

Sygn. akt III Ca 967/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2023 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2023 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie istnienia stosunku najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 13 lipca 2022 r., sygn. akt I C 747/21

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Leszek Dąbek

**Sygn. akt III Ca 967/22**

## UZASADNIENIE

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w wyroku z dnia 13 07 2022r. oddalił powództwo T. P. przeciwko Gminie G. o ustalenie, że istnieje pomiędzy stronami stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), „wynikającego z umowy najmu zawartej w dniu 15 marca 2018r. na czas nieokreślony” i orzekł o kosztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym, w motywach wyroku jako podstawę prawną orzeczenia przywołał regulację art. 189 k.c. oraz regulację art. 60 k.c., art. 66 k.c. i art. 70 k.c. Wskazał, że zachowanie powoda począwszy od śmierci K. H. w stosunku do pozwanej zasadniczo wskazywało na chęć i wolę zawarcia umowy najmu,

czego najistotniejszym elementem było uiszczanie przez niego czynszu za lokal.

Podkreślił, że do uwzględnienia powództwa konieczne jest jednak, żeby pozwana wykazywała wolę zawarcia z nim oraz trwania najmu lokalu objętego pozwem.

Następnie między innymi stwierdził, że szczególnie istotne jest w tym kontekście,

że T. P., ani nikt z jego rodziny, nie zgłosili w stosownym organie gminy, tj. w ZGM, bądź (...) sp. z o.o. w G. śmierci K. H.. Podmioty te nie posiadały zatem żadnej wiedzy o tym, że zmarła najemczynie lokalu

o czym świadczy fakt kierowania do niej w dalszym ciągu korespondencji dotyczącej wysokości opłat czynszowych oraz opłat za media. Dlatego spora pozwana nie wiedziała, że najemczynie lokalu zmarła „to równocześnie nie wyrażała woli nawiązania i kontynuowania stosunku najmu z T. P.”, gdyż sądziła, że „najemczynie jest osobą żyjącą a nawiązany z nią stosunek najmu trwa”. Pozwana mogła, lecz tego nie uczyniła powziąć wiedzę o śmierci najemczynie poprzez uzyskanie odpisu aktu jej zgonu z Urzędu Stanu Cywilnego w G., lecz nie posiadała takiego obowiązku

a Urząd ten jest jednostką odrębną od pozwanej. Ponadto wskazał, że jakkolwiek powód od 2016r. uiszczal należności za zajmowany lokal z własnego rachunku bankowego, bądź wskazywał swoje dane osobowe i adresowe, to pomimo tego, że pozwana

nie sprzeciwiała się temu, to nie świadczy to o uznaniu powoda za najemcę lokalu.

Ponadto uwzględniając jeszcze w inne wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku okoliczności, ocenił, że nie doszło do dorozumianego zawarcia przez strony umowy najmu spornego lokalu. Następnie przywołał utrwalony pogląd prawny wyrażony

przez Sąd Najwyższy między innymi w uchwale z dnia 25 06 2008r. podjętej w sprawie o sygn.. akt III CZP 37/08, zgodnie z którą „Uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale” i uznał, że również ewentualne zrealizowanie przez powoda - wskazanych w uchwale Rady Miasta G. z dnia 26 03 2015r. o numerze (...) – kryteriów samo w sobie nie doprowadził do zawarcia przez strony umowy najmu. W konkluzji podkreślił,

że dochodzone roszczenie nie obejmowało wstąpienia w stosunek najmu w oparciu

o regulację art. 691 k.c. – co jednoznacznie wyraził pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 29 06 2022r. – i stwierdził, że z podanych przez niego powodów „nie doszło

do zawarcia umowy najmu i z tej przyczyny na podstawie art. 189 k.p.c. w związku

z art. 659 § 1 k.c.” i powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzekł na podstawie regulacji art. 98 § 1 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżył **powód T. P.**, który wnosił o jego zmianę przez powództwa, bądź jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Zarzucał, że nie zostały wyjaśnione wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, istnieje sprzeczność pomiędzy poczynionymi istotnymi ustaleniami faktycznych a zebrany w sprawie materiałem dowodem oraz że przy ferowaniu wyroku naruszono prawo procesowe, regulację art. 233 k.p.c. i art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c., a także prawo materialne, regulację art. 5 k. – w sposób podany w apelacji.

**Pozwana Gmina G.** wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

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

Sąd Rejonowy trafnie zakwalifikował roszczenie powoda przyjmując,

że ma ono źródło w regulacji art. 189 k.p.c. a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają podstawę

w informacjach zawartych we wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wiarygodnych źródłach dowodowych, których ocena jest logiczna i mieści w granicach swobodnej oceny dowodów.

Nie były one negowane w apelacji, gdyż pozwana w ramach zarzutów odnoszących się werbalnie do podstawy faktycznej orzeczenia w istocie kwestionowała dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną poczynionych ustaleń.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji (art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.).

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego

w swym zasadniczym zarysie jest prawidłowa i w żaden sposób nie została podważona

przez skarżącego, stąd też Sąd odwoławczy ją podziela oraz przyjmuje za własną

(art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.).

W jej kontekście należy jedynie podkreślić, że jakkolwiek umowa najmu

może zostać zawarta także w sposób dorozumiany (dla jej zawarcia nie jest wymagana pod rygorem nieważności forma szczególna), to jakkolwiek - stosownie do prawidłowo zastosowanej przez Sąd pierwszej instancji regulacji zawartej w art. 60 k.c. - wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie tej osoby, to jej zachowanie musi ujawniać tę wolę w sposób dostateczny.

W realiach niniejszej sprawy oznacza to że na powódzie ciążył obowiązek wykazania, że wolą pozwanej było zawarcie z powodem umowy najmu spornego lokalu.

Jak słusznie ocenił Sąd Rejonowy powód temu obowiązkowi nie sprostał.

Należy bowiem podkreślić, że sama ewentualna wiedza pozwanej o zamieszkiwaniu przez powoda w spornym lokalu i akceptowanie tego oraz przyjmowania wpłacanych przez niego opłat za mieszkanie, nie świadczy jeszcze o tym że pozwana wyrażała wolę zawarcia z nim umowy najmu lokalu.

***Więcej brak takiej woli pozwanej wynika już w sposób oczywisty z samego faktu, że po śmierci najemcy lokalu K. H., cała korespondencja dotycząca umowy najmu była w dalszym ciągu kierowana do zmarłej (nie kierowano jej na nazwisko powoda).***

Świadczy to bowiem jednoznacznie o tym, że pozwana - wbrew twierdzeniom powoda - nie traktowała go jako najemcę lokalu, stąd też nie mogła w sposób dorozumiany wyrazić woli zawarcia z nim umowy najmu spornego lokalu.

Z samego literalnego brzmienia regulacji zawartej w art. 5 k.c. wynika jasno,

że nie dotyczy ona zawiązywania stosunków cywilnoprawnych, a jedynie dochodzenia praw wynikających z tych stosunków (istniejących, tj. zawiązanych i nie rozwiązanych).

Z tej przyczyny nie ma ona zastosowania w niniejszej sprawie w sposób postulowany w apelacji, przez co podniesiony w tej kwestii przez skarżącego zarzut

jest oczywiście nieuzasadniony.

W połączeniu z powyższym powoduje, to że w materiale sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu spornego lokalu (w tym także w sposób dorozumiany), a to w świetle regulacji art. 189 k.p.c. czyni powództwo nieuzasadnionym.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku i dlatego apelacja jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c., co z mocy zawartej w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

***Resumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację jako bezzasadną oddalono w oparciu o regulację art. 385 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 i 3 k.p.c., biorąc pod uwagę, iż powód uległ w całości w postępowaniu odwoławczym i powinien zwrócić pozwanej poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika.***

SSO Leszek Dąbek