

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 września 2017 roku, w sprawie z powództwa M. B. przeciwko B. K., J. K. i A. K. (1) o ustalenie nieważności umowy najmu, zawartej w dniu 30 listopada 2012 roku pomiędzy B. K. a J. K. i A. K. (1) Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi:

1. oddalił powództwo;
2. nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie pozwanej;
3. nakazał przyznać i wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. S. G. kwotę 738 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym B. K., J. K. i A. K. (1).

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka zaskarżając je w całości. Wyrokowi skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:
  - a. art. 189 k.p.c. polegające na apriorycznym i bezzasadnym uznaniu, iż powódka nie dysponuje interesem prawnym wobec czego powództwo podlega oddaleniu, podczas gdy powódka jako właściciel nieruchomości obciążonej sporną umową najmu, w sytuacji niemożności uzyskania ochrony swoich praw przy zastosowaniu roszczenia o zasądzenie, niewątpliwie Interesem prawnym dysponuje,
  - b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez dowolną nie zaś swobodną, oderwaną od zasad logiki oraz doświadczenia życiowego, ocenę dowodów polegającą na bezzasadnym i sprzecznym z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pominięciu dowodu z zeznań powódki (formalnie nazwanych przez Sąd „oświadczeniem”) z którego wynikało, że powódce przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem postępowania, że sporna umowa najmu została zawarta bezpośrednio po wszczęciu egzekucji i ujawnieniu Komornikowi, iż pozwana K. Jest właścicielem mieszkania” (głównego składnika majątku pozwanej K. do którego można było skierować egzekucję), iż umowa została zawarta przez pozwaną K. wraz z członkami jej najbliższej rodziny (rodzicami - pozostałymi pozwanymi), iż umowa została zawarta przez pozwaną K. w sposób naruszający istotę umowy najmu, tj. nie przewidując wynagrodzenia dla wynajmującego w zamian za uzyskanie możliwości korzystania z lokalu (bowiem opłaty należne Spółdzielni Mieszkaniowej są jedynie „ciążarem i opłatami za określone usługi związane z posiadaniem lokalu), iż pozwana K. jako wynajmująca zamieszkiwała i zamieszkuje w lokalu będącym przedmiotem najmu, które to okoliczności w stanie faktycznym sprawy niewątpliwie świadczą o pozorności umowy,
  - c. bezzasadnym i sprzecznym z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pominięciu istotnych okoliczności towarzyszących zawarciu umowy wynikających z dokumentów, w szczególności akt postępowania komorniczego, wskazujących iż rzeczywistą intencją zawarcia umowy jest wola obejścia prawa w zakresie egzekucji z nieruchomości, a mianowicie:
    - i. iż umowa najmu została zawarta bezpośrednio po otrzymaniu przez pozwaną K. zawiadomienia o wszczęciu przeciwko niej egzekucji oraz przeprowadzeniu przez Komornika czynności skutkujących ujawnieniem, iż pozwanej K. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu (główny składnik majątku pozwanej K. do którego można było skierować egzekucję),
    - ii. iż umowa została zawarta przez pozwaną K. wraz z członkami jej najbliższej rodziny (rodzicami),
- (...). iż umowa została zawarta przez pozwaną K. w sposób naruszający istotę umowy najmu, tj. nie przewidując wynagrodzenia dla wynajmującego w zamian za uzyskanie możliwości korzystania z lokalu lecz jedynie pokrywanie „ciążarów” związanych z utrzymaniem prawa,

d. art. 299 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia przez Sąd dowodu z przesłuchania stron i poprzestanie jedynie na odebraniu od powódki „oświadczenia”, którego treść stanowiła wypowiedzenie się o okolicznościach faktycznych (a zatem faktycznie zeznanie powódki), które to okoliczności były dostateczne do uwzględnienia powództwa i pomimo, iż nie zostały przez stronę pozwaną zaprzeczone, nie znalazły aprobaty Sadu, który w myśl art. 230 k.p.c. winien uznać owe fakty za przyznane, jak np. działania pozwanych umowy pozornej bądź współzamieszkiwania wynajmującej oraz najemców,

e. art. 217 § 2 i 3 w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na zaniechaniu zrealizowania wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. (2) – syna pozwanej K. i wnuka pozwanych K., podczas gdy treść zeznań świadka miała istotne znaczenie dla postępowania, w szczególności przyczyn i okoliczności zawarcia umowy najmu, wspólnego zamieszkiwania poprzednika prawnego powódki oraz najemców, sposobu wywiązywania się stron z umowy najmu

a w konsekwencji błęd w ustaleniach faktycznych wyrażający się w wadliwym uznaniu, iż umowa najmu pomiędzy pozwanymi została zawarta w celu osiągnięcia rzeczywistych skutków prawnych, podczas gdy powyższe fakty świadczą, iż umowa została wykreowana dla pozoru i wyłącznie celem obejścia prawa, tj. zabezpieczenia dla pozwanej K. (oraz członków jej rodziny) warunków mieszkaniowych pomimo prowadzenia egzekucji z nieruchomości.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o przyznanie pełnomocnikowi z urzędu pozwanych kosztów zastępstwa adwokackiego wraz ze stawką VAT za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych, które nie zostały zapłacone przez pozwanych w żadnej części. .

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

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Mając na uwadze, że niniejsza sprawa podlegała rozpoznaniu według przepisów o postępowaniu uproszczonym Sąd drugiej instancji nie przeprowadzał postępowania dowodowego, to stosownie do art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku zostaje ograniczone jedynie do wyjaśnienia jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego i w pełni je podzielił.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. Zarzut ten jest bezzasadny. Aby skutecznie go podnieść skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Kwestionowanie dokonanej przez Sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Stwierdzić także należy, że jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906). Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami.

Uzasadnienie apelacji sprowadza się do przedstawienia własnego stanowiska strony skarżącej korzystnego dla niej w oparciu o dokonanie pozytywnej dla uczestnika oceny materiału dowodowego. Nie jest to wystarczające do wykazania naruszenia omawianego przepisu. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dokonał w sprawie prawidłowej oceny dowodów, które stanowiły podstawę ustalonego przez ten Sąd stanu faktycznego sprawy. Ustalenia te są całkowicie prawidłowe i brak jest podstaw do ich zakwestionowania.

Nietrafnym okazał się także zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. przez Sąd I instancji.

Podstawową przesłanką do uwzględnienia powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. jest interes prawny po stronie powoda. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Stosownie do treści przywołanego przepisu powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przedmiotem ustalenia w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. mogą być zatem prawa i stosunki prawne, dla ustalenia których właściwa jest droga procesu cywilnego (np. ustalenie nieważności umowy, ugody sądowej, testamentu). Przesłanką merytoryczną powództwa o ustalenie jest interes prawny, pojmowany jako potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, którą może uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 czerwca 2011 roku, sygn. akt II CSK 568/10). Słusznie podniósł Sąd pierwszej instancji, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powódka się znajduje. Nie ulega wątpliwości, że interes ten ma dotyczyć szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, a nie jakichkolwiek relacji. Może on zatem wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powódki lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje również wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny, a nie stanowi jedynie subiektywnego odczucia powódki. Należy jednak zaakcentować, że Sąd dokonując oceny czy po stronie powódki istnieje interes prawny, bierze pod uwagę okoliczności danej sprawy, a także czy w drodze innego powództwa, strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2011 r., sygn. akt III CSK 127/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 lipca 2010 r., sygn. akt VI ACA 1472/09).

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że powódka nie wykazała, że ma interes prawny w ustaleniu objętym żądaniem pozwu. Jak podkreślił Sąd Najwyższy uwzględnienie powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. wymaga ustalenia, że powód posiada interes prawny w wyjaśnieniu stanu niepewności co do istniejącego między stronami stosunku prawnego lub prawa. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw. W przypadku, gdy dojdzie już do naruszenia prawa, w związku z którym powodowi służy roszczenie o świadczenie (danie, czynienie, zaniechanie, znoszenie) wyłączona jest możliwość skutecznego wystąpienia z powództwem o ustalenie skoro sfera podlegająca ochronie jest w takiej sytuacji szersza, a rozstrzygnięcie o różnicy zdań w stanowiskach stron nabiera charakteru przesłankowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., sygn. II CKN 919/99, Legalis nr 55423). Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że powódka nie wykazała kiedy B. K. doręczono zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., zaś data doręczenia dłużnikowi zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego miała w niniejszej sprawie pierwszorzędne znaczenie dla oceny, czy ewentualna umowa najmu z dnia 30 listopada 2012 r. mogła w ogóle wywierać dla powódki jako osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu mieszkalnego, jakiegokolwiek ujemne konsekwencje.

Nie zasługuje także na uwzględnienie podnoszony w apelacji zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 299 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron oraz art. 217 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. (2).

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo nie uwzględnił w/w wniosku dowodowego. Należy zauważyć, że skuteczność zarzutu naruszenia przez Sąd rozpoznający sprawę dyspozycji art. 227 k.p.c. ma rację bytu jedynie w takiej sytuacji, gdy wykazane zostanie, że Sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź też gdy Sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08, Lex nr 500202, z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, Lex nr 1228438, z dnia 4 października 2012 r., I CSK 124/12, Lex nr 1250552; postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 11 maja 2005 r., III CK 548/04, Lex nr 151666; z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753). Wskazać także należy, że przepis art. 227 k.p.c. ma zastosowanie przed podjęciem rozstrzygnięć dowodowych i przewiduje uprawnienie Sądu do selekcji zgłaszanych dowodów, jako skutku dokonanej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Dowody, które nie odpowiadają tym kryteriom Sąd jest uprawniony pominąć (art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, skoro powódka nie udowodniła w pierwszej kolejności istnienia po jej stronie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, to inne dowody dotyczące samej ważności bądź nieważności umowy najmu nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nadto, sama powódka w toku rozprawy w dniu 4 września 2017 r., na pytanie czy składa inne wnioski dowodowe poza dokumentami, stwierdziła, że nie składa innych wniosków i twierdzeń oraz nie wnosi o przesłuchanie kogokolwiek.

Z uwagi na powyższe apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadna.

O kosztach z tytułu udzielenia pozwanym pomocy prawnej z urzędu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167 poz. 1398 ze zm.) oraz § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 3 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016 r. poz. 1714 ze zm.).