

Sygnatura akt II Ca 1605/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 30 listopada 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Agnieszka Śliwa

Sędziowie Sądu Okręgowego: Ewa Fras-Przychodni

Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2020 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. W. (2) i A. A.

przeciwko B. M., A. N. i S. B.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyrok Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 29 sierpnia 2019 r.

sygn. akt IX C 192/19

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. powództwo oddala,

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanych 650 zł (sześćset pięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ewa Fras-Przychodni Agnieszka Śliwa Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 stycznia 2019 r. powodowie M. W. (2) i A. A. wnieśli o ustalenie, że od dnia 31 lipca 2018 r. łączy ich z pozwanymi B. M., A. N. i S. B. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączy umowa najmu. Pierwsza umowa została zawarta w dniu 14 maja 2014 r. na czas określony do dnia 30 czerwca 2015 r. Właścicielki nieruchomości reprezentował zarządca Biuro (...). Przy zawarciu umowy strony poczyniły zgodne ustalenia, że strona powoda wyremontuje lokal mieszkalny w zamian

za zawarcie kolejnej umowy, tym razem na czas nieokreślony. W związku z powyższym powodowie ponieśli koszt remontu w wysokości ok. 38.000 zł. Jednakże mimo zapewnień, umowa najmu została przedłużona na czas określony od dnia

1 lipca 2015 r. do dnia 30 lipca 2017 r. Powodowie zaakceptowali narzucony przez drugą stronę sposób przedłużenia umowy jedynie z obawy przed eksmisją.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwane przyznały, że z powodami została zawarta umowa na czas określony i zgodnie z jej zapisami powodowie uzyskali możliwość wykonania prac remontowych, które nie przekraczały zwyczajowo przyjętych standardów. Pozwane zaprzeczyły natomiast, aby umowa najmu z dnia 14 maja 2014 r. miała zostać zawarta na czas nieokreślony. Podkreślono bowiem, że nieruchomości przy ul. (...) znajduje się w wyłącznym zarządzie M. S., prowadzącej działalność pod firmą Biuro (...) M. S., a która nie zawiera z lokatorami umów najmu na czas nieokreślony, bowiem nie została do tego upoważniona. Ponadto pozwane zwróciły uwagę, że zgodnie z § 10 umowy najmu z dnia 14 maja 2014 r. jej ewentualne zmiany wymagały formy pisemnej i to pod rygorem nieważności.

Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2019 r., wydanym w sprawie o sygn. akt IX C 192/19, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. ustalił, że od 31 lipca 2018 r. strony wiąże umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) na czas nieokreślony;

2. zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1.082 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., mających istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niewłaściwą, całkowicie dowolną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie:

- uznaniu za wiarygodne zeznań powodów, w zakresie którym twierdzili oni, że umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) zawarta została na czas nieokreślony w sytuacji, w której poza ich zeznaniami żadne inne dowody przeprowadzone w toku niniejszego postępowania takiej okoliczności nie potwierdziły,

- uznaniu za w pełni wiarygodne zeznań świadków K. A. i M. W. (4) w sytuacji, gdy świadkowie ci są osobami najbliższymi dla powodów, a w konsekwencji wiarygodność tych świadków powinna zostać oceniona z daleko idącą dozą ostrożności,

- uznaniu za niewiarygodne zeznań świadka M. S. w zakresie, w którym Sąd uznał, że strony zawarły umowę najmu na czas określony, a zawarta umowa miała jedynie charakter próbny.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniesli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 i oddalenie powództwa w całości,

2. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł,

3. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ewentualnie apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W **odpowiedzi na apelację** powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. pominął wnioskowany w apelacji dowód z zeznań J. Ż..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Co do zasady trafny okazał się zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. w zakresie oceny zeznań powodów oraz świadków K. A. (matki powódki) i M. W. (4) (brata powoda) co do tego, że strony uzgodniły zawarcie po upływie czasu obowiązywania umowy z 14 maja 2014 r. kolejnej umowy na czas nieokreślony.

Sąd Rejonowy dokonał takiej oceny tych zeznań z uwagi na ich logiczność, spójność, wzajemne uzupełnianie się, jak i treść zeznań świadka U. A., która przyznała, że powodowie odwoływali się do złożenia im podczas zawierania pierwszej umowy obietnicy zawarcia kolejnej na czas nieokreślony. Sąd Rejonowy niezasadnie i wbrew zasadom logiki przyjął jednak, że zeznania U. A. potwierdzają wiarygodność analizowanych zeznań świadków i powodów. U. A. przedstawiła bowiem jedynie to, jakie stanowisko powodowie prezentowali w kwestii, w ich ocenie obiecanego im charakteru kolejnej umowy najmu, a nie jakie ustalenia między stronami w tej mierze zostały faktycznie poczynione. Zresztą świadek własnej wiedzy na temat tych ustaleń mieć nie mogła, skoro pracę u zarządcy nieruchomości podjęła dopiero w 2016 r.

Z kolei zeznania świadków K. A. i M. W. (4), abstrahując od ich pokrewieństwa z powodami, nie dostarczyły jakichkolwiek informacji w zakresie ewentualnych ustaleń powodów z zarządcą nieruchomości co do zawarcia po upływie czasu trwania umowy z 2014 r., kolejnej na czas nieokreślony. Żaden z tych świadków nie był obecny przy zawieraniu pierwotnej umowy najmu, sporządzanych w dalszej kolejności aneksów ani też jakichkolwiek rozmów prowadzonych w tym przedmiocie. Ich zeznania stanowiły w istocie przedstawienie okoliczności zrelacjonowanych im przez powodów, a zatem i tego, jakie znaczenie powodowie chcieli tym faktom przypisać.

Z zeznań powódki A. A. wynika natomiast, że powodowie dokonane z zarządcą nieruchomości ustalenia co do zawarcia po upływie pierwszej rocznej umowy najmu chcieli rozumieć w ten sposób, że kolejna umowa będzie na czas nieoznaczony, tj. taka jaką dysponuje jej matka, gdzie nikt nie może od niej domagać się opuszczenia mieszkania z dnia na dzień. Powódka sama przyznała jednak, że dopiero obecnie wie, że taki najem jest najmem na czas nieoznaczony. Przyznała, że mogło nie paść w czasie rozmów określenie, że kolejna umowa najmu zostanie zawarta na czas nieokreślony, a że najem będzie długoterminowy. Najem długoterminowy nie jest jednak równoważny najmowi zawieralnemu na czas nieoznaczony. Najem długoterminowy w powszechnym znaczeniu to zawierany na dłuższy okres czasu, który może być określony np. na rok, kilka lat, itp. Przeciwstawia się go najmowi krótkoterminowemu, zawieralnemu na krótki okres czasu, np. w celach turystycznych. Zeznania powódki podważają zatem akcentowaną przez Sąd Rejonowy jednoznaczność i konsekwencję prezentowanego przez powodów stanowiska co do charakteru kolejnej umowy, co dodatkowo podważa wiarygodność analizowanych zeznań odnośnie poczynienia z zarządcą ustaleń o nieokreślonym czasie trwania kolejnej umowy najmu.

Nie można też pominąć przy analizie zeznań świadków i powodów, że umowa, choć przewiduje przeprowadzenie przez najemców remontu lokalu, to w żadnym miejscu nie potwierdza, aby strony uzgodniły, że w przypadku braku zaległości płatniczych po stronie najemców, po upływie pierwszego roku, strony będzie wiązać, czy nastąpi zawarcie umowy na

czas nieokreślony. W § 3 pkt 1 umowy najmu z 14 maja 2014 r., oprócz określenia czasu jej obowiązywania do dnia 30 czerwca 2015 r., ujęto jedynie zapis, że po tej dacie umowa może zostać przedłużona za zgodą stron w przypadku braku zaległości płatniczych po stronie najemców. Zastosowane sformułowanie „może” wraz z koniecznością wyrażenia zgody przez strony oznacza, że nie przewidziano ani automatycznego przedłużenia umowy, ani dorozumianego jej dalszego przedłużania, a jedynie wskazano na możliwość takich późniejszych uzgodnień. Nie określono też charakteru – terminowego bądź bezterminowego, ewentualnej kolejnej umowy.

Materiał dowodowy, czy to w postaci zeznań świadków i powodów, czy dokumentów nie dostarcza zatem podstaw do uznania, aby po 30 czerwca 2015 r. strony miały zostać związane stosunkiem najmu na czas nieokreślony. W tej sytuacji Sąd Rejonowy bezzasadnie odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. S.. Dodatkowo wiarygodność tych zeznań potwierdza praktyka zawierania umów najmu przez zarządcę w imieniu właścicieli, wynikająca nie tylko z zeznań tego świadka, lecz i U. A. oraz dołączonych umów najmu dotyczących innych lokali położonych w budynku przy ul. (...) w P., jak i przytoczona wyżej treść łączącej strony umowy.

W konsekwencji przedstawionych rozważań Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że powodów zapewniono, że po upływie czasu trwania pierwszej umowy najmu i zweryfikowaniu ich rzetelności jako najemców, najem nastąpi na czas nieokreślony. W pozostałej części ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego zasługują na podzielenie.

Powyższa zmiana ustaleń faktycznych skutkuje niezasadnością roszczenia powodów.

Żądanie powodów, sformułowane jako ustalenie, że strony wiąże od 31 lipca 2018 r. umowa najmu na czas nieokreślony byłoby jednak niezasadne nawet wówczas, gdyby ustalenia Sądu Rejonowego co do zobowiązania się zarządcy do zawarcia po upływie roku obowiązywania pierwszej umowy, w razie braku zaległości czynszowych, umowy na czas nieokreślony były prawidłowe. Sprzeciwiają się temu bowiem przepisy prawa materialnego, których naruszenie Sąd odwoławczy bierze pod rozwagę z urzędu.

Otóż w dniu 1 lipca 2015 r. strony – co było bezsporne - zawarły na piśmie aneks do umowy z 14 maja 2014 r., w którym zarówno wynajmujący (reprezentowany przez zarządcę M. S.), jak i powodowie, dokonali zgodnie nowych ustaleń w przedmiocie stosunku najmu, określając czas jego obowiązywania nie jako nieokreślony, a jako ponownie określony, tym razem od 1 lipca 2015 r. do 30 lipca 2017 r. Tym samym, gdyby nawet przyjąć, że przy pierwszej umowie faktycznie uzgodniono, że następnie strony będzie wiązać umowa najmu zawarta na czas nieokreślony, to przez zawarcie aneksu i złożone w tym przedmiocie na piśmie zgodne oświadczenia woli, strony zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ k.c. dokonały zmiany dotychczasowych ustaleń, a art. 660 zd. 2 k.c. nie ma zastosowania. Odmienna konstatacja Sądu Rejonowego, sprowadzająca się w rzeczywistości do uznania braku skuteczności prawnej analizowanego aneksu, nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

Nie można uznać, aby taka zmiana sprzeciwiała się ustawie, naturze stosunku najmu, który przecież może mieć charakter czasowy lub trwały, czy też zasadom współżycia społecznego, co skutkowałoby nieważnością z art. 58 k.c. Podpisany aneks zapewniał powodom możliwość dalszego zamieszkiwania w lokalu przez okres kolejnych dwóch lat, na dotychczasowych warunkach (w tym z tym samym czynszem najmu), z zachowaniem możliwości dalszego przedłużenia najmu. Powodowie przyznali, przy tym że rozumieli treść pierwotnej umowy i aneksu do niej.

Powodowie nie podnosili, aby zawierając pierwotną umowę, jak i następnie godząc się po raz kolejny na najem na czas oznaczony, tym razem dwóch lat, działali pod wpływem błędu (tym bardziej że rozumieli treść umowy i aneksu), a przede wszystkim nie uchylili się od skutków swoich oświadczeń woli. Twierdzili co prawda, że po raz kolejny zgodzili się na czas oznaczony - dwóch lat, gdyż mając małe dziecko znaleźli się w przymusowej sytuacji, bowiem ponieśli wydatki na remont lokalu i obawiali się eksmisji. Tego rodzaju „przymus” nie jest jednak żadną z wad oświadczenia woli uregulowanych w art. 82-88 k.c. W szczególności nie jest to stan wyłączający swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Sytuacja, na jaką powołują się powodowie ma w rzeczywistości charakter czynnika ekonomicznego i w konsekwencji nie może świadczyć o wadzie oświadczenia woli uregulowanej w art. 82 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 1 lipca 1974 r., III CRN 119/74). W przypadku czynnika ekonomicznego nie jest natomiast wykluczone

uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powołaniem się na wyzysk, jednak, abstrahując od spełnienia w sytuacji powodów przesłanek wyzysku, nie złożyli oni żądania z art. 388 k.c.

Sąd odwoławczy nie może też pominąć charakteru żądania powodów, opartego na art. 189 k.p.c. Przepis ten, choć zamieszczony w kodeksie postępowania cywilnego, jest przepisem prawa materialnego (zob. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, red. prof. dr hab. Elwira Marszałkowska-Krześ).

Roszczenie oparte na podstawie art. 189 k.p.c. usuwa niepewność stanu prawnego zachodzącą w stosunkach między powodem a pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, zagrożonej lub naruszonej już przez pozwanego (por. wyrok Sąd Najwyższy z dnia 4 kwietnia 2014 roku, I PK 234/13). Nie można jednak tracić z pola widzenia, że istnienie interesu prawnego nie stanowi jedynej przesłanki decydującej o uwzględnieniu powództwa o ustalenie. Jest to tylko warunek umożliwiający dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2007 roku, III CSK 123/07). Powód dochodząc roszczenia o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, obowiązany jest zatem wykazać fakt nie tylko interesu prawnego w wytoczeniu przeciwko pozwanemu powództwa opartego na art. 189 k.p.c., ale także istnienia tego stosunku prawnego lub prawa. Żądanie powodów oparte na art. 189 k.p.c. jest bezzasadne również zatem dlatego, że wyrok uwzględniający powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa ma charakter deklaratoryjny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, I CSK 727/12). Powództwo oparte na tym przepisie nie może zatem zmierzać do wydania orzeczenia o charakterze konstytutywnym, a takim byłoby w niniejszej sprawie ustalenie, że po dniu 30 czerwca 2015 r., tj. po upływie okresu obowiązywania umowy z 14 maja 2014 r. (w tym jak domagali się tego powodowie od 31 lipca 2018 r.) strony wiąże umowa zawarta na czas nieokreślony.

Twierdzenia powodów, jak i ustalenia zaskarżonego wyroku (niezależnie od opisanych wyżej ich nieprawidłowości), nie wskazują na istnienie po 30 czerwca 2015 r. stosunku prawnego, którego ustalenia powodowie się domagali. Dopiero po upływie tego terminu, w razie braku zaległości czynszowych najemców, strony umowy, zgodnie z jej §3 ust. 1 mogły za obopólną zgodą przedłużyć czas jej trwania albo zawrzeć kolejną umowę, przy czym wg powodów tym razem na czas nieoznaczony. Powodowie nie podnosili, ani nie wykazali, aby już 14 maja 2014 r., jak sugeruje to Sąd Rejonowy, zawarto ustnie kolejną umowę, tym razem na czas nieokreślony, ze skutkiem od 1 lipca 2015 r. (czy jak to podał Sąd Rejonowy 1 lipca 2016 r.). Sąd Rejonowy jest przy tym niekonsekwentny w swoich wywodach, raz uznając, że umowa na czas nieokreślony została już zawarta ustnie w dniu 14 maja 2014 r., a innym razem, że jedynie zapewniono powodów i obiecano im, że taka umowa zostanie z nimi zawarta. Bezspornym było natomiast, że strony po 30 czerwca 2015 r. - ani 1 lipca 2015 r., ani później, nie złożyły zgodnych oświadczeń co do zawarcia umowy na czas nieoznaczony. Przeciwnie, w dniu 1 lipca 2015 r. zawarto na piśmie kolejną umowę na czas oznaczony (o skuteczności tej umowy była mowa powyżej). Wnosząc w niniejszej sprawie pozew, powodowie żądali zatem wykreowania nowego stosunku prawnego, co w przypadku powództwa o ustalenie jest niedopuszczalne.

Na zakończenie należy dodać, że podstawy żądania powodów nie mógł stanowić przepis art. 5 k.c. Artykuł 5 nie może stanowić samodzielnej podstawy roszczenia ani powództwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że powództwo oddalił, kosztami postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążając w całości powodów. Na koszty poniesione przez stronę pozwaną złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 900 zł określonej na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął również na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., który ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym z mocy art. 391§1 k.p.c., obciążając nimi powodów, którzy w związku z uwzględnieniem apelacji pozwanych powinni zwrócić im poniesione koszty. Na koszty te złożyły się: opłata

od apelacji 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika 450 zł wyliczone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 ww. Rozporządzenia.

Ewa Fras-Przychodni Agnieszka Śliwa Małgorzata Wiśniewska