

UZASADNIENIE

W wyroku z dnia 30 czerwca 2016 roku, w sprawie sygnatura akt II C 966/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo A. M. przeciwko A. K. o ustalenie, że między stronami istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1976 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że pozwaną, która jest właścicielką budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w Ł., łączyła z powódką umowa najmu lokalu numer (...) zawarta na czas nieokreślony dnia 28 kwietnia 2003 roku. Stosunek najmu wypowiedziano ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2006 roku pismem doręczonym powódce dnia 22 grudnia 2005 roku, po czym z powódką nie zawierano nowej umowy najmu. W dniu 22 marca 2013 roku zarządca nieruchomości M. R. wystąpił z pozwem o eksmisję powódki, powołując się na wypowiedzenie umowy najmu zawartej dnia 28 kwietnia 2003 roku na skutek wypowiedzenia dokonanego w dniu

16 marca 2010 roku ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 roku. Pozew cofnięto po złożeniu przez powódkę odpowiedzi na pozew, w której zarzucała ona nieprawidłowości w wypowiedzeniu oraz wskazała, że na podstawie art. 674 k.c. doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony. W kwietniu 2014 roku zarząd nad nieruchomością objął nowy zarządca, który wobec niewykazania przez powódkę, że łączy ją z pozwaną umowa najmu, przyjął iż powódka zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Również w kwietniu 2014 roku osoby zamieszkujące na nieruchomości otrzymały od nowego zarządcy pismo o nowym numerze konta, na który należy dokonywać wpłat z tytułu należności za zajmowane lokale. W piśmie

z dnia 26 kwietnia 2014 roku powódka otrzymała informację o miesięcznych opłatach za zajmowany przez nią lokal obliczonych dla stawki czynszu wynoszącej 3,89 zł za metr kwadratowy powierzchni. Od czasu, gdy lokal zaczęły zajmować dwie osoby, co zgłoszono zarządcy, wobec braku odpowiedzi na zapytanie powódki o wysokość związanych z tym należności, powódka sama dokonała wyliczenia tych należności na kwotę 240,42 zł. Zgłaszane przez powódkę zarządcy usterki i uszkodzenia występujące w samym lokalu i w budynku, były usuwane. Przedstawiciel zarządcy w trakcie rozmowy z powódką na temat wytoczonej sprawy o eksmisję informował powódkę, iż jeżeli mieszka w lokalu i regularnie płaci, może zamieszkiwać w nim nadal. W piśmie z dnia 12 października 2015 roku powódka otrzymała informację

o miesięcznych opłatach za zajmowany lokal obliczonych dla dwóch osób na kwotę 250,40 zł. W październiku 2015 roku zarządca w związku z regularnym opłacaniem lokalu zaproponował powódce zawarcie umowy najmu na okres dwóch lat ze stawką czynszu na poziomie 8 zł za metr kwadratowy. Dnia 5 listopada 2015 roku powódka otrzymała pismo z informacją o miesięcznych opłatach za lokal obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2015 roku obliczonych na kwotę 414,10 zł przy stawce wynoszącej

8 zł za metr kwadratowy. Opłaty za zajmowanie lokalu uiszczano regularnie w okresie od kwietnia 2014 roku do listopada 2015 roku. Zarządca udzielił odmownej odpowiedzi na zgłoszone przez powódkę żądanie złożenia oświadczenia woli potwierdzającego, że strony procesu łączy co najmniej od marca 2014 roku stosunek najmu lokalu numer (...) na czas nieoznaczony z czynszem od 1 kwietnia 2015 roku

w kwocie 250,40 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji zważył, iż podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 189 k.p.c. i przyjął, że wobec kwestionowania przez pozwaną prawa do zajmowania przez powódkę lokalu na podstawie umowy najmu oraz wobec istnienia wątpliwości co do istnienia po stronie powódki uprawnienia do zajmowania tego lokalu w ramach stosunku najmu, powódka wykazała istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu oraz treści tego stosunku. Sąd Rejonowy uznał jednak, że okoliczności faktyczne przywoływane przez stronę powodową na uzasadnienie istnienia stosunku najmu, takie jak kierowanie do powódki informacji o wysokości opłat, regularne uiszczanie tych opłat, reagowanie przez zarządcę na zgłaszane przez powódkę usterki i uszkodzenia, cofnięcie pozwu o eksmisję czy oświadczenia zarządcy o możliwości dalszego zamieszkiwania przez powódkę w lokalu, nie przemawiają za uwzględnieniem powództwa. Sąd wskazał, że także osoby zajmujące

lokal bez tytułu mają obowiązek uiszczać należności związane z zajmowaniem lokalu i w tym celu konieczne jest ich informowanie o wysokości tych należności, zaś obowiązkiem właściciela budynku jest zachowanie budynku w odpowiednim stanie technicznym i reagowanie na zgłaszane

w tym zakresie zastrzeżenia. Podniósł również, że z treści oświadczenia o możliwości dalszego zajmowania lokalu nie wypływa wniosek o nawiązaniu stosunku najmu, zaś cofnięcie pozwu w sprawie o eksmisję jest o tyle pozbawione znaczenia, że powództwo oparto na twierdzeniach o wypowiedzeniu umowy najmu dokonanych dnia 16 marca 2010 roku, które nie mogłyby być uznane za skuteczne, gdyż

w rzeczywistości do wypowiedzenia umowy najmu doszło już wcześniej, bo w 2006 roku, czego powódka nie kwestionowała. Sąd pierwszej instancji uznał zatem, że skoro nawet w sposób dorozumiany umowa najmu nie została nawiązana, powództwo podlega oddaleniu. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądając na rzecz pozwanej od powódki kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka. Zaskarżyła ona wyrok w całości, zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału wobec:

i. błędnego przyjęcia, iż przekazanie powódce przez przedstawiciela pozwanej pisemnej informacji o wysokości opłaty za czynsz nie stanowiło podstawy do przyjęcia, iż między stronami doszło do nawiązania stosunku najmu w sytuacji, gdy całość materiału sprawy w świetle zasad doświadczenia życiowego nakazywała przyjęcie odmiennej tezy, a mianowicie, że między stronami doszło do zawiązania stosunku najmu w kształcie określonym w żądaniu pozwu,

ii. błędnego przyjęcia, iż okoliczności ustalone w sprawie, takie jak:

1. ciągle terminowe i regularne opłacania przez powódkę co najmniej od marca 2014 roku do października 2015 roku w wysokości określonej przez przedstawiciela pozwanej opłat (czynszu) z tytułu korzystania z lokalu,

2. zezwolenie na zamieszkiwanie w lokalu pod warunkiem uiszczania czynszu oraz brak żądania wydania lokalu i jego opróżnienia przy jednoczesnym posiadaniu wiedzy o okolicznościach sprawy eksmisyjnej,

3. reagowanie na zgłaszane przez powódkę zastrzeżenia dotyczące lokalu, skutkujące interwencjami pozwanej prowadzącymi do uzyskania stanu rzecz oczekiwanego przez powódkę (w tym wymiana skrzynki listowej),

nie stanowiły podstawy przyjęcia, że między stronami doszło do nawiązania stosunku najmu w sytuacji, gdy całość materiału sprawy w świetle zasad doświadczenia życiowego nakazywała przyjęcie odmiennej tezy, a mianowicie, że między stronami doszło do zawiązania stosunku najmu w kształcie określonym w żądaniu pozwu,

b. art. 157 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na oparciu ustaleń faktycznych na adnotacjach pisemnych poczynionych w trakcie rejestrowania przebiegu rozprawy w formie protokołu elektronicznego, nie zaś w oparciu o zapis samego protokołu elektronicznego,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. oraz w zw. z art. 5 ust. 1 i art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Z dnia 21 czerwca 2001 r. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wobec przyjęcia, iż między stronami nie doszło do zawiązania stosunku najmu, w sytuacji gdy

z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało, iż ich relacja prawna odpowiada stosunkowi najmu lokalu mieszkalnego, w szczególności w związku

z dokonywaniem przez pozwaną obowiązków wynajmującego przewidzianych w art. 6a ustawy, które nie ciąży na właścicielu budynku, lecz na wynajmującym względem najemcy.

W konkluzji apelacji pełnomocnik powódki wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję od pozwanej na rzecz powódki według norm przepisanych.

Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik powódki poparł apelację. Pełnomocnik pozwanej wniósł natomiast o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania. Od wyniku kontroli prawidłowości procedowania sądu pierwszej instancji, w tym w zakresie oceny materiału dowodowego, zależą bowiem wnioski co do poprawności poczynionych ustaleń faktycznych. Dopiero wówczas można czynić rozważania co do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest odnośnie do tego, czy dokonano właściwej subsumpcji ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 k.p.c. Strona skarżąca nie wykazała bowiem, aby uchybiono zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a tylko to można przeciwstawić uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach prawnych drobiazgowo uzasadnił przyczyny, dla których okoliczności składające się na ustalony w sprawie stan faktyczny nie dają podstaw do uznania, że między stronami doszło do nawiązania stosunku najmu. Podnosząc zarzut z art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając ich wiarygodność albo odmawiając im tego przymiotu. Tymczasem pełnomocnik powódki nie wskazał konkretnych naruszeń w tym zakresie. Ograniczył się jedynie do stwierdzenia, iż Sąd Rejonowy nie dokonał wszechstronnej oceny dowodów, czego skutkiem miało być dojście do sprzecznego z doświadczeniem życiowym wniosku, iż okoliczności faktyczne zawarte w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym nie wskazują na to, aby między stronami nawiązany został stosunek najmu. Nie można przy tym pominąć tego, że w rzeczywistości, poza niewielkim wyjątkiem, o którym będzie mowa poniżej, roztrząsany zarzut ma za swój przedmiot nie tyle poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, których co do zasady strona powodowa nie kwestionuje, lecz niezgodną ze stanowiskiem skarżącej subsumpcję tych ustaleń pod przepisy obowiązującego prawa. O tym będzie jednak mowa przy okazji omawiania zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego. Powracając do zasygnalizowanego wyjątku, Sąd Okręgowy wskazuje, że zarzut wadliwych ustaleń faktycznych pełnomocnik skarżącej stawia jedynie wówczas, gdy przywołując art. 233 § 1 k.p.c. (strona 2 apelacji), wytyka Sądowi błędne wskazanie w uzasadnieniu, iż przedstawiciel pozwanej przekazał powódce pisemną informację o wysokości opłat za lokal i o zmianie numeru konta bankowego, podczas gdy była to informacja o wysokości opłaty za czynsz. Zarzut ten należy podzielić, gdyż lektura informacji znajdującej się na karcie 13 akt świadczy o jego zasadności.

Apelująca nie wyjaśniła także, na czym miałyby polegać naruszenie przepisu art. 328 § 1 k.p.c., który przywołano w podstawie prawnej zarzutu jako pozostający w związku z art. 233 § 1 k.p.c. Wypada jedynie wskazać, że przepis ten stanowi o tym, kiedy spoczywa na sądzie obowiązek sporządzenia uzasadnienia wyroku i nie odnosi się on do kwestii oceny materiału dowodowego.

Kolejny zarzut apelacyjny ma za swoją podstawę przepis art. 157 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. Również w tym wypadku brak podstaw do tego, aby podzielić stanowisko pełnomocnika skarżącej.

Zgodnie z art. 157 § 1 k.p.c., z przebiegu posiedzenia jawnego protokolant sporządza protokół. Protokół sporządza się, utrwalając przebieg posiedzenia za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk albo obraz i dźwięk oraz pisemnie, pod kierunkiem przewodniczącego, zgodnie z art. 158 § 1 k.p.c. Przepis art. 328 § 2 k.p.c. stanowi z kolei, że uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego to, że Sąd pierwszej instancji utrwaliał przebieg rozprawy w formie protokołu elektronicznego, czego wymaga przepis przywołany w podstawie prawnej zarzutu. Ponadto, uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy, o których mowa w art. 328 § 2 k.p.c., w tym ustalenie faktów, które Sąd Rejonowy uznał za udowodnione oraz wskazanie dowodów, na których ustalenia te oparł. Z pisemnych motywów rozstrzygnięcia, wbrew zarzutom skarżącej, nie wynika również, aby ustalenia faktyczne poczynione na podstawie zeznań świadków i stron, Sąd pierwszej instancji oparł na adnotacjach protokołu uproszczonego, nie zaś na zapisie rozprawy utrwalonym w formie protokołu elektronicznego. Tezie tej przeczy treść uzasadnienia wyroku, w którym Sąd Rejonowy, odwołując się do osobowych źródeł dowodowych, wyraźnie wskazał na zeznania zawarte w protokole elektronicznym sporządzonym konkretnego dnia. Zastosowanie, dla zlokalizowania w czasie zeznań, na których oparto poczynione ustalenia, numeru karty z akt sprawy, a nie znacznika czasowego stanowi wyłącznie uproszczenie, które nie pozbawia stron możliwości kontroli prawidłowości ustalonego stanu faktycznego. Dysponując prawem wglądu do akt sprawy, strona może przecież ustalić, jaki fragment zapisu w protokole elektronicznym odpowiada adnotacjom znajdującym się na przywołanej w uzasadnieniu karcie z akt sprawy i ocenić we własnym zakresie, czy konkretna okoliczność znajduje odzwierciedlenie w zapisanych elektronicznie zeznaniach świadka lub strony. Omawiany tutaj zarzut apelacyjny jest przy tym o tyle bezprzedmiotowy, że pełnomocnik skarżącej, zarzucając Sądowi Rejonowemu rzekome poprzestanie na treści adnotacji zawartych w pisemnym protokole uproszczonym, nie podnosi jednocześnie, aby wskutek tego doszło do wadliwych ustaleń faktycznych. Ewentualne uchybienie procesowe pozostawałoby zatem bez jakiegokolwiek wpływu na treść zaskarżonego orzeczenia.

Skoro podnoszone w apelacji zarzuty naruszenia przepisów postępowania okazały się być niezasadne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne należy uznać za prawidłowe. Dlatego Sąd Okręgowy ustalenia te podziela i przyjmuje za własne.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny prawnej, przyjmując za podstawę prawną powództwa przepis art. 189 k.p.c. Zgodnie z nim, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Uznając istnienie przesłanki interesu prawnego, Sąd zakwestionował jednocześnie twierdzenia strony powodowej na temat istnienia między stronami procesu stosunku najmu. Powódka, jak wynika ze stanowiska zaprezentowanego przez jej pełnomocnika w piśmie z dnia 22 lutego 2016 roku, przyznaje, że umowa najmu, która łączyła wcześniej strony, została rozwiązana na długo przed pojawieniem się nowego zarządcy nieruchomości, co miało miejsce w marcu 2014 roku. Według twierdzeń pozwu do ponownego nawiązania stosunku najmu miało dojść w marcu 2014 roku. Dlatego za prawidłowe należy uznać stanowisko Sądu pierwszej instancji, który za istotne dla ustalenia istnienia stosunku najmu przyjął jedynie te zachowania stron, które miały miejsce w marcu 2014 roku i po tej dacie.

Umowa najmu może być zawarta w sposób dorozumiany, gdyż, zgodnie z 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). Wbrew twierdzeniom pełnomocnika skarżącej relacja prawna istniejąca między stronami nie odpowiada jednak stosunkowi najmu, gdyż zachowania zarządcy nieruchomości reprezentującego pozwaną, na które powołano się w toku sprawy, nie ujawniają woli nawiązania stosunku najmu o treści oznaczonej w pozwie. Wprost przeciwnie, zarządca nieruchomości złożył powódce telefonicznie ofertę zawarcia umowy najmu na odmiennych warunkach, której to oferty powódka jednak nie przyjęła. Okoliczność ta stanowi

przesłankę dla stwierdzenia, że w okresie poprzedzającym złożenie tej oferty między stronami (nawet w dorozumiany sposób) nie doszło do nawiązania stosunku najmu. Zachowania, na które powołuje się pełnomocnik skarżącej w zarzutach apelacyjnych, jak słusznie przyjął Sąd pierwszej instancji, nie stanowią manifestacji woli strony pozwanej zmierzającej do zawarcia umowy najmu. Choć faktycznie informacja z kwietnia 2014 roku, jak słusznie zauważono w apelacji, dotyczyła konta właściwego do wnoszenia opłat za czynsz, a nie opłat za lokal, jak przyjął w swoich rozważaniach Sąd Rejonowy, to jednak nieścisłość ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Należy bowiem pamiętać o tym, że nie została ona skierowana do konkretnych adresatów, w tym do powódki, lecz do ogółu mieszkańców budynku przy ulicy (...). Wynika to wprost z jej treści. Już z tej tylko przyczyny wykluczona jest możliwość uznania wspomnianej informacji za stanowiącą oświadczenie woli w przedmiocie nawiązania stosunku najmu z osobami zajmującymi poszczególne lokale. Pogląd ten jest tym bardziej uprawniony, gdy zważy się na to, iż

z niekwestionowanego w tym zakresie stanu faktycznego wynika, że w tym czasie nowy zarządca nieruchomości, który sporządził informację, nie dysponował jeszcze wiedzą na temat stosunków prawnych łączących właścicielkę budynku z osobami zajmującymi poszczególne lokale mieszkalne. Ostatecznie, dopiero po niewykazaniu przez powódkę, że zajmuje lokal na podstawie umowy najmu, zarządca nieruchomości przyjął, że korzysta ona z lokalu bez tytułu prawnego. Przed uzyskaniem tej wiedzy zarządca nie mógł złożyć oświadczenia woli skutkującego nawiązaniem stosunku najmu także z tej przyczyny, że w przypadku przedstawienia przez powódkę dowodu istnienia skutecznego tytułu prawnego do korzystania z lokalu (w tym przypadku nierozwiązanej umowy najmu) oświadczenie takie byłoby bezprzedmiotowe. Złożone do akt informacje o należnościach za lokal kierowane już indywidualnie do powódki również nie posługują się pojęciem czynszu najmu, lecz pojęciem miesięcznych opłat za lokal mieszkalny albo opłat za eksploatację lokalu. Zresztą nawet osoba regulująca należności za korzystanie z lokalu, wypełniając polecenie przelewu, nie posługiwała się pojęciem czynszu najmu, lecz pojęciem opłat za mieszkanie. Jednak, jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, sam fakt uiszczania należności związanych

z korzystaniem z lokalu nie jest właściwym wyłącznie dla najemcy, ale również dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego. W pismach samego zarządcy nieruchomości, będącego jednocześnie pełnomocnikiem pozwanej, pojęcie czynszu najmu pojawia się pierwszy raz dopiero w odpowiedzi na wyrażone w piśmie powódki z listopada 2015 roku żądanie, aby pozwana złożyła oświadczenie potwierdzające istnienie stosunku najmu. Jednakże nawet wówczas kontekst, w jakim posłużono się tym pojęciem, stoi na przeszkodzie uznaniu, że między stronami został nawiązany w marcu 2014 roku lub po tej dacie stosunek najmu. We wspomnianym piśmie zarządca nieruchomości stwierdza bowiem stanowczo, iż umowa najmu została przez poprzedniego zarządcę wypowiedziana i przeczy zawarciu nowej umowy najmu.

Co więcej, w październiku 2015 roku zarządca złożył powódce telefonicznie propozycję zawarcia umowy najmu na warunkach przez niego określonych. Wobec powyższego, używanie przez stronę pozwaną w relacjach z powódką pojęcia czynszu najmu jest co najwyżej przejawem niekonsekwencji w używaniu terminologii prawniczej, lecz nie świadczy o istnieniu stosunku najmu i to nawet w sytuacji, gdyby powódka regularnie uiszczala należności związane z zajmowaniem lokalu.

Brak żądania od powódki, aby opróżniła i wydała zajmowany lokal, również nie kreuje stosunku najmu. Wystąpienie z takim roszczeniem jest bowiem uprawnieniem,

a nie obowiązkiem właściciela. W szczególności może on stwierdzić, że odpowiada mu stan rzeczy, w którym lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego, lecz osoba lokal zajmująca regularnie uiszcza należności z tym związane. Nie można także uznać, aby brak akcji prawnej mającej na celu wydobycie lokalu od powódki był spowodowany zrodzonymi na skutek poznania okoliczności sprawy eksmisyjnej obawami, iż strony łączą stosunek najmu, co zdaje się sugerować pełnomocnik skarżącej w zarzutach apelacyjnych. Na przeszkodzie przyjęciu takiej tezy stoi to, iż sama strona powodowa, wnosząc o ustalenie istnienia stosunku najmu, wskazała, że miał on być nawiązany na skutek zachowań, które miały mieć miejsce w marcu 2014 roku i po tej dacie, czyli ponad 6 miesięcy po umorzeniu sprawy o eksmisję.

Sąd pierwszej instancji dokonał także właściwej oceny prawnej wypowiedzi D. K., w której oświadczył on, że powódka, skoro zamieszkuje

w lokalu i regularnie za niego płaci, może nadal lokal ten zajmować. Sąd Okręgowy ocenę tę w pełni podziela. Wypada jedynie dodać, że z akt sprawy wynika, iż pełnomocnikiem pozwanej od dnia 13 marca 2014 roku jest zarządca nieruchomości M. N.. Zgromadzony materiał dowodowy nie daje natomiast podstaw do przyjęcia, aby taki sam status posiadał w tym okresie D. K.. Stąd jego zachowania, nawet gdyby nosiły znamiona oświadczenia woli (także dorozumianego), w braku stosownego umocowania nie mogłyby wywołać skutków prawnych w sferze praw i obowiązków pozwanej, w szczególności skutku w postaci nawiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę.

Manifestacji woli zawarcia umowy najmu lokalu nie stanowi także usuwanie - na skutek zawiadomień składanych przez powódkę - usterek i uszkodzeń występujących w budynku i w lokalu zajmowanym przez powódkę. Rzeczywiście, przepis art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny stanowi, że to wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności: 1) utrzymanie w należytych stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia; 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy; 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu, b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków. Nie można jednak zapominać o tym, że zazwyczaj wynajmujący jest jednocześnie właścicielem lokalu, jak ma to miejsce na gruncie niniejszej sprawy. Cechą racjonalnie postępującego właściciela jest tymczasem to, że we własnym dobrze pojętym interesie dba on o przedmiot prawa własności, w tym przypadku o budynek i znajdujące się w nim lokale i to niezależnie od tego, czy zamieszkujące w budynku osoby mają tytuł prawny do korzystania z tych lokali. Co więcej niewykonywanie nałożonych w przytoczonym przepisie obowiązków może rodzić odpowiedzialność administracyjną, a nawet odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody powstałe na skutek braku utrzymania budynku w należytych stanie (zob. art. 434 k.c.). Dlatego reagowanie przez zarządcę nieruchomości na zgłaszane przez powódkę usterki nie może być traktowane jako zachowanie charakterystyczne tylko i wyłącznie dla podmiotu pozostającego w relacji wynajmujący – najemca.

Zważywszy na powyższe za prawidłową należy uznać ocenę Sądu pierwszej instancji, iż opisane w pozwie zachowania strony pozwanej nie stanowiły manifestacji woli zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i do nawiązania stosunku najmu nie doprowadziły. Dlatego apelacja podlega oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Ponieważ apelacja została oddalona w całości, strona powodowa winna, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania apelacyjnego, które stanowi wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu odwoławczym w kwocie 180 zł (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800)).

Dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 2. sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. I k.p.c.