

Sygnatura akt II Ca 1583/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Izabella Stawicka SR (del.) Katarzyna Milewska
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. W.

przeciwko T. D. i A. J. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygnatura akt I C 499/11/S

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo wniesione przez powódkę T. W. o nakazanie T. D. oraz A. J. (1), aby wydali nieruchomość położoną w K. przy Alei (...), wpisaną do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie pod nr (...), na którą to nieruchomość składają się działka nr (...) o powierzchni 0,03 16 ha wraz z posadowionym na niej budynkiem oznaczonym nr (...). W pkt II Sąd zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych A. J. (1) i T. D. kwotę 3917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w pkt III nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie kwotę 803,47 zł tytułem nieopłaconej części kosztów sądowych.

Za bezsporne okoliczności w sprawie Sąd przyjął, iż powódka T. W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości - działki nr (...) położonej w K. przy Alei (...) zabudowanej budynkiem nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd przyjął również za bezsporne, iż z protokołu zwrotu nieruchomości przez poprzedniego najemcę T. C. z dnia 10 czerwca 2000 r. wynika, iż poprzedni najemca dokonał wymienionych w uzasadnieniu adaptacji przedmiotowej nieruchomości. Ponadto w okresie trwania najmu T. C. wykonał na koszt najemcy: dwukrotne poprawki dachu, malowanie ogrodzenia, całkowity remont z badaniem szczelności instalacji gazowej w budynku.

Nie było również kwestionowane, iż w dniu 29 czerwca 2000 r. T. W. zawarła z T. D. i A. J. (1) umowę najmu w/ w nieruchomości. Umowa została zawarta na czas określony, tj. od 1 lipca 2000 r. do 30 czerwca 2006 r. Strony w § 4 umowy zgodnie postanowiły, iż po upływie czasu, na jaki umowa została zawarta, w przypadku gdy najemca wyrazi taką wolę, umowa zostaje przedłużona na kolejne 4 lata, tj. na okres do 30 czerwca 2010 r. na dotychczasowych warunkach. Jednocześnie strony zastrzegły, iż wynajmujący nie może odmówić przedłużenia umowy, jeśli w czasie trwania umowy nie występują względem niego uporczywe zaległości finansowe. W § 5 umowy strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 2.500 zł, jednocześnie postanowiły, iż wysokość czynszu może zostać zmieniona nie częściej niż raz na dwanaście miesięcy, a jeśli czynsz nie zostanie zapłacony przez dwa kolejne miesiące, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć przedmiotową umowę. § 5 zawierał również zastrzeżenie, iż jeśli najemca zechce odstąpić od umowy, to może to zrobić wyłącznie z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia. W § 7 umowy strony postanowiły, że jeżeli w toku użytkowania zostaną stwierdzone wady konstrukcji lub substancji budowlanej oraz jeśli powstaną szkody inne niż wynikłe ze zwykłego użytkowania, wynajmujący zobowiązuje się do usunięcia ich we własnym zakresie i na własny koszt w terminie do 14 dni od daty powstania lub wykrycia tych szkód. Strony jednocześnie zastrzegły, że jeżeli naprawy nie zostaną dokonane w podanym terminie, najemca ma prawo zrobić to we własnym zakresie na koszt własny, potrącając sobie poniesione wydatki z najbliższego czynszu. Na podstawie łączącej strony umowy najemca miał prawo do wykonywania wszelkich prac remontowych, adaptacyjnych i modernizacyjnych bez naruszania podstaw konstrukcji budynku. Wszelkie prace najemca miał wykonywać wyłącznie na własny rachunek, bez możliwości regresu wobec wynajmującego. Najemca był dodatkowo zobowiązany do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i konserwacji urządzeń oraz instalacji w przedmiocie najmu. W § 9 umowy znalazł się zapis, że wynajmujący zezwala najemcy na podnajem części budynku osobom trzecim.

Ponadto Sąd przyjął za podstawę rozstrzygnięcia, iż w dniu 11 września 2000 r. strony podpisały aneks do umowy z dnia 29 czerwca 2000 r. Aneks został podpisany po przeprowadzeniu odkrywki stropu w budynku przy Alei (...) w K.. W aneksie znalazł się m. in. zapis, iż biorąc pod uwagę wysoki i nieprzewidywany wcześniej koszt inwestycji w prace remontowe stropu, wynajmujący w celu zamortyzowania poniesionych przez najemcę kosztów zobowiązuje się po upływie czasu trwania umowy najmu lokalu (wraz z zapisaną możliwością przedłużenia, czas ten wynosi 10 lat), jeśli najemca nie zdecyduje inaczej, do zawarcia z nim umowy na czas określony na kolejne 5 lat na warunkach będących bezpośrednią kontynuacją ustaleń i wielkości wynikających z poprzedniej umowy. Umowa taka miała zostać zawarta automatycznie po wygaśnięciu dotychczas obowiązującej.

Sąd przyjął za bezsporne również, iż w dniu 25 czerwca 2000 r. T. W. zawarła z T. D. oraz A. J. (1) kolejną umowę najmu budynku nr (...) położonego w K. przy Alei (...). Zgodnie z § 2 ust. 1 umowa została zawarta na okres od dnia 1 lipca 2006 r. do 30 czerwca 2010 r. W § 2 ust. 5 strony ustaliły, iż po upływie okresu, na który została zawarta umowa, jeśli najemca wyrazi taką wolę, doręczając wynajmującemu przed upływem okresu obowiązywania umowy stosowne oświadczenie, niniejsza umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na dalszy okres, maksymalnie do dnia 30 czerwca 2015 r. Wysokość czynszu najmu strony ustaliły w § 3 ust. 1 na kwotę 2.515 zł miesięcznie. W § 6 umowy strony zgodnie postanowiły, iż najemca może oddać dowolną część przedmiotu umowy w posiadanie osobie trzeciej, na podstawie umowy najmu, podnajmu, użyczenia. Strony zastrzegły również, iż takie działanie nie może przekroczyć ram czasowych określających prawa najemcy budynku z tytułu umowy najmu z T. W.. Najemca zobowiązał się ponadto do kontroli ewentualnego użytkowania, tak aby przedmiot najmu był traktowany z odpowiednią starannością.

Nie ulega również wątpliwości, iż rzeczoznawca majątkowy E. G. na dzień 22 września 2008 r. wycenił wartość rynkową spornej nieruchomości na kwotę 1.292.343 zł.

Pismem z dnia 1 czerwca 2010 r. pozwani powiadomili powódkę o woli skorzystania z zagwarantowanego im uprawnienia przewidzianego w § 2 ust. 3 umowy najmu z dnia 25 czerwca 2006 r. i przedłużyli okres obowiązywania umowy do dnia 30 czerwca 2015 r.

W pozostałym zakresie Sąd ustalił w oparciu o zeznania pozwanego A. J. (1), iż wiosną 2000 r. na spornym budynku nr (...) położonym w K. przy Alei (...) pojawił się baner z numerem telefonu oraz informacją, że budynek jest do wynajęcia. W czerwcu pozwani zadzwonili pod ten numer, który był numerem pośrednika. Pośrednik zaproponował czynsz w wysokości 2.800 zł informując, że poprzedni najemca rozliczał z powódką czynsz w kwocie 2700 zł liczoną do dolara. Pozwani zaproponowali czynsz w kwocie 2500 zł. Po wysłaniu przez pozwanych propozycji czynszu, powódka zgodziła się na zaproponowaną kwotę. Umowę najmu przygotował pośrednik, a same strony do umowy mogły wnieść poprawki. Pozwani od początku byli zainteresowani długim terminem najmu. Wszystkie negocjacje prowadzili z pośrednikiem. Powódka była obecna wyłącznie w momencie podpisania umowy. Kiedy powódka podpisywała umowę, żadne negocjacje nie były już prowadzone. Budynek już na pierwszy rzut oka wymagał sporych nakładów. Do remontu pozwani przystąpili już w lipcu 2000 r., na początek chcieli wymienić choćby część okien. Następnie wyburzyli ścianki gipsowe, żeby powiększyć budynek. Adaptacja budynku następowała na potrzeby pozwanych. W toku prac remontowych po zburzeniu ścianek i zerwaniu okładzin pozwani dostrzegli mocne ugięcie stropu. Wówczas zrobili odkrywkę stropu i okazało się, że legary są popękane. Przy odkrywce była obecna powódka. Pozwany A. J. (1) zwrócił się wówczas do powódki z pytaniem, czy jest ona w stanie ponieść koszty remontu tego stropu. Powódka odpowiedziała, że nie ma na to pieniędzy. Ostatecznie pozwani uznali, że będą kontynuować remont. Wszystkie drewniane elementy nośne stropu musiały zostać zastąpione metalowymi. Powódka została o tym poinformowana telefonicznie. Pozwany A. J. (1) zaproponował przedłużenie umowy, a powódka wyraziła na to zgodę. Wszystkie szczegóły były ustalane telefonicznie, a następnie zostały spisane już po wykonaniu remontu. Gdy okres obowiązywania umowy z 2000 r. dobiegał końca, pozwany A. J. (1) poinformował powódkę, że jest zainteresowany podpisaniem nowej umowy. Powódka wyraziła na to zgodę. Podpisanie umowy miało miejsce w mieszkaniu powódki. Projekt umowy przygotował radca prawny na wniosek pozwanych. Powódka po przeczytaniu umowy wprowadziła do niej kilka drobnych poprawek. Poprawki zostały uwzględnione przez pozwanych, po czym A. J. (1) udał się do siedziby firmy, naniósł poprawki i wydrukował tekst umowy. Relacje pozwanych z powódką były wówczas bardzo dobre. Na początku strony spotykały się co miesiąc. Pozwany A. J. (1) przekazywał powódce czynsz w gotówce. Podpisując umowę w 2006 r. powódka nie kwestionowała zapisu o możliwości przedłużenia umowy na podstawie jednostronnego oświadczenia najemców. Po kilku miesiącach od podpisania umowy pozwany A. J. (1) otrzymał od powódki list polecony, w którym powódka oświadczyła, iż czynsz najmu ma wynosić 3000 zł. Pozwany odpowiedział jej, żeby sformułowała to tak, jak jest w umowie, uwzględniając wszystkie wskaźniki. W 2008 bądź 2000 r. powódka po raz pierwszy zgłosiła zastrzeżenie do możliwości przedłużenia umowy po 2010 r. Zostało to sformułowane w piśmie sygnowanym już przez jej pełnomocnika. Do czasu wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie pozwani nie otrzymali od powódki oświadczenia, że uchyla się ona od skutków prawnych swojego oświadczenia zawartego w umowie. Powódka nie zwracała pozwany kosztów nakładów na nieruchomość. Pojawiła się w budynku po zakończeniu remontu, na początku grudnia 2010 r. W czasie remontu powódka regularnie pobierała czynsz.

Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego z dnia 28 grudnia 2012 r. R. B. Sąd ustalił, iż pozwani wykonali szereg robót budowlanych wyszczególnionych w opinii. Koszt wykonania remontu wyniósł 123.839 zł.

W oparciu natomiast o zeznania świadka A. K. oraz K. L. Sąd ustalił, iż budynek przy Alei (...) w K. od 1 lipca 2006 r. został podnajęty przez pozwanych spółce (...). Umowa ze spółką została rozwiązana 1 lipca 2011 r. W okresie obowiązywania umowy spółka (...) korzystała z całego budynku i działki. Czynsz najmu wynosił 5.000 zł netto. Umowa najmu została rozwiązana z uwagi na potrzeby spółki. W czasie korzystania z budynku - przy długotrwałych opadach dochodziło do zwarcia instalacji, oprócz tego przeciekał dach. Po rozmowach z A. J. (1) dach w 2009 r. został

naprawiony. W trakcie korzystania z budynku spółka we własnym zakresie zamontowała klimatyzację, wymalowała elewację budynku oraz pomieszczenia wewnątrz budynku.

Ponadto w 2008 r. pozwani wykonali remont dachu, który pociągnął za sobą koszty w wysokości 13.500 zł.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i zarządzania nieruchomościami z dnia 11 kwietnia 2011 r. T. B. wartość stawki czynszu najmu za nieruchomość położoną w K. przy Alei (...), tj. działki nr (...) o powierzchni 0.0316 ha wraz z posadowionym na niej budynkiem oznaczonym nr (...) w okresie od 20 czerwca 2000 r. do 30 czerwca 2010 r. wynosi 356.900 zł. Różnica pomiędzy oszacowaną stawką czynszu najmu, a stawką uiszczaną przez pozwanych w okresie od 29 czerwca 2000 r. do 30 czerwca 2010 r. wynosi 52.240.42 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd zważył, iż powództwo nie było zasadne w świetle art. 222 § 1 k.c. Zdaniem Sądu, zawierając z pozwanymi umowę najmu z dnia 25 czerwca 2006 r. powódka nie występowała w charakterze konsumenta, w konsekwencji czego nie miała możliwości skutecznego odwoływania się do katalogu klauzul abuzywnych. Poza tym, w ocenie Sądu, o braku abuzywności zapisów umowy świadczy fakt, że umowa najmu z dnia 25 czerwca 2006 r. miała charakter indywidualnie uzgadniany w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c., a nadto fakt, że powódka w żaden sposób i w żadnym zakresie nie została zmuszona do zaakceptowania warunków umowy. Ponadto zapis § 2 ust. 3 umowy najmu z dnia 25 czerwca 2006 r. nie został uznany za niezgodny z prawem albo zasadami współżycia społecznego w rozumieniu przepisu art. 58 k. c. Sąd miał przy tym na uwadze, że z treści materiału dowodowego zebranego w sprawie wynikało, że po podpisaniu pierwszej umowy zaistniały okoliczności wymagające istotnych, jednorazowych nakładów na budynek, których to nakładów powódka nie była w stanie ponieść. Źródłem jej zobowiązań w tym zakresie był § 7 umowy najmu z dnia 20 czerwca 2000 r. Pozwani zwolniwszy powódkę z obowiązku naprawy budynku zastrzegli sobie prawo korzystania z wynajętego budynku przez kilka dodatkowych lat co miało zrekompensować poniesione przez nich wydatki. Powyższe nie może świadczyć o naruszeniu prawa. Sąd nie uznał również za niezgodne z prawem zapisy, które przewidywały możliwość jednostronnej decyzji uprawnionej osoby o dochodzeniu lub rezygnacji z dochodzenia zwrotu zagwarantowanego jej świadczenia o charakterze majątkowym. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie nie nastąpiło naruszenie zasad współżycia społecznego poprzez naruszenie zasady równości stron, bowiem żaden przepis prawa ani zasada współżycia społecznego nie wymagają do ważności czynności prawnych identycznych uprawnień po każdej stronie umowy. Z art. 353<sup>1</sup> k. c. Sąd wywiódł, iż możliwa jest faktyczna nierówność stron umowy. Natomiast pozwani, podpisując umowę najmu z dnia 25 czerwca 2006 r. nie działali w stosunku do powódki w sposób, który mógłby wywołać negatywną ocenę etyczną, a w konsekwencji prowadzić do nieważności zapisów umowy. Sąd zważył, iż konieczne jest dokonanie oceny stanu faktycznego i stanu prawnego z daty zawarcia umowy, co wynika wprost z art. 385<sup>2</sup> k.c., jak również z zasady nieważności bezwzględnej czynności prawnej. Okoliczności zatem, które miały miejsce po dacie zawarcia z pozwanymi umowy najmu, nie mogły stanowić podstawy do oceny zasadności roszczenia powódki w stosunku do pozwanych. Powódka oceniła legalność powołanego zapisu umowy najmu wyłącznie w kategoriach ekonomicznych, twierdząc, że umowa jest dla niej niekorzystna z perspektywy aktualnej jej sytuacji życiowej oraz sytuacji na rynku nieruchomości. Powyższe nie mogło jednak oznaczać, że umowa najmu jest nieważna bądź sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W związku z ważnością umowy najmu nieruchomości zabudowanej budynkiem nr (...) położonej w K. przy Alei (...) z dnia 25 czerwca 2006 r. żądanie pozwu było niezasadne, skoro na podstawie wciąż wiążącej strony umowy najmu pozwani wciąż korzystają z przedmiotu najmu.

Sąd orzekł o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c. Ponadto na zasadzie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Sąd nakazał pobrać od powódki T. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie kwotę 803.47 zł tytułem nieopłaconej części kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 58 § 1 i 2 k.c., poprzez brak właściwej wykładni tego przepisu oraz brak jego prawidłowego zastosowania, wyrażające się w faktycznym pominięciu przez Sąd I instancji konieczności badania z urzędu kwestii bezwzględnej nieważności nie tylko całej czynności prawnej, ale również jej poszczególnych elementów przez pryzmat przepisów prawa, zasad współżycia społecznego, a także możliwości obejścia prawa, niezależnie od motywacji strony powołującej się na możliwość nieważności, a w szczególności niezależnie od jakiegokolwiek aktywności polegającej na uprzednim powoływaniu się na nieważność, czy też ewentualnego uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w toku czynności prawnej dotkniętej wadą bezprawności lub niezgodności z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy unormowanie to ma charakter samoistny; nieważność w rozumieniu art. 58 k.c. jest pierwotna i niezależna od woli, stanowiska i motywacji działania stron podejmowanych zarówno w chwili jak i po dokonaniu tejże czynności, a ponadto poprzez nieuzasadnione odniesienie w zaskarżonym wyroku przedmiotowego przepisu do treści umowy z dnia 29 czerwca 2000 roku, podczas gdy podlegającymi ocenie przez pryzmat art. 58 k.c. winny być na gruncie niniejszej sprawy wyłącznie zapisy umowy z dnia 25 czerwca 2006 roku, z której pozwani wywodzą swoje prawa do władania lokalem powódki;

b) art. 661 § 1 w zw. z art. 688 k.c., poprzez ich błędne nieuzasadnione niezastosowanie, wyrażające się w pominięciu przez Sąd I instancji regulacji wynikających z powołanych przepisów w odniesieniu do stosunku najmu łączącego strony od 29 czerwca 2000 roku, których prawidłowe zastosowanie winno prowadzić do konkluzji, iż łączący strony od 2000 roku nieprzerwany stosunek najmu trwa dłużej niż lat 10, a tym samym z mocy samego prawa od dnia 30 czerwca 2010 roku traktowany powinien być jako najem zawarty na czas nieoznaczony objęty trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a tym samym wobec wytoczenia przez T. W. powództwa windykatoryjnego zastępującego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pozwani utracili skuteczny wobec powódki tytuł prawny do władania najmowanym lokalem, a ponadto Sąd I instancji w ogóle nie dokonał oceny działania pozwanych (żądanie zawarcia nowej umowy z powołaniem się na zobowiązania wynikające z poprzedniej) przez pryzmat w/w przepisów i próby ich niedopuszczalnego obejścia,

c) art. 22<sup>1</sup> k.c., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na nieprawidłowym zdefiniowaniu przez Sąd Rejonowy pojęcia konsumenta, w oderwaniu od przyjętych norm interpretacyjnych, a w konsekwencji błędne stwierdzenie przez Sąd I instancji, iż w chwili zawarcia umowy z dnia 25 czerwca 2006 roku powódka nie działała w takim charakterze, w sytuacji gdy wszelkie okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd I instancji w tym zakresie

przesądzały, że powódka dokonywała czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, w zakresie mającym istotny wpływ na

wynik sprawy, a to:

a) art. 233 k.p.c., poprzez całkowicie dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, wyrażającą się jednostronnie korzystnym dla pozwanych ich doborem i oceną, przy jednoczesnym pominięciu wszelkich dowodów przemawiających na rzecz powódki, a także brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, skutkujący szeregiem błędnych ustaleń faktycznych m.in. błędnym przyjęciem, że:

- powódka podpisując umowę z pozwanymi nie działała w charakterze konsumenta, a postanowienia umowy zostały z nią uzgodnione indywidualnie, podczas gdy zgromadzone dowody jednoznacznie przesądzały, iż wynajem lokali nie stanowi działalności gospodarczej ani zawodowej powódki, działalność gospodarczą o zupełnie innym profilu zakończyła wiele lat wcześniej, umowę z dnia 25 czerwca 2006 roku przygotowali pozwani, a powódka przy jej zawarciu nie korzystała z pomocy profesjonalnego pośrednika, a ponadto żadne okoliczności jej zawarcia nie dają podstaw do stwierdzenia, iż postanowienia umowy były uzgadniane indywidualnie, a co najmniej okoliczność ta nie została wykazana i udowodniona co stosownie do treści art. 385<sup>1</sup> § 4 k.c. obciąża pozwanych, jako powołujących się na tą okoliczność;

- pozwani wykonali określone, konieczne prace remontowe obciążające na zasadzie § 7 umowy najmu z 2000 roku wyłącznie wynajmującą zaś powódka osobiście stwierdziła konieczność wykonania robót budowlanych ingerujących w konstrukcję budynku i zaakceptowała fakt ich dokonania, co znalazło odzwierciedlenie w aneksie z dnia 11 września 2000 roku, podczas gdy Sąd I instancji ignorując zupełnie zeznania świadków i samej powódki, opiera się w tym zakresie jedynie na gołosłownych, nie potwierdzonych rachunkami, fakturami i zeznaniami świadków oświadczeniach pozwanych, którzy nie wykazali kluczowego dla rozstrzygnięcia tej kwestii faktu, czy istotnie wykonali wszystkie prace wskazane przez siebie, a nawet jeśli je wykonali to które z nich miały charakter prac adaptacyjnych, remontowych i modernizacyjnych obciążających pozwanych, a które zgodnie z rzeczoną § 7 obciążały powódkę;

- powódka dokonuje legalności zapisów umowy jedynie na podstawie jej aktualnej sytuacji życiowej i ekonomicznej, w sytuacji gdy motywacja działania powódki w tym zakresie pozostaje bez jakiegokolwiek wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, powódka jako właściciel bezspornie ma prawo czerpać korzyści majątkowe ze swojej własności, zaś zupełnie umyka ocenie Sądu I instancji bezdyskusyjnie identyczna motywacja po stronie pozwanych, którzy w rzeczywistości w ogóle nie korzystają z przedmiotu najmu w celu w jakim go wynajęli, a w praktyce wyłącznie komercyjnie go podnajmują, zarabiając w ten sposób na własności powódki;

- pozwani na okresie 10 lat „zarobili” na przedmiocie najmu jedynie kwotę 52.249,42 zł, w sytuacji gdy bezsporne dowody w postaci załączonych do akt sprawy umów podnajmu pozwanych z podmiotami trzecimi oraz zeznań świadków A. J. (2), A. K., V. P. i K. L. jednoznacznie wskazują, iż była to kwota co najmniej sześciokrotnie wyższa, na poziomie ok. 300.000,00 zł;

b) art. 227 w zw. z art. 278 § 1 oraz art. 286 k.p.c., poprzez całkowicie nieuprawnione oparcie się w wydanym wyroku na opiniach biegłych, które są niepełne i niespójne, a w efekcie zupełnie nieprzydatne dla rozstrzygnięcia kwestii, którym miały służyć, a to oparcie się na opinii biegłego R. B., która stanowi w istocie odzwierciedlenie podyktowanego przez pozwanych wykazu robót, bez koniecznego w okolicznościach niniejszej sprawy ustalenia czy roboty te faktycznie zostały wykonane, a przede wszystkim które z nich mają charakter prac koniecznych dla usunięcia wad konstrukcyjnych budynku, a które stanowią prace remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne, których koszt obciążać powinien wyłącznie pozwanych, a także oparcie się na opinii biegłego T. B., która jest oczywiście sprzeczna z innymi uzyskanymi w toku postępowania bezspornymi materiałami dowodowymi;

c) art. 227 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak oceny wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów zgromadzonych w sprawie, a w szczególności wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności licznym dowodom niezbędnym dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, w tym przede wszystkim dowodom z zeznań świadków V. P. i A. J. (2), a także dowodu z wyjaśnień samej powódki, w zakresie w jakim były one oczywiście sprzeczne z przyjętymi przez Sąd I instancji tezami, bez jakiegokolwiek wskazania z jakiego powodu i w związku z jakimi ustalonymi bezspornie faktami, należało powyższe dowody uznać za niewiarygodne i nie mające znaczenia dla sprawy.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości, zgodnie z treścią żądań sformułowanych w pozwie oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanych fakt, iż powódka nie działała w charakterze konsumenta, a postanowienia umowy zostały z nią uzgodnione indywidualnie wynika wprost z zeznań samej powódki. Również z jej zeznań wynikają przyczyny, dla których uważa umowę podpisaną z pozwanymi za nieważną. Odnośnie oceny dowodu z opinii biegłych pozwani wskazali, iż ewentualne wadliwości dotyczyły kwestii, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a poza tym powódka nie zdołała wykazać przed Sądem I instancji ich wadliwości. Ponadto powódka w pozwie określiła podstawę

faktyczną powództwa wskazując na nieważność jednego zapisu umowy najmu zawartej między stronami w dniu 25 czerwca 2006 r. , a to § 2 ust. 3 umowy. W granicach tak zakreślonej podstawy faktycznej Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej subsumcji stanu faktycznego. Natomiast ustanie umowy najmu na skutek wypowiedzenia nie było nigdy przedmiotem twierdzeń strony powodowej. Poza tym z treści pozwu oraz zeznań stron jasno wynika, iż nie miała miejsca kontynuacja po 2006 r. umowy najmu zawartej między stronami w 2000 r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie mimo, że niektóre zarzuty w niej podniesione okazały się trafne jednak nie miały one zasadniczego wpływu na końcowe orzeczenie wydane w tej sprawie.

Na wstępie wskazać należy, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Powyższe stwierdzenie dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem mimo, że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny ( art. 381

k. p. c. ).

Przystępując w pierwszej kolejności do oceny zarzutów powódki dotyczących naruszenia przepisów procesowych wskazać należy, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku przedstawił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, podał w jaki sposób go ustalił oraz wskazał dowody, na których się oparł. Pominął jednak w całości ocenę poszczególnych dowodów, które posłużyły mu do poczynienia konkretnych ustaleń w sprawie i nie wyjaśnił, z jakich przyczyn twierdzenia każdej ze stron znalazły potwierdzenie w konkretnych dowodach, natomiast z jakich przyczyn przeciwne dowody Sąd uznał za niewiarygodne. W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, iż Sąd I instancji dopuścił się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k. p. c. poprzez brak przeprowadzenia oceny dopuszczonych w sprawie dowodów, przez co uchybił również dyspozycji art. 328 § 2 k. p. c., który nakazuje Sądowi wyjaśnienie w uzasadnieniu orzeczenia między innymi podstawy faktycznej z przytoczeniem dowodów, z których wywodzi określone wnioski faktyczne oraz dokonanie szczegółowej analizy przeprowadzonych dowodów, które posłużyły mu do wyprowadzenia takich, a nie innych wniosków.

Wobec tego, Sąd Okręgowy opierając się na dowodach zgromadzonych przed Sądem I instancji dokonał uzupełniającej oceny tych dowodów, uznając, iż są one wystarczające do wydania orzeczenia w sprawie, a jednocześnie ustalenia faktyczne jakie poczynił w tej sprawie Sąd pierwszej instancji należało uznać za prawidłowe i znajdujące swoje odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. Stąd też Sąd Okręgowy przyjmując je jako własne ustalenia uznał jednocześnie, iż mogą one stanowić podstawę do oceny materialnej żądań sformułowanych w pozwie przez powódkę bez potrzeby uzupełniania materiału dowodowego, a także uchylenia sprawy do ponownego jej rozpatrzenia.

Analizując poszczególne dowody oraz ich wagę dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy należy zważyć po pierwsze, iż zeznania córki powódki V. P., jej konkubenta A. J. (2), jak również podnajemcy lokalu- K. L. nie są w dużej mierze istotne dla sprawy, gdyż kwestia związana z tym, w jakim stanie znajdował się przedmiot najmu przed zawarciem stosunku najmu z pozwanymi jest bez znaczenia dla rozważenia przesłanek merytorycznych, jakie zadecydowały o oddaleniu powództwa. Dla rozstrzygnięcia sprawy zasadnicze znaczenie mają natomiast zeznania powódki i pozwanych. Całokształt uzasadnienia sporządzonego przez Sąd I instancji, w tym konkretne ustalenia faktyczne oraz wywiedzione na ich podstawie wnioski prawne wskazują, iż Sąd Rejonowy dał w całości wiarę zeznaniom pozwanych, opierając się w przeważającej części na ich treści. Sąd Okręgowy ocenę tę podziela i podkreśla, iż zeznania powódki oceniane w kontekście wszystkich pozostałych dowodów muszą zostać ocenione jako nieprzekonujące. Uwagę zwraca

przede wszystkim fakt, iż powódka zeznając odnośnie okoliczności związanych z zawarciem drugiej umowy najmu z 2006 r. wskazuje na nadużycie ze strony pozwanych w postaci zmuszania jej do zawarcia przedmiotowej umowy, albowiem opisując przebieg zdarzenia podała, iż pozwany krzychał, a ona wówczas nie miała czasu itd. Generalnie treść tych zeznań wskazywać ma na stosowanie względem niej jakiejś formy nacisku psychicznego na zawarcie tejże umowy, podczas gdy nie znalazło to potwierdzenia w zeznaniach konkubenta powódki A. J. (2), który podał, iż pozwany podczas zawarcia tej umowy najmu zachowywał się spokojnie, wskazywał jednak na to, iż powódka będzie musiała ponieść koszty remontu stropu, gdyby nie doszło do przedłużenia umowy najmu. Nie wspomniał natomiast nic o krzyku pozwanego, czy innych formach nacisku, a jedynie podkreślał, iż w tym czasie powódka znajdowała się w napięciu psychicznym, związanym z sytuacją rodzinną. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego ze sposobu zachowania pozwanego w czasie rozmowy na temat podpisania umowy najmu nie można wnioskować, aby pozwany stosował groźby służące wymuszeniu na powódce decyzji odnośnie podpisania tej umowy. Pozwany prezentował jedynie wówczas swoje stanowisko na wypadek, gdyby powódka odmówiła podpisania tej umowy, przy czym powódka miała czas na zapoznanie się z warunkami umowy, jakie zostały jej przedstawione przez pozwanego, a zatem jej zeznania w tym zakresie nie mogą zostać ocenione jako wiarygodne. Poza tym zwrócić należy uwagę na pozostałą część zeznań powódki, w których powódka twierdziła, iż w ogóle nie widziała stropu, wobec czego pojawia się pytanie, czemu w takim razie podpisała aneks do pierwszej umowy najmu, w którym wprost mówi się o stropie i konieczności jego naprawy. Ponadto zupełnie pozbawione racjonalnych podstaw są jej twierdzenia, jakoby darzyła pozwanych zaufaniem do 2006 r. nie wyjaśniając, co było przyczyną zmiany takiego stanowiska, skoro po podpisaniu drugiej umowy najmu z 2006 r. nie ujawniły się żadne okoliczności, które obiektywnie mogłyby podważyć to zaufanie względem pozwanych, jeśli chodzi o wykonanie wiążącego strony stosunku najmu. Z kolei twierdzenia powódki, iż nie czuje się związana umową najmu z 2006 r. z tego względu, że pozwani nie podali jej nowego adresu, przez co uniemożliwili jej skuteczne podwyższenie czynszu, zupełnie nie przystają do twierdzeń pozwu odnośnie przyczyn, które w ocenie powódki zadecydować miały o nieważności tejże umowy. Wskazując na powyższe elementy świadczące o niewiarygodności zeznań powódki stwierdzić należy ostatecznie, iż zeznania te na tle pozostałego materiału dowodowego nie mogą się ostać i nie są przekonujące w świetle przeciwnych, spójnych i logicznych zeznań pozwanych. Odnosząc się natomiast do oceny opinii biegłego dokonanej przez Sąd Rejonowy, stwierdzić trzeba, iż niezależnie od znaczenia, jakie dowód ten ma w niniejszej sprawie, kwestie związane z remontem dachu nie zostały zaprezentowane w sporządzonej opinii tak jak wskazuje to pełnomocnik powódki. Wbrew tym twierdzeniom zakres tych prac nie został powielony wykazem przedstawionym przez samych pozwanych, albowiem biegły wyraźnie wskazuje w opinii, że co do kwestii faktu wykonania tych robót czynił on ustalenia w oparciu o zdjęcia przedstawiające stan stropu przed robotami oraz po ich dokonaniu oraz po dokonanej wizji lokalnej. Nie jest zatem tak, jak się twierdzi, iż biegły czynił te ustalenia wyłącznie na podstawie bezkrytycznego przyjęcia za podstawę zakresu prac przedstawionego przez pozwanych zainteresowanych niniejszym rozstrzygnięciem.

Jeśli przyjmiemy za podstawę rozstrzygnięcia prawidłowo ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, istota sprawy obejmuje merytorycznie dwie kwestie; pierwszą związaną z abuzywnością klauzul umowy najmu i drugą związaną z czasem trwania umowy. Sąd Okręgowy także na wstępie podnosi, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena merytoryczna żądań powódki jest zasadna, jakkolwiek wykładnia zastosowanych przepisów prawa materialnego nie jest do końca prawidłowa.

Trafny okazał się zarzut apelacyjny związany z przyznaniem powódce statusu konsumenta podczas zawierania przedmiotowego stosunku prawnego z pozwanymi. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że art. 22<sup>1</sup> k.c. stanowi, że za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Po drugie, nawet posiłkując się definicją konsumenta, zawartą w art. 22<sup>1</sup> k.c., należy zauważyć, że aktualnie nie budzi wątpliwości okoliczność, że chwilą decydującą o uznaniu określonej osoby fizycznej jako konsumenta, jest chwila dokonywania czynności prawnej. Do wniosku takiego prowadzi zarówno wykładnia semantyczna, jak i poglądy reprezentowane w literaturze przedmiotu (por. T. Pajor [w:], Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, LEX 2009, teza 23 do art. 221). Potraktowanie powódki w okolicznościach niniejszej sprawy za przedsiębiorcę wymagałoby wykazania, iż zachodzi po jej stronie ciągłość prowadzenia określonej działalności gospodarczej, stanowiącej jedną z zasadniczych elementów składających się na uznanie danej osoby



za przedsiębiorcę. Jakkolwiek faktem jest, iż powódka uprzednio przed zawarciem umowy najmu z pozwanymi wynajmowała budynek przy Al. (...) w K. i prowadziła działalność gospodarczą, to nie może to samodzielnie przesądzać o tym, iż czynność prawna związana z zawarciem przedmiotowej umowy wchodziła w zakres prowadzenia działalności gospodarczej, której wykonywania powódka już zaprzestała. W rezultacie, w ocenie Sądu odwoławczego, przyjęc należy, że status powódki, bądź jako przedsiębiorcy, bądź jako konsumenta, winien być rozpatrywany na chwilę zawierania przedmiotowej umowy najmu i w tym zakresie nie można stwierdzić, aby powódka na tę chwilę stale wykonywała działalność zarobkową w postaci wynajmu lokali. W konsekwencji powyższego możliwe jest rozpatrywanie postanowień przedmiotowej umowy w kontekście ewentualnych klauzul abuzywnych, które mogłyby nie wiązać stron z mocy art. 385<sup>1</sup> § 1 k. c. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest jednak możliwe uznanie za niedozwolone w odniesieniu do przesłanek objętych art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. sporne postanowienie umowy dotyczące przedłużenia umowy na dalszy czas oznaczony na żądanie pozwanych, co wymagałoby wykazania ze strony powódki, iż treść umowy z 2006 r. nie została indywidualnie uzgodniona pomiędzy stronami. Pozwani bowiem wykazali, iż warunki umowy były z powódką uzgadniane indywidualnie, a powódka twierdzeń przeciwnych nie przedstawiła i ich nie wykazała przed Sądem. Nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych ze wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta ( art. 385<sup>1</sup> § 3 k. c. ). Niewątpliwie w przypadku niniejszej sprawy nie może być mowy o powielaniu jakiegokolwiek wzorca umowy, który jest skonstruowany w ten sposób, iż zaburza percepcję konsumenta, skoro kwestia związana z przedłużaniem czasu trwania umowy najmu po raz pierwszy wyniknęła po fackie odkrywki stropu, co miało miejsce w 2000 r., a zatem nie można przyjąć, iż problem związany z ponoszeniem kosztów naprawy stropu i w konsekwencji czasu trwania stosunku zobowiązaniowego między stronami pojawił się nagle w 2006 r. i stanowił okoliczność, która zaskoczyła powódkę. Nie zostało zakwestionowane przez skarżącą, iż powyższa kwestia była przedmiotem aneksu do umowy najmu z 2000 r. i cały czas była poruszana między stronami, a zatem nie można powiedzieć, iż powódka podpisując umowę w 2006 r. nie wiedziała w ogóle, do czego się ona odnosi i z jakich przyczyn dochodzi do jej zawarcia w takiej, a nie innej postaci w zakresie czasu jej trwania. Skoro element związany z możliwością przedłużenia umowy najmu ponad czas oznaczony został już wcześniej między stronami uzgodniony, bo wynikał z wcześniejszego o kilka lat aneksu do umowy, to nie można powiedzieć, iż sporne postanowienie umowy z 2006 r. w tej kwestii nie zostało między stronami uzgodnione indywidualnie. Wobec tego zupełnie nieracjonalne są twierdzenia powódki, jakoby spiesząc się podpisała umowę, z której treścią uprzednio nie miała możliwości się zapoznać i faktycznie nie wiedziała, jakie są jej warunki zawarcia. Ponieważ kwestia związana z czasem trwania umowy najmu w kontekście poniesienia przez pozwanych kosztów naprawy stropu była znana każdej ze stron, nie można zasadnie twierdzić, iż powódka nie uzgadniała indywidualnie spornych postanowień umownych, co wyłącza możliwość uznania tej klauzuli za abuzywną (art.385<sup>1</sup> § 1 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego sam sposób zawarcia umowy z 2006 r. i możliwość zapoznania się z jej warunkami przez powódkę przesądza, iż kluczowe dla sprawy postanowienia umowne odnośnie możliwości przedłużenia jej czasu trwania po upływie czasu oznaczonego przez strony świadczą o tym, iż zostały one uzgodnione indywidualnie przez strony zawierające ten stosunek prawny. Nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, iż powódka miała rzeczywisty wpływ na treść umowy, albowiem znane jej były od dawna oczekiwania ze strony pozwanych, którzy byli gotowi ponieść obiektywnie znaczne koszty naprawy stropu i adaptacji oraz modernizacji nieruchomości w zamian za możliwość korzystania z przedmiotu najmu przez dłuższy czas. W aneksie do pierwszej umowy najmu łączącej strony zawarte było jedynie zobowiązanie do zawarcia kolejnej umowy, która przewidywałaby możliwość przedłużenia umowy najmu ponad czas oznaczony. Nie jest zatem tak, iż postanowienia umowy z 2006 r. zostały przedstawione powódce przez pozwanych w sposób uniemożliwiający powódce zapoznanie się z ich treścią, a zatem należało uznać że warunki umowy z 25.06.2006 r. zostały z nią uzgodnione indywidualnie, gdyż powódka miała rzeczywisty wpływ na ich treść, umowa podlegała negocjacom ( jak wynika z wiarygodnych zeznań pozwanego A. J. (1) – k. 272/v , powódka nanosiła poprawki na przedłożony jej tekst umowy ) i nie została ona narzucona powódce wbrew jej woli. Trzeba mieć na uwadze, że w aneksie do pierwszej umowy został oznaczony czas trwania umowy z możliwością jej przedłużenia na dalsze 5 lat. Skoro powódka sama podpisała aneks i nie kwestionowała okoliczności związanych z jej zawarciem, to zestawienie okoliczności towarzyszących zawarciu aneksu do pierwszej umowy oraz dotyczących zawarcia nowej umowy z 2006 r. świadczyć muszą o tym, iż postanowienia te zostały uzgodnione indywidualnie, a powódka miała

pełną świadomość woli pozwanych przedłużenia umowy ponad czas oznaczony celem zamortyzowania poniesionych przez najemcę kosztów remontu budynku po przeprowadzeniu odkrytki stropu, co wynika bezpośrednio z treści aneksu podpisanego dobrowolnie przez powódkę, co do którego powódka nie podnosi, aby została zmuszona do jego podpisania, czy też aby nie była poinformowana o warunkach, na jakich został on podpisany. Wskazane natomiast przez powódkę argumenty są skoncentrowane na wykazaniu kwestii związanych z ekonomiczną racjonalnością działań powódki ocenianych z pozycji chwili obecnej, które stoją poza zakresem badania odpowiedzialności kontraktowej pozwanych w kontekście oceny spornego postanowienia jako klauzuli abuzywniej. Chwilą decydującą bowiem o badaniu okoliczności związanych z zawarciem przedmiotowej umowy w kontekście możliwości zastosowania przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 k. c. jest czas, w którym do tego doszło, a zatem rok 2006. Ocena zapisu § 2 ust. 3 przedmiotowej umowy nie może zatem być dokonywana w kontekście aktualnych warunków rynkowych oraz obecnych planów powódki związanych ze sposobem wykorzystania tej nieruchomości celem zwiększenia wysokości dochodu, jaki może z tego czerpać. Wobec tego wszelkie późniejsze okoliczności, które powódka podnosi dla oceny tego zagadnienia, związane z przyczynami ekonomicznymi, a dotyczące wysokości czynszu, jaki obecnie pozwani pobierają z tytułu dozwolonego podnajmu, co decydować ma o tym, iż warunki, na jakich przedmiotowa umowa została zawarta są dla powódki obecnie nieopłacalne, nie mają z tego punktu widzenia żadnego znaczenia. Podobnie argumenty te nie mają żadnego znaczenia w świetle oceny ważności tej umowy w kontekście przesłanek z art. 58 § 1 k. c. Nie ulega wątpliwości, że obowiązująca i powszechnie aprobowana w prawie obligacyjnym zasada swobody umów, realizowana może być jedynie pod kontrolą prawa. Sąd może bowiem dokonywać oceny, czy dane postanowienia zawartej umowy są zgodne z obowiązującym prawem. Istnieją przeto przewidziane prawem instrumenty umożliwiające kontrolę umowy, które mogą być również wykorzystywane do kontroli sprawowanej z uwagi na specyficzny interes konsumenta. Ocena dokonywana w toczącym się między przedsiębiorcą a konsumentem sporze (in concreto), może dotyczyć sposobu korzystania z prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), a więc w jaki sposób umowa jest realizowana wobec konsumenta, a także kontroli treści umowy w oparciu o przepisy art. 58 k.c. i 353<sup>1</sup> k.c. O ile postanowienia uzgodnione indywidualnie podlegają ocenie w świetle art. 58 k.c., 353<sup>1</sup> k.c. i 5 k.c., a ponadto na podstawie art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., o tyle postanowienia z wzorca oraz postanowienia, na których treść konsument nie miał wpływu, a także umowy konsumenckie zawarte bez posłużenia się wzorcem podlegają ocenie w świetle klauzuli generalnej z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Jak wyżej wspomniano o zastosowaniu klauzuli abuzywniej w przedmiotowej umowie nie może być mowy. Odnosząc się natomiast do reguły swobody umów obowiązującej w każdym przypadku kontraktowania, nie można zarzucić, aby przedmiotowa umowa była sprzeczna z art. 353<sup>1</sup> k. c. Powódka nie wykazała przeciwnych do podnoszonych przez pozwanych twierdzeń, z których wynikałoby, iż postanowienia umowy z 2006 r. godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku. Ponadto powódka nie wykazała, aby umowa ta była sprzeczna z jakąkolwiek konkretną zasadą współzycia społecznego, jeśli zważy się okoliczności, w jakich została ona zawarta kilka lat temu, a nawiązywała do stanu istniejącego 14 lat temu. Wobec tego nie zostały wykazane żadne okoliczności, które zachodziłyby w dacie jej zawarcia i świadczyłyby o tym, iż sporne postanowienie umowy rażąco narusza interes powódki w sposób, który z punktu widzenia etycznego nie zasługuje na akceptację. Należy podkreślić, iż wartości ekonomiczne, jakie wynikają dla każdej ze stron niniejszego stosunku umownego, mogłyby być rozpatrywane w zupełnie innym kontekście, a mianowicie w odniesieniu do przesłanek wyzysku, przy czym Sąd związany podstawą faktyczną powództwa zakreśloną przez powódkę reprezentowaną przez fachowego pełnomocnika nie był zobowiązany rozważać spełnienia tych przesłanek. Oparcie wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda jest bowiem orzeczeniem ponad żądanie w rozumieniu art. 321 k.p.c. (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04). Wprawdzie kwalifikacja prawna stanu faktycznego należy do Sądu, który nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną roszczenia i obowiązany jest rozpatrzyć sprawę wszechstronnie i wziąć pod rozwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku, jednakże nie może ulegać wątpliwości, iż sprecyzowanie podstawy prawnej przez stronę zakreśla zakres okoliczności faktycznych, które są ustalane i badane w toku postępowania. Tymczasem stanowisko procesowe powódki pozbawione jest również twierdzeń w przedmiocie możliwości zastosowania w niniejszej sprawie klauzuli związanej ze zmianą stosunków po zawarciu przedmiotowej umowy, która w oparciu o art. 357<sup>1</sup> k. c. mogłaby ewentualnie prowadzić do rozwiązania umowy, nie decyduje zaś o jej nieważności. Natomiast argumenty powódki, decydujące w jej ocenie o nieważności umowy najmu z 2006 r., a

związane z nieadekwatnością wysokości czynszu uiszczanego przez pozwanych w stosunku do możliwych do osiągnięcia korzyści z tego tytułu

( w odniesieniu do realnie pobieranych stawek podnajmu przez pozwanych ) nie świadczą o spełnieniu przesłanek nieważności umowy określonych przepisem art. 58 k. c. Zawarcie powyższej umowy przez pozwaną w 2006 r. nie godzi zatem w jakiegokolwiek zasady współzycia społecznego oraz nie narusza zasady swobody umów, skoro powódka miała możliwość rozważenia decyzji o jej podpisaniu na warunkach zaproponowanych przez pozwanych. Ewentualne natomiast trudności w skutecznym podwyższeniu stawki najmu nie mogą wpływać na ocenę ważności umowy z punktu widzenia jej zgodności z przepisami bezwzględnie obowiązującymi oraz obowiązującymi zasadami współzycia społecznego z daty jej zawarcia.

Nie zasługuje na uwzględnienie również kolejny zarzut naruszenia prawa materialnego tj. przepisu art. 661 § 1 i 2 k. c., a dotyczący możliwości przedłużenia umowy na czas nieoznaczony po upływie określonego czasu obowiązywania umowy najmu ( 10 lat lub 30 ). Należy zauważyć, iż sama powódka podnosi w pozwie, iż w jej mniemaniu umowa z 2006 r. była nową umową, co wynika również wyraźnie z treści jej zeznań ( k. 371/v ). Faktem jest, iż jej warunki zostały częściowo sprecyzowane już wcześniej, bo z chwilą podpisania aneksu do umowy z 2000 r., jednak nie zmienia to faktu, iż była to nowa umowa i była traktowana jako taka zgodnie przez każdą ze stron. W związku z tym nie można twierdzić, iż zachodziła ciągłość jednego stosunku umownego począwszy od roku 2000. Skoro tak, to dywagacje związane z naruszeniem przepisu art. 661 k. c. tracą na znaczeniu. Niewątpliwie zawarcie nowej umowy w czasie biegu czasu oznaczonego w uprzedniej umowie najmu stanowi sposób na obejście dyspozycji przepisu art. 661 k. c. i wyłączenie skutku w postaci automatycznego przekształcenia umowy zawartej na czas oznaczony w umowę o nieoznaczonym terminie końcowym, który dla zakończenia czasu trwania stosunku najmu wymaga wypowiedzenia umowy, jednak nie jest to niedozwolone. Jak podkreśla się w doktrynie ( m. in. Grzegorz Kozieł Komentarz do art. 661 kodeksu cywilnego LEX ), „ w celu wyłączenia zastosowania zasady z art. 661 § 1-2 k. c. strony powinny przed upływem terminu odpowiednio 10 albo 30 lat dokonać zawarcia nowej umowy najmu na czas oznaczony ”. Wobec tego istnieje możliwość uniknięcia skutku określonego w wymienionym przepisie, jeśli tylko strony chcą zgodnie i wyraźnie zawrzeć kolejną umowę na czas oznaczony wykraczający poza termin określony w uprzednio wiążącej strony umowie. W związku z tym w celu wyłączenia zasady określonej w przepisie art. 661 k. c. czyli ograniczenia czasu trwania terminowej umowy do lat 10 ( tak, aby umowa ta nie przekształciła się w umowę zawartą na czas nieoznaczony ) strony powinny przed upływem poprzedniej umowy zawrzeć kolejną na czas oznaczony. Taka też sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Dlatego też ograniczenia prawne wywodzone z analizy art. 661 k. c. dokonanej przez powódkę oraz konsekwencje związane z przekształceniem terminowej umowy w zawartą na czas nieokreślony i związanej z tym możliwości wypowiedzenia umowy przez skuteczne wniesienie pozwu w niniejszej sprawie nie mogą znaleźć zastosowania.

Reasumując powyższe rozważania, należy dojść do wniosku, iż w związku z istnieniem pomiędzy stronami ważnie zawartego stosunku najmu zawartego na czas oznaczony do 2015 r., pozwani posiadają tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości i okoliczność ta stanowi z ich strony zarzut tamujący powództwo o wydanie nieruchomości. Powyższe powoduje oddalenie powództwa jako niezasadnego oraz oddalenie apelacji, jako pozbawionej uzasadnionych zarzutów, o czym orzeczono zgodnie z art. 385 k. p. c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k. p. Na koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych obliczone zgodnie z §12 ust.1 pkt 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 490).