

*Sygn. akt VIII Ca 415/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 21 października 2015 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Rafał Krawczyk (spr.)                       |
| Sędziowie:      | SSO Hanna Matuszewska<br>SSO Jadwiga Siedlaczek |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Natalia Wilk                       |

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. R.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

**o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 24 marca 2015 r.

sygn. akt I C 2071/14

**oddala apelację.**

/SSO Hanna Matuszewska/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Jadwiga Siedlaczek/

**Sygnatura akt: VIII Ca 415/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu oddalił powództwo T. R. przeciwko (...) Sp. z o.o. o ustalenie (punkt I); zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt II).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcia na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 10 marca 1997 r. pomiędzy Gminą Miasto G. a powodem została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ulicy (...) na czas nieokreślony.

W związku z zaległościami czynszowymi pozwany skutecznie wypowiedział powodowi najem mieszkania, a Sąd Rejonowy w Grudziądzu prawomocnym wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2004 roku nakazał powodowi i jego małżonce, aby opuścili, opróżnili a następnie oddali w posiadanie pozwanego lokal położony przy ul.(...) w G.. Jednocześnie Sąd orzekł, że powodowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W dniu 24 stycznia 2007 r. M. i T. R. oraz pozwany podpisali porozumienie, na mocy którego pozwany zobowiązał się do odstąpienia od wykonania wyroku eksmisyjnego w związku z zapłatą zaległego czynszu wraz z odsetkami w wysokości 6.497,46 zł. Jednocześnie pozwany, stosownie do § 3 porozumienia zobowiązał się zawrzeć z małżonkami R. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ulicy (...) w przypadku terminowego regulowania należności czynszowych za okres 1 roku. Pomimo wykonania tego obowiązku, do zawarcia umowy najmu nie doszło.

W dniu 4 marca 2009 r. małżonkowie R. zawarli z pozwanym kolejne porozumienie. Zgodnie z § 4 ust. 5 tego porozumienia strony przewidziały, że w przypadku terminowego regulowania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez okres 1 roku od zawarcia porozumienia, właściciel lokalu (pozwany) może zawrzeć z małżonkami R. kolejne porozumienie bądź umowę najmu lokalu mieszkalnego. Nie doszło jednak do realizacji tej transakcji.

W uzasadnieniu prawnym Sąd Rejonowy stwierdził, że powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, stosownie do treści art. 189 k.p.c. W ocenie Sądu I instancji, z przedstawionego materiału wynika, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), ani w formie pisemnej ani w sposób dorozumiany. W toku procesu powód nie udowodnił zawarcia tej umowy, wobec tego powództwo nie miało uzasadnienia prawnego i podlegało oddaleniu.

Sąd Rejonowy wskazał, że w jego ocenie żądanie powinno dotyczyć raczej obowiązku zawarcia umowy najmu (powództwo o zawarcie umowy – art. 34 k.p.c.) i być sformułowane jako żądanie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiódł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu: naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, iż powód mając interes prawny do ustalenia istnienia stosunku prawnego nie zdołał tego udowodnić i na podstawie art. 189 k.p.c. powództwo zostało oddalone.

Podnosząc powyższe uchybienia powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji powód odnosił się do wykazania, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

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

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd Rejonowy i uznaje je za własne. Sąd I instancji przeprowadził wnikliwie postępowanie dowodowe, dokonał prawidłowego ustalenia faktów istotnych

dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.) oraz stosownie do nich zastosował odpowiednią normę prawną (art. 189 k.p.c. a contrario)

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu swojego orzeczenia przeprowadził rozważania na temat tego, że powód posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd I instancji wskazał jednak, że jego powództwo nie ma uzasadnienia prawnego, bowiem w toku procesu powód nie udowodnił, że doszło do zawarcia umowy najmu.

W doktrynie wskazuje się, że uwzględnienie powództwa zgodnie z art. 189 k.p.c. wymaga spełnienia dwóch przesłanek: istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa. Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie w dniu zamknięcia rozprawy (zob. Małgorzata Manowska, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, wyd. II Lexis Nexis 2013, komentarz do art. 189).

Wobec powyższego, pomimo istnienia po stronie powoda interesu prawnego powództwo nie mogło zostać uwzględnione, ponieważ stosunek prawny najmu nie istniał w dniu zamknięcia rozprawy.

Powoływanie się przez powoda na porozumienie z dnia 24 stycznia 2007 r. nie może być skuteczne w tym postępowaniu, bowiem sam fakt zobowiązania się pozwanego do zawarcia określonej umowy po spełnieniu wskazanych w porozumieniu przesłanek, nie przesądza o zawarciu tej umowy, pomimo wypełnienia tych przesłanek przez powoda. W tym miejscu należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, zgodnie z którym, w realiach niniejszej sprawy, powód mógłby rozważyć wytoczenie powództwa na podstawie art. 64 k.c.

Przepisy kodeksu cywilnego przewidują, 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" (art. 660 k.c.). Wobec tego należy stwierdzić, że dla istnienia umowy najmu nie jest wymagana żadna szczególna forma. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że nawet w przypadku niezawarcia umowy najmu w formie pisemnej na czas dłuższy niż rok, poczytuje się, że umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu Okręgowego, bezsporne jest to, że nie doszło do zawarcia umowy najmu w formie ustnej czy pisemnej. Sąd Rejonowy stwierdził także, że nie doszło do zawarcia umowy w sposób dorozumiany, przewidziany w art. 60 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu, "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)".

Przepis ten wskazuje, że do zawarcia umowy w sposób konkludentny może dojść tylko poprzez "zachowanie" danej osoby. Na gruncie niniejszej sprawy nie doszło jednak do żadnego zachowania się pozwanego, natomiast sam fakt zawarcia porozumienia, na które powołuje się powód, nie może takiego zachowania stanowić. Warto w tym miejscu dodać, że pomimo spełnienia przez powoda wszystkich przesłanek koniecznych do zawarcia umowy najmu po upływie roku od zawarcia pierwszego porozumienia, w dniu 4 marca 2009 r., powód podpisał kolejne porozumienie z pozwanym, na mocy którego pozwany uzyskał jedynie możliwość zawarcia umowy najmu z powodem. W ocenie Sądu Odwoławczego, jednoznacznie świadczy to o tym, że pozwany nie złożył żadnego oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu, a ponadto – z jego zachowania można wywnioskować, że właśnie nie zamierzał zawierać umowy najmu z powodem.

W ocenie Sądu Okręgowego z kontrydiktoryjności procesu cywilnego wynika także to, że to powód winien wskazywać dowody, z których wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Sąd Odwoławczy podziela także w tym względzie rozważania poczynione przez Sąd Rejonowy. Powód nie przedstawił żadnego dowodu, na mocy którego Sąd mógłby stwierdzić, że doszło do zawarcia umowy najmu. Wręcz przeciwnie, o czym była wyżej mowa, podpisanie przez powoda kolejnego porozumienia świadczy o tym, że do zawarcia takiej umowy nie doszło. Powód, jako osoba wobec której został wydany prawomocny wyrok eksmisyjny, był zobowiązany do płacenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Powód miałby taki obowiązek nawet bez zawierania porozumienia z pozwanym. Bez wątpliwości bowiem umowa najmu została przez pozwanego wypowiedziana, pozwany uzyskał wyrok eksmisyjny, ale wobec tego, że

powodowi przydzielono lokal socjalny, eksmisja nie może dojść do skutku do czasu dostarczenia powodowi socjalnego lokalu mieszkalnego. Nie wynika z tego jednak domniemanie świadczące o kontynuowaniu umowy najmu (wszakże została ona wypowiedziana), ani o zawarciu nowej umowy. Powód zajmuje lokal należący do pozwanego bez tytułu prawnego i w związku z tym jest obowiązany uiszczać na jego rzecz comiesięczne odszkodowanie. Z tych względów, w ocenie Sądu Okręgowego, w pełni należy podzielić twierdzenia Sądu Rejonowego co do tego, że powód nie wskazał dowodów na to, aby doszło do zawarcia nowej umowy najmu z pozwanym.

W tym miejscu należy także stwierdzić, że samo zobowiązanie się pozwanego do odstąpienia od realizacji wyroku eksmisyjnego nie stanowi o tym, że doszło do zawarcia jakiegokolwiek innej umowy. Pomimo takiego oświadczenia pozwanego, powód i tak zajmował lokal bez tytułu prawnego i był obowiązany płacić odszkodowanie.

Pomimo tego, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., sąd odwoławczy rozpatruje sprawę jedynie w granicach apelacji, należy wskazać, że powód nie rozróżnia pojęcia wstąpienia w stosunek najmu od zawarcia umowy najmu. Wstąpienie w stosunek najmu reguluje wyłącznie przepis art. 691 k.c. Polskie prawo nie przewiduje żadnej innej sytuacji, w której mogłoby dojść do wstąpienia kogokolwiek w stosunek najmu.

Sąd Okręgowy uznał apelację powoda za całkowicie chybioną, dlatego podlegała ona oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

/SSO Hanna Matuszewska/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Jadwiga Siedlaczek/