zasadnym było prowadzenie niniejszej sprawy w trybie uproszczonym, a wydanie nakazu zapłaty było dopuszczalne.

Odnosząc się do naruszenia art. 233 k.p.c. należy wskazać, że jeżeli z określonego 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. Tylko w przypadku, 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 to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2005 r., II UK 40/05, Legalis nr 315354).

Zarzut naruszenia powyższego przepisu nie jest w apelacji bliżej uzasadniony. W istocie sprowadza się do on do wytknięcia Sądowi I instancji nieuwzględnienia ciężkiej sytuacji materialnej i życiowej pozwanej. Wskazać należy, że Sąd Rejonowy wziął pod uwagę powyższe okoliczności i znalazły one odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu. Sąd a quo w oparciu o art. 5 k.c. zasądził od pozwanej jedynie połowę dochodzonej pozewem kwoty, ponadto na podstawie art. 320 k.p.c. rozłożył płatność zasądzonej kwoty na 31 rat w wysokości umożliwiającej ich dobrowolną spłatę przez pozwaną.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, wskazać należy że również one nie zasługują na uwzględnienie. Zarzuty te opierają się bowiem w znacznym stopniu na założeniu, że M. S. nie był najemcą spornego lokalu. Kwestia ta została wyjaśniona przez Sąd Okręgowy we wcześniejszej części rozważań. W konsekwencji zaznaczyć należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 659 k.c. w zakresie ustalenia łączącej powódkę i M. S. umowy najmu i równie zasadnie przyjął odpowiedzialność pozwanej R. R. na podstawie art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c.

Całkowicie chybiony jest również zarzut naruszenia art. 687 k.c. zgodnie z którym jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Wskazać należy, że kwestia wypowiedzenia stosunku najmu i jego prawidłowości nie stanowiła przedmiotu niniejszego postępowania. W istocie bowiem nawet ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło z naruszeniem postanowień art. 687 k.c., nie dezaktualizuje obowiązku najemcy tudzież stale zamieszkujących w lokalu osób pełnoletnich do zapłaty zaległego czynszu najmu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty poniesione przez powódkę w niniejszym postępowaniu sprowadzają się wyłącznie do kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 złotych. Wysokość wynagrodzenia należnego adwokatowi ustalona została w oparciu o § 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 adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800). Sąd w niniejszym postępowaniu nie znalazł podstaw do ustalenia wynagrodzenia adwokata ponad minimalną stawkę określoną w w/w rozporządzeniu.