

Sygn. akt I C 2411/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Borkowska

Protokolant: sekr. sąd. Marlena Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2021 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa F. S.

przeciwko Miastu Ł. Zarządowi Lokali Miejskich

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od pozwanego F. S. na rzecz powoda Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2411/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2020 r. (data nadania w UP) powód – F. S. wniósł o ustalenie, że pomiędzy powodem, a Miastem Ł. istnieje stosunek najmu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny numer (...), zlokalizowany w budynku położonym przy ul. (...) w Ł. oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że nie posiada podpisanej umowy najmu przedmiotowego lokalu, co powoduje niepewność jego sytuacji prawnej. Podniósł, że od 2011 r. zajmuje przedmiotowy lokal, który został mu przekazany przez poprzedniego najemcę oraz że opłaca czynsz najmu i czyni nakłady na przedmiotowy lokal. W ocenie powoda, do tej pory był traktowany przez pozwanego jak najemca, zaś obecnie z nieuzasadnionych przyczyn pozwany dąży do usunięcia go z lokalu.

/pozew k. 4-6/

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 października 2020 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zakwestionował istnienie pomiędzy stronami stosunku najmu lokalu. Podniósł, że umowa łącząca pozwanego z poprzednim najemcą została wypowiedziana w 2014 r. właśnie z uwagi na to, że przedmiotowy lokal został oddany do używania osobie nieuprawnionej oraz że pozwany nigdy nie wyrażał zgody na pobyt powoda w tym lokalu.

/odpowiedź na pozew k. 47-48/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 4 kwietnia 2011 r. pozwany zawarł z J. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), mieszczącego się na III piętrze budynku położonego przy ul. (...) w Ł..

/okoliczność bezsporna; także: karta lokalu, k. 11; wypowiedzenie, k. 9/

Podczas jednej z odbywających się w przedmiotowym lokalu libacji alkoholowych został wzniesiony pożar, w wyniku czego mieszkanie uległo zniszczeniu.

/okoliczność bezsporna; także: zeznania świadka – W. U., k. 97v [00:05:02]; zeznania świadka – A. O., k. 97v [00:17:03]; zeznania świadka – J. B., k. 98 [00:32:12]; zeznania powoda, k. 98v [00:39:53]/

Z uwagi na fakt, że J. J. nie posiadał środków na przeprowadzenie remontu mieszkania oraz na uregulowanie zaległości z tytułu najmu pomiędzy powodem, a pierwotnym najemcą doszło do porozumienia, zgodnie z którym J. J. oraz F. S. mieli wspólnie zamieszkać w przedmiotowym lokalu oraz dzielić między sobą koszty najmu.

Wobec powyższego powód uregulował zadłużenie najemcy, które wynosiło około 2.000 zł oraz bez zgody administracji nieruchomości przeprowadził generalny remont mieszkania, który sfinansował w całości z własnych środków.

Pomimo zawartego porozumienia najemca opuścił lokal. W czerwcu 2011 r. powód wprowadził się do przedmiotowego mieszkania wraz ze swoją partnerką i synem. Później partnerka powoda oraz syn również opuścili lokal. Od chwili zajęcia lokalu powód przebywa w nim nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. Przedmiotowe mieszkanie stanowi centrum życiowe powoda.

Wszelkie koszty związane z korzystaniem z lokalu tj. opłaty i należności z tytułu zajmowania lokalu są regulowane przez powoda.

/okoliczności bezsporne; także: zeznania powoda, k. 98v-99v [00:39:53-00:59:02]; zeznania świadka – W. U., k. 97v [00:05:02-00:09:00]; zeznania świadka – A. O., k. 97v-98 [00:17:03-00:20:57]; zeznania świadka – J. B., k. 98 [00:32:12]; pismo, k. 8; potwierdzenia operacji, k. 16-19; umowa, k. 20; faktury, k. 22-32/

Pismem z dnia 17 listopada 2014 r. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wypowiedziała J. J. umowę najmu przedmiotowego lokalu wskazując jako podstawę decyzji art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. wynajęcie lokalu bez wymaganej zgody właściciela.

/okoliczność bezsporna; także: wypowiedzenie, k. 9/

Od 2014 r. pozwany zaczął wzywać powoda do dobrowolnego opuszczenia lokalu. Powód miał świadomość, że zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Dwukrotnie podejmował starania w kierunku zawarcia umowy najmu z pozwanym, jednakże z uwagi na wysokość osiągniętych zarobków jego wnioski zostały odrzucone.

/zeznania powoda, k. 98v-99v [00:39:53-00:59:02]. Pism k. 13 załączonych akt I C 487/20/

Skierowanym do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi pozwem z dnia 12 marca 2020 r. Miasto Ł. wniosło o nakazanie F. S. opróżnienia lokalu numer (...) usytuowanego w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że zamieszkuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

/akta sprawy I C 487/20 – pozew k. 5/

Postanowieniem z dnia 24 marca 2021 r. Sąd Rejonowy zawiesił postępowanie o eksmisję do czasu zakończenia niniejszego postępowania na podstawie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c.

/akta sprawy I C 487/20 – postanowienie k. 42/

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci złożonych przez powoda kopii dokumentów, których autentyczność nie była przez pozwanego kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu, a także w oparciu o zeznania świadków i zeznania powoda.

Sąd Rejonowy zważył co następuje

Postawę prawną powództwa stanowił art. 189 k.p.c. zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa zaś powód nie może żądać świadczenia na drodze sądowej, bądź w postępowaniu administracyjnym. Zważywszy, że między stronami powstał spór co do istnienia pomiędzy nimi stosunku najmu, którego rozstrzygnięcie ma bezpośredni wpływ na możliwość dalszego zamieszkiwania przez powoda w przedmiotowym lokalu, w ocenie Sądu powód zdołał wykazać interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia stosunku prawnego.

Źródłem zaistniałego sporu była odmienna ocena tego, czy z faktu zawarcia pomiędzy pierwotnym najemcą, a powodem porozumienia na podstawie którego powód zajął przedmiotowy lokal oraz z faktu jego wieloletniego zamieszkiwania w lokalu, przeprowadzenia remontu oraz regularnego uiszczania opłat przez powoda wynika, że strony pozostają związane stosunkiem najmu. W celu jego rozstrzygnięcia należało w pierwszej kolejności ustalić, czy zawarte pomiędzy pierwotnym najemcą, a powodem porozumienie stanowiło skuteczny względem pozwanego tytuł prawny do dysponowania lokalem przez powoda. Zważywszy, że w aktach sprawy brak jest umowy najmu z 4 kwietnia 2011 r., której treść mogła regulować kwestię dalszego wynajmowania lokalu należy odwołać się do treści art. 688² k.c. oraz art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 4 kwietnia 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Stosownie do treści pierwszego z powołanych przepisów bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. W myśl drugiego przepisu wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia stosunku najmu w przypadku, gdy najemca wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal (lub jego część) osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. Z powyższych przepisów wynika wprost, że oddanie lokalu w najem, podnajem albo do bezpłatnego używania wymaga zgody wynajmującego, jednakże zgodnie z dominującym w doktrynie i judykaturze poglądem niezyskanie takiej zgody nie rzutuje na moc wiążącą umowy zawartej przez najemcę z osobą trzecią, a jedynie pociąga za sobą sankcję w postaci prawa do wypowiedzenia przez wynajmującego stosunku najmu. Skorzystanie z tego uprawnienia prowadzi do wygaszenia zarówno pierwotnego najmu (pomiędzy wynajmującym, a pierwotnym najemcą) jak również stosunku pochodnego (pomiędzy najemcą, a dalszym najemcą) (por. uchwałę SN III CZP 49/18). Wobec powyższego stwierdzić należy, że porozumienie łączące J. J. z powodem – mimo braku zgody pozwanego – stanowiło prawnie skuteczną umowę najmu i do czasu wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu z dnia 4 kwietnia 2011 r. powodowi przysługiwał skuteczny tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem.

W dalszej kolejności należało ustalić, czy w okresie następującym po dokonaniu wypowiedzenia, pomiędzy powodem, a pozwanym doszło do przedłużenia stosunku najmu na czas nieoznaczony. Zgodnie bowiem z treścią art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Z przedmiotowego przepisu wynika, że dalsze używanie rzeczy musi następować za zgodą wynajmującego. Pojmowanie "zgody" nasuwa wątpliwości. W art. 393 k.z., który był poprzednikiem obecnego art. 674 k.c., była mowa o zgodzie wyraźnej lub milczącej. Jeżeli oprzeć się na językowych dyrektywach wykładni, to wynikałoby z nich, że w art. 674 k.c. chodzi o zgodę wyraźną lub dorozumianą. W istocie takie jest stanowisko orzecznictwa i części doktryny (Wyroki

SN: z 14 lutego 2013 r., II CSK 351/12, LEX nr 1318350; z 14 marca 2003 r., V CKN 1754/00, LEX nr 137591; z 16 czerwca 2000 r., IV CKN 65/00, LEX nr 533125; z 14 października 1998 r., II CKN 925/97, LEX nr 358689; wyrok NSA w W. z 16 listopada 1984 r., (...) SA (...), LEX nr 1687820; wyrok SN z 23 maja 1983 r., (...), LEX nr 612286). Dyrektywy systemowe, celowościowe i historyczne przemawiają za tym, aby pojęcie "zgody" rozumieć tak, jak czyni to trafnie część orzecznictwa i doktryny, w szerszy sposób, który obejmuje także milczącą zgodę orzeczenie SN z 6 czerwca 1959 r., (...), OSNCK 1960/3, poz. 77. Kodeks cywilny..., red. M. G., t. II, 2016, komentarz do art. 674, nb 1; J. G., G. M. (w:) Kodeks cywilny..., red. K. O., t. II, 2013, s. (...).) Zgoda milcząca występuje, gdy wynajmujący ma jedynie wiedzę o dalszym używaniu rzeczy przez najemcę przez czas, którego długość wskazuje na wolę najemcy przedłużenia najmu i brak wyraźnego sprzeciwu wynajmującego (tak: F. M. (red.), H. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764 (9) Opublikowano: (...) 2018) (por. wyr. SO w Łodzi III Ca 135/20).

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że ze strony pozwanego doszło do milczącej akceptacji dalszego korzystania z lokalu, która uzasadniałaby przyjęcie, że stosunek najmu został przedłużony na czas nieoznaczony. Jak wynika z akt sprawy pozwany wypowiedział umowę najmu pierwotnemu najemcy z powodu oddania lokalu w najem co wskazuje na brak akceptacji takiego stanu rzeczy przez pozwanego. Ponadto z zeznań powoda wynika wprost, że od 2014 r. pozwany wzywał pisemnie powoda do opuszczenia lokalu co jednoznacznie świadczy, że pozwany nie akceptował zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu. W ocenie Sądu fakt przyjmowania przez pozwanego dokonywanych przez powoda wpłat, których wysokość odpowiadała wysokości czynszu najmu nie świadczy o milczącej zgodzie powoda na dalsze zajmowanie lokalu. Jak bowiem słusznie wskazał pozwany w odpowiedzi na pozew, zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów na osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego ciąży obowiązek comiesięcznego uiszczania odszkodowania (ust. 1) odpowiadającego wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu najmu lokalu (ust. 2 zd. 1). Tym samym regularnie wpłacane przez powoda należności miały charakter odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wniosku o istnieniu pomiędzy stronami stosunku najmu nie można również wyprowadzić z faktu, że powód zawierał we własnym imieniu umowy o dostawę mediów we własnym imieniu. Sąd podzielił stanowisko pozwanego, który wskazywał, że są to umowy z podmiotami trzecimi, która nie mają wpływu na istnienie stosunku najmu pomiędzy stronami. Wniosek taki nie wypływa również z kierowanej do powoda korespondencji, w której pozwany na skutek błędu tytułował powoda „najemcą”.

Wobec wszystkiego powyższego powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu pomiędzy stronami podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Powód jako strona przegrywająca sprawę jest zobowiązany zwrócić na rzecz pozwanego wszelkie poniesione przez niego koszty, które okazały się niezbędne dla celowej obrony przysługujących mu praw. Pozwany poniósł w toku procesu koszt wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 90 zł, którą podlega zwrotowi przez powoda.