

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2021 r., wydanym w sprawie z powództwa J. W. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o ustalenie istnienia stosunku prawnego, Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 287,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego orzeczenia złożyła powódka, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez ustalenie, że pomiędzy J. W. i (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. istnieje stosunek najmu na czas nieokreślony lokalu Nr (...) położonego w K. przy ul. (...) (w apelacji – tak jak we wszystkich pismach strony powodowej – numer lokalu wskazywany jest skutek niestaranności autora pism jako 5) i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

dowolną ocenę dowodu z dokumentów w postaci zawiadomień o wysokości opłat za mieszkanie, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że Spółdzielnia nie czerpała zysku z korzystania przez powódkę z mieszkania, a tym samym nie otrzymywała czynszu, podczas gdy z dokumentów opłat uiszczanych przez powódkę wprost wynika, iż oprócz kosztów eksploatacji lokalu ponosi inne opłaty, tj. na poczet funduszu remontowego, a w przeszłości także funduszu termomodernizacyjnego, a także opłatę w postaci tzw. eksploatacji podstawowej (przeznaczoną na koszty utrzymania spółdzielni), które stanowią przysporzenie majątkowe na rzecz spółdzielni, zaś ze względu na swobodę umów nie istnieje ogólny wzorzec czynszu za najem lokalu, co powinno prowadzić do przyjęcia, że płacone przez powódkę opłaty ponad koszty eksploatacji stanowią ekwiwalent czynszu;

sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznanie, że nieprzedłożenie poświadczenia spółdzielni wydanego w toku ubiegania się przez powódkę o przyznanie dodatku mieszkaniowego pozbawia możliwości uznania, iż pozwana spółdzielnia traktowała powódkę jako najemcę, podczas gdy świadek Z. S. zeznała, że każdy, kto ubiega się o taki dodatek, otrzymuje od spółdzielni potwierdzenie tytułu prawnego do lokalu i dopiero na tej podstawie przyznawany jest powyższy dodatek, co powinno prowadzić do przyjęcia, że skoro powódka w latach 2000-2002 dodatek otrzymała, to jednocześnie „(...) i bez wątplenia (...)” spółdzielnia potwierdziła przysługujący jej tytuł do lokalu, czym dostatecznie objawiła wolę nawiązania stosunku najmu;

błędną ocenę dowodu z przesłuchania prezesa zarządu spółdzielni działającego w imieniu strony pozwanej i w konsekwencji ustalenie w oparciu o te wyjaśnienia, że pozwana nie traktowała powódki jako najemcy lokalu, chociaż A. N. jest prezesem zarządu spółdzielni dopiero od 2006 r., a zatem objął swe stanowisko później niż odbyły się rozmowy powódki z władzami spółdzielni i wobec tego nie można uznać, że jego twierdzenia są przydatne dla ustalenia woli spółdzielni w zakresie nawiązania z powódką stosunku najmu, zwłaszcza że nastąpiło to w roku 2002;

pominięcie zeznań świadka D. J. i uznanie ich za nieprzydatne dla dokonania ustaleń faktycznych, bowiem, zdaniem Sądu, zeznania świadka miałyby wskazywać na zawarcie umowy najmu w formie ustnej, zaś przebieg rozmowy miałby stanowić potwierdzenie tolerowania przez pozwaną obecności powódki w spornym lokalu, podczas gdy, po pierwsze, rozmowa z władzami spółdzielni miała miejsce już po zawarciu umowy najmu w sposób dorozumiany, a po drugie, świadek zeznał, że przebieg rozmowy „(...) stanowił o wyrażeniu woli (...)” spółdzielni co do ustnego uregulowania istniejącego stanu rzeczy, tj. korzystania z lokalu w zamian za czynsz;

wadliwą ocenę dokumentów w postaci wystąpień powódki dotyczących uregulowania stanu prawnego lokalu, a także wystąpienia z powództwem o przyznanie lokalu i uznanie, że niweczą one możliwość uznania jakoby pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu, podczas gdy działania powódki

stanowiły jedynie próbę prawnego uregulowania istniejącego stanu rzeczy, przy czym nie można wymagać od powódki, która nie posiada wiedzy prawniczej, aby wiedziała, w jaki poprawny pod względem prawnym sposób należy tego dokonać;

- art. 60 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, podczas gdy sposób zachowania obu stron po wydaniu wyroku eksmisyjnego w 1998 r., a zwłaszcza wydanie powódce książeczek opłat z tytułu najmu, opłacanie przez powódkę czynszu w kwocie przewyższającej opłaty eksploatacyjne, przyznanie dodatku mieszkaniowego, rozmowa z władzami spółdzielni, a ponadto fakt niewykonywania wyroku eksmisyjnego przez ponad 20 lat, świadczą łącznie o traktowaniu powódki jako najemcy lokalu, przy czym późniejsze wezwania i zawiadomienia ze spółdzielni nie niweczą skutków uprzednio zawartej umowy;
- art. 659 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, gdyż brak jest jednego z elementów przedmiotowo istotnych, tj. czynszu najmu, podczas gdy nie istnieje ogólny wzorzec wysokości czynszu, jaki strony umowy winny ustalić, strony umowy najmu mogą uregulować łączący je stosunek prawny w sposób dowolny, a powódka uiszczala co miesiąc nie tylko opłaty za eksploatację zajmowanego lokalu, lecz również opłaty za fundusz remontowy, a w przeszłości także fundusz termomodernizacyjny, zatem spółdzielnia czerpie zysk z najmu, po jej stronie występuje przysporzenie majątkowe, co należy uznać za ekwiwalent czynszu, a dodatkowo wysokość tego czynszu jest zbliżona do stawek przyjętych przez spółdzielnię przy najmie lokali użytkowych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:

Pomiędzy rokiem 2000 i 2005 J. W. odbyła rozmowę z ówczesnym prezesem zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., ponieważ chciała uregulować swój tytuł prawny do korzystania z lokalu Nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Podczas rozmowy nie doszło do podpisania jakiegokolwiek umowy, a prezes zarządu powiedział J. W., aby sobie nadal mieszkała w zajmowanym lokalu i że ważne jest, że płaci za ten lokal (zeznania świadka D. J., k. 108-109, 00:007:52-00:17:40).

Jeśli osoba zajmująca lokal mieszkalny należący do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. chce ubiegać się o dodatek mieszkaniowy, to pobiera stosowny wniosek z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K., a następnie spółdzielnia potwierdza tytuł prawny tej osoby do zamieszkiwania w lokalu (zeznania świadka Z. S., k. 109-110, 00:17:40-00:36:02).

Kiedy J. W. korzystała z dodatku mieszkaniowego w okresach od 1 lutego 2002 r. do 31 lipca 2002 r. i od 1 sierpnia 2002 r. do 31 stycznia 2003 r., jej tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, znanym Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w K. i będącym podstawą do uzyskania dodatku, było spółdzielcze prawo do lokalu (pismo z MOPS w K., k. 98).

Pismem z dnia 12 września 2006 r. J. W. zwróciła się do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z wnioskiem o uregulowanie jej statusu jako najemcy lokalu Nr (...) położonego w K. przy ul. (...). W przedmiotowym piśmie jego autorka podnosiła, że w przeszłości wielokrotnie już zwracała się do władz spółdzielni o uregulowanie jej statusu użytkownika tego lokalu – jako jego najemcy lub właściciela – jednak doczekała się w tej sprawie tylko obietnic i odwlekania sprawy, gdyż powoływano się na konieczność podjęcia decyzji przez walne zgromadzenie członków spółdzielni, a z kolei walne zgromadzenie kierowało sprawę do decyzji zarządu, ten z kolei do decyzji prezesa zarządu, a ten do decyzji sądu lub walnego zgromadzenia członków spółdzielni (pismo powódki, k. 72 załączonych akt członkowskich lokalu Nr (...) przy ul. (...)).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest oczywiście bezzasadna. Sąd II instancji akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd meriti, przyjmując je za własne oraz dokonując niezbędnego dla właściwego rozstrzygnięcia sprawy ich uzupełnienia w przedstawionym wyżej zakresie.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, w świetle zarzutów zawartych w złożonym środku odwoławczym, jest stwierdzenie, czy okoliczności faktyczne sprawy zostały prawidłowo ustalone przez Sąd niższej instancji, a w dalszej kolejności – czy przywoływane przez powódkę fakty mogą dać wystarczającą podstawę do przyjęcia, że strony procesu poprzez swoje zachowanie ujawniły w przeszłości w sposób dostateczny zgodną wolę zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu. Art. 60 k.c. wyraża zasadę dowolności – z zastrzeżeniem wyjątków ustawowych – doboru sposobów uzewnętrzniania woli przez osobę dokonującą czynności prawnej, w szczególności wola ta może zostać wyrażona przez każde zachowanie się, ujawniające tę wolę w sposób dostateczny, a więc w taki sposób, że staje się ona dostatecznie zrozumiała dla adresata.. Przy ocenie zatem, czy konkretne zachowanie się osoby ma walor prawny oświadczenia woli, trzeba mieć dane zarówno do przyjęcia, że zachowanie to wyraża (uzewnętrznia) wolę, jak i do określenia, że wola ta skierowana jest na wywołanie skutku prawnego, takiego właśnie, jaki w danej sytuacji jest przedmiotem dociekań, w przypadku zaś, gdy chodzi o zawarcie umowy – do przyjęcia przez drugą stronę w ramach tzw. uzasadnionego rozumienia, że wola ta skierowana jest na zawarcie tej właśnie umowy. Złożenie oświadczenia może być zarówno jednostkową czynnością, jak i całym procesem zachowań podmiotu składającego to oświadczenie, o ile w oparciu o całokształt okoliczności można podmiotowi składającemu oświadczenie przypisać zamiar wywołania określonych skutków prawnych, czyli gdy zachowanie to niesie za sobą określony komunikat mający wywołać skutki prawne (tak w wyroku SN z dnia 14 listopada 1997 r., III CKN 261/97, OSNC Nr 4 z 1998 r., poz. 71 i w wyroku SN z dnia 22 lutego 2017 r., IV CSK 179/16, niepubl.). Co szczególnie istotne, określone zachowanie może być uznane za dorozumiane oświadczenie woli tylko wtedy, gdy zamiar wywołania przez nie określonych skutków prawnych jest niewątpliwy (tak w wyroku SN z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11, OSNC-ZD Nr C z 2013, poz. 51). W przypadku oświadczeń woli dorozumianych szczególnie silne znaczenie ma ich kontekst, zarówno wewnętrzny, jak i zewnętrzny (sytuacyjny). Uwzględnienie kontekstu wewnętrznego sprowadza się do całościowego ujmowania czynności prawnej, na którą składa się oświadczenie woli, natomiast kontekst zewnętrzny obejmuje wszelkie towarzyszące oświadczeniu okoliczności (tak w wyroku SN z dnia 30 kwietnia 2015 r., II CSK 265/14, „Monitor Prawa Bankowego” Nr 3 z 2016 r., s. 34).

Zadaniem powódki w rozpoznawanej sprawie było przekonanie Sądu, że w sferze zamiarów pozwanej spółdzielni leżało nie tylko tolerowanie – po wygaśnięciu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu przysługującego jej byłemu mężowi – faktu zamieszkiwania przez powódkę w lokalu przy jednoczesnym uiszczaniu na rzecz spółdzielni należności za korzystanie z zajmowanego mieszkania, ale także wola nawiązania z powódką stosunku prawnego najmu lokalu. W tym celu na J. W. spoczywał ciężar – jak wynika z przywołanych powyżej trafnych poglądów orzecznictwa – wykazania takich okoliczności, z których wynikałoby, że zachowanie organów pozwanej spółdzielni w sposób niebudzący wątpliwości uzewnętrzniało taką właśnie wolę, a także że wola ta ujawniona została w sposób dostateczny, zatem pozwalający powódce – jako adresatce oświadczenia – właściwie odczytać jego treść. Sąd II instancji jest zdania, że J. W. nie udało się w stopniu wystarczającym sprostać ciężarowi dowodowemu w tym zakresie, a przywoływane przez nią fakty świadczą jedynie o tym, iż pozwana spółdzielnia przez wiele lat aprobowała zamieszkiwanie przez nią w przedmiotowym lokalu, o ile tylko wywiązywała się ona z obowiązku płatności należności związanych z zajmowaniem lokalu. Podnieść tu należy przede wszystkim, że z samego faktu zaniechania żądania od powódki – nawet przez długi okres czasu – aby faktycznie opróżniła i wydała zajmowany lokal, nie sposób jeszcze wywieść po stronie spółdzielni woli wywołania skutków prawnych w zakresie nawiązania stosunku najmu. Wystąpienie z takim roszczeniem jest bowiem uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściciela i nic nie stoi na przeszkodzie temu, by doszedł on do wniosku, że odpowiada mu istniejący stan rzeczy, w którym należący do niego lokal wprawdzie jest zajmowany bez tytułu prawnego przez inną osobę, lecz osoba ta regularnie uiszcza należności z tym związane. Nie sposób uznać, by akceptacja wykonywania posiadania zależnego, sprawowanego nawet w złej wierze przez osobę, która wywiązuje się z nałożonego przez ustawę obowiązku uiszczenia właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy, każdorazowo pozwalała przyjmując, iż zamiarem właściciela jest przeniesienie praw i obowiązków posiadacza na płaszczyznę stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy najmu i że poprzez

zaniechanie działań zmierzających do pozbawienia posiadacza władania rzeczą daje wyraz swej woli zawarcia takiej umowy – o ile za przyjęciem zamiaru wywołania tego rodzaju skutków prawnych nie przemawiają inne okoliczności ustalone w sprawie.

Analizując zawarte w apelacji zarzuty odnoszące się do prawidłowości ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, rozpocząć należy od konstatacji, że podstawą zarzutu dotyczącego oceny dowodu z zeznań świadka D. J. stał się zapewne niezbyt klarowny wywód zawarty w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w ramach którego Sąd początkowo stwierdził, że treść tych zeznań mogłaby wskazywać na zawarcie przez strony ustnej umowy najmu, by następnie uznać, iż relacja świadka jednak nie wskazuje na zaistnienie takiej okoliczności i na ich podstawie można przyjąć jedynie, że prezes spółdzielni potwierdził wówczas fakt tolerowania obecności powódki w spornym lokalu. Bezsprzecznie, Sąd winien unikać tego rodzaju niejednoznaczności, jako mogących budzić wątpliwości stron co do rezultatów dokonanej w sprawie oceny dowodów i poczynionych na jej podstawie ustaleń, jak również nie można zgodzić się z Sądem meriti, że przedmiotowy dowód winien zostać pominięty, gdyż ani nie ma powodów, by zweryfikować go negatywnie w świetle dyrektyw przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c., ani też nie można przyjąć, iż dotyczy on okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro należy uznać go za przydatny dla ustaleń co do rzeczywistej woli strony pozwanej oświadczonej wobec J. W.. Nie zmienia to faktu, że na podstawie wypowiedzi świadka można stwierdzić jedynie, iż pomiędzy rokiem 2000 i 2005 powódka rozmawiała z ówczesnym prezesem spółdzielni w sprawie uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ten powiedział jej: „niech się pani nie martwi i niech pani sobie mieszka, ważne, aby pani płaciła”. Zgodzić się w efekcie należy z Sądem I instancji, że ta wypowiedź potwierdza wyłącznie to, iż władze spółdzielni godziły się na dalsze zajmowanie mieszkania przez J. W. pod warunkiem, że za takie korzystanie z cudzej rzeczy będzie uiszczala należne opłaty, natomiast ani słowa prezesa spółdzielni, ani też towarzyszące tej rozmowie okoliczności nie dają jakichkolwiek podstaw, by uznać, iż wolą spółdzielni była modyfikacja istniejącej sytuacji prawnej i nawiązanie z powódką stosunku najmu. Niezależnie od tego, że powódka nie wykazała faktów, które mogłyby przemawiać za takim uznaniem, można ponadto wskazać okoliczności, które przemawiają przeciwko niemu, bo trudno wyobrazić sobie powody, dla których prezes spółdzielni, rzeczywiście zamierzający w odpowiedzi na postulat powódki uregulować jej tytuł prawny do lokalu poprzez zawarcie umowy najmu, nie podjął żadnych działań zmierzających do sporządzenia dokumentu umowy, co bez wątpienia jest normalną praktyką w spółdzielni mieszkaniowej, prowadzącej dokumentację związaną z istnieniem tytułów prawnych do korzystania z każdego spośród należących do niej lokali. Nie sposób też nie dostrzec, że nawet gdyby prezes spółdzielni rzeczywiście oświadczył *expressis verbis* wolę nawiązania stosunku najmu z J. W. – ale dotyczyłoby to w równej mierze oświadczenia złożonego w formie konkludentnej – to byłoby ono i tak nieskuteczne, a stosunek najmu nie zostałby nawiązany, gdyż z art. 54 § 1 zd. I ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 ze zm.) w związku z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 ze zm.) wynika, że oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik, a równocześnie nie wykazano, by zarząd spółdzielni miał wówczas skład jednoosobowy, ani też by doszło do następczego usanowania złożonego oświadczenia w trybie obecnie obowiązującego art. 39 § 2 k.c., po wprowadzeniu tego przepisu do porządku prawnego ustawą z dnia 9 listopada 2018 r. o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym (Dz. U. z 2018 r., poz. 2244 ze zm.).

Nie można zgodzić się z zarzutem błędnej interpretacji przez Sąd meriti treści dowodów z dokumentów w postaci złożonych przez powódkę potwierdzeń wpłat należności za korzystanie z lokalu. Skarżąca twierdzi, że należności te pokrywały także inne koszty poza opłatami eksploatacyjnymi, co oznaczać miałyby, że pozwana spółdzielnia czerpała w ten sposób zysk, który mogła przeznaczać na dowolnie wybrane przez siebie cele, zaś osiągnięcie przez spółdzielnię tego rodzaju przysporzeń świadczy o tym, że umowa stron ma charakter odpłatny, a zatem jest to umowa najmu. Sąd odwoławczy domyśla się, że zarzut ten stanowi polemikę z zawartym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku konstatacją Sądu Rejonowego, iż uiszczanie przedmiotowych należności nie prowadziło do przysporzenia po stronie spółdzielni, co oznacza, że łącząca strony umowa nie ma charakteru odpłatnej umowy najmu, a raczej umowy użyczenia. Zaprezentowane przez apelującą rozumowanie: „(...) po stronie wynajmującego takie przysporzenie się pojawia, a zatem umowa ma charakter odpłatny (...)” o tyle nie jest jednak rozstrzygające dla wyniku sprawy, że choć

z ewentualnego osiągnięcia przysporzeń można byłoby potencjalnie wywieść tezę o odpłatności wiążącej strony umowy dotyczącej korzystania z lokalu – co rzeczywiście wskazywać by mogło na umowę najmu – to jednak rozumowanie to osadzone jest na fundamencie nieudowodnionego w żaden sposób i niewynikającego w rzeczywistości w okoliczności sprawy założenia, że strony wiąże jakakolwiek umowa. Taki pogląd rzeczywiście wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, jednak Sąd odwoławczy nie znajduje w okolicznościach sprawy wystarczających podstaw, by go podzielić. Bezsprzecznie w pierwszej kolejności powódka winna udowodnić, że pomiędzy stronami został nawiązany – czy to wprost, czy też per facta concludentia – jakkolwiek stosunek zobowiązaniowy związany z korzystaniem z lokalu, a dopiero w dalszej kolejności – o ile dowód taki zostałby skutecznie przeprowadzony – zasadne i celowe byłoby wywodzenie w oparciu o okoliczności sprawy, że ma on cechy odpłatności, a tym samym można go identyfikować ze stosunkiem najmu. Jeśli jednak złożenie przez strony zgodnych oświadczeń woli zmierzających do zawarcia umowy nie zostało w inny sposób wykazane, to takiego wniosku nie można też wyprowadzić z faktu osiągnięcia przez spółdzielnię przysporzeń w związku z uiszczaniem przez powódkę przedmiotowych należności, gdyż okoliczność taką w równej mierze można powiązać także z faktem bezumownego korzystania przez nią z rzeczy. W ocenie Sądu II instancji, zarówno Sąd Rejonowy, jak i podejmująca polemikę ze stanowiskiem tego Sądu autorka apelacji, tracą z pola widzenia fakt, że to, czy spółdzielnia osiąga zyski z uiszczanych przez J. W. opłat czy też ich nie osiąga, nie przesądza w żaden sposób o tym, czy opłaty te przyjmuje jako należne jej z tytułu czynszu najmu – co potencjalnie mogłoby wskazywać na to, że w przeszłości nawiązała z powódką stosunek najmu w sposób dorozumiany – czy też z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

O nawiązaniu stosunku najmu nie może świadczyć także fakt otrzymywania przez powódkę w latach 2000-2002 dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. i nie można zgodzić się z zarzutem apelacyjnym odwołującym się do błędnej oceny okoliczności sprawy w tym zakresie dokonanej przez Sąd I instancji. Z zeznań świadka Z. S. w istocie wynika, że osoba ubiegająca się o taki dodatek otrzymuje ze spółdzielni zaświadczenie o tytule prawnym do zajmowanego lokalu, który następnie przedstawia w MOPS, jednak z powiązania tych dwóch faktów – wobec nieprzedstawienia samych dokumentów zaświadczeń – nie sposób jeszcze wyprowadzić wniosku, iż spółdzielnia w latach 2000-2002 wystawiała zaświadczenia potwierdzające, że z J. W. wiąże ją stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Dostrzec trzeba przede wszystkim, że jeśli MOPS takimi zaświadczeniami dysponował – w co nie ma powodu wątpić – to nie jest wiadome, czy spółdzielnia wystawiała je przed każdym wydaniem decyzji w przedmiocie dodatku czy też może MOPS opierał się na posiadanej już przez siebie, choć niekoniecznie aktualnej dokumentacji, a jeśli nawet zaświadczenia były aktualne, to Sąd nie ma jakichkolwiek danych, by ustalić, jakiej były one treści i czy kiedykolwiek stwierdzały nawiązanie umowy najmu z powódką. W szczególności jeśli podany był tam jakkolwiek inny tytuł prawny do zajmowanego przez powódkę lokalu, to bezsprzecznie nie mogły one świadczyć o istnieniu między stronami stosunku najmu, ani stanowić przejawu woli spółdzielni w zakresie zawarcia takiej umowy – a treść znajdującego się w aktach sprawy pisma MOPS w K., gdzie podano, że w okresie od 1 lutego 2002 r. do 31 stycznia 2003 r. J. W. korzystała z dodatku mieszkaniowego na podstawie tytułu w postaci spółdzielczego prawa do lokalu, nie zaś stosunku najmu, zdaje się przemawiać za taką właśnie ewentualnością.

Nie można też w pełni przyznać racji skarżącej, że dla uznania, iż do nawiązania stosunku najmu nie doszło, nie może mieć znaczenia fakt późniejszego kierowania przez nią do spółdzielni pism z wnioskami o uregulowanie jej statusu najemcy. Prawdą jest, że samo złożenie pism nie sprzeciwia się uwzględnieniu powództwa, gdyż nie wyklucza to co do zasady przyjęcia, iż intencją powódki składającej wniosek tej treści mogło być jedynie sformalizowanie przysługującego jej już prawa najmu poprzez sporządzenie dokumentu umowy. Daleko jednak istotniejsza jest dalsza treść tych pism odzwierciedlająca ówczesny stan świadomości J. W. co do jej sytuacji prawnej. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nie może być mowy o nawiązaniu stosunku najmu, jeśli adresat oświadczenia woli złożonego przez potencjalnego wynajmującego, choćby w sposób dorozumiany, nie odczytał go jako zmierzającego do wywołania skutków prawnych w postaci zawarcia umowy najmu. Tymczasem choćby z pisma powódki z dnia 12 września 2006 r. jasno wynika, że J. W., powołując się na fakt kilkunastokrotnego już zwracania się do spółdzielni o uregulowanie jej statusu jako najemcy lokalu, ma jednocześnie świadomość, że żadna decyzja w tym przedmiocie nie została dotąd podjęta przez spółdzielnię, a prezes, zarząd i walne zgromadzenie wręcz unikają jej podjęcia, kolejno powołując się na to, że leży ona w kompetencjach innego organu spółdzielni. Powyższa okoliczność dobitnie przemawia za

przyjęciem, że nie sposób mówić na gruncie stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy o złożeniu przez pozwaną oświadczenia o nawiązaniu najmu w sposób dorozumiany w rozumieniu art. 60 k.c., ponieważ niezależnie od niewykazania przez powódkę, aby zaszły okoliczności ujawniające wolę spółdzielni w tym zakresie, to ponadto okoliczności te – nawet gdyby rzeczywiście zaistniały – nie mogłyby zostać uznane za ujawniające tę wolę w sposób dostateczny, skoro w efekcie nie była ona wystarczająco czytelna dla samej adresatki oświadczenia. Dla porządku trzeba jeszcze dodać – w odpowiedzi na kolejny zarzut – że nawet jeśli zgodzić się z apelującą, że obecny prezes zarządu spółdzielni mógł nie mieć rzeczywistej wiedzy w przedmiocie ewentualnego istnienia po stronie członków organów uprawnionych do reprezentacji spółdzielni przed rokiem 2006 woli zawarcia z J. W. umowy najmu lokalu, to ewentualna zasadność tego zarzutu nie ma żadnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, skoro całość zebranego materiału dowodowego ostatecznie nie daje podstaw do przyjęcia, że powódka sprostowała ciężarowi dowodowemu w zakresie okoliczności świadczących o dorozumianym wyrażeniu woli zawarcia umowy najmu przez spółdzielnię, także w okresie poprzedzającym sprawowanie funkcji zarządu przez osobę składającą na rozprawie wyjaśnienia w imieniu strony pozwanej.

Uznać w efekcie należy, że art. 60 k.c. nie został naruszony przez Sąd meriti i zasadnie przyjęto w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, iż nie doszło do złożenia przez pozwaną spółdzielnię oświadczenia woli nawiązującego stosunek najmu pomiędzy nią i powódką. Już powyżej wyjaśniono, dlaczego takiego wniosku nie można wyprowadzić z faktu tolerowania przez spółdzielnię przez wiele lat korzystania przez J. W. z zajmowanego mieszkania, opłacania przez nią należności za korzystanie z cudzej rzeczy, a także dlaczego podstaw do takich ustaleń nie daje przebieg rozmów powódki z władzami spółdzielni i fakt otrzymywania przez nią dodatku mieszkaniowego w oparciu o wydane przez spółdzielnię zaświadczenia. Dodać można jeszcze, że nie sposób przypisać decydującego znaczenia w tym przedmiocie okoliczności, że spółdzielnia wydała powódce blankiety mające służyć do dokonywania wpłat należności związanych z korzystaniem z lokalu, jak również faktowi, że na tych blankietach wpłat widnieje adnotacja: „zwłoka w zapłacie należności z tytułu najmu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych”. Wydanie powódce blankietów służyło jedynie ułatwieniu dokonywania przez nią należnych opłat za korzystanie z lokalu i może świadczyć co najwyżej o przeświadczeniu spółdzielni, że takie opłaty są jej od J. W. należne. Z kolei przywołana adnotacja nie może być potraktowana jako efekt uprzedniego złożenia przez spółdzielnię oświadczenia woli nawiązującego stosunek najmu, skoro zawierające ją blankiety były wydawane przez spółdzielnię wszystkim lokatorom – chociaż z żadnym z lokatorów spółdzielczych lokali mieszkalnych nie był nawiązany stosunek najmu – co pozwala zasadnie przyjmując, że pozwana w żaden sposób nie dostosowywała treści wydawanych blankietów do treści stosunku prawnego łączącego ją z osobą, która za ich pomocą miała uiszczać należności związane z korzystaniem z lokalu. Nie sposób też uznać, że odczytanie przedmiotowego zapisu mogło spowodować u powódki usprawiedliwione przekonanie, że w ten sposób spółdzielnia wyraziła w sposób dorozumiany wolę zawarcia z nią umowy najmu, skoro inne okoliczności nie dawały do tego jakiegokolwiek podstawy, takie przekonanie nigdy nie było sygnalizowane przez J. W. aż do chwili wszczęcia niniejszego postępowania, a z treści jej późniejszych pism adresowanych do spółdzielni wynika wręcz, że jest przekonana, iż żadne decyzje w tej sprawie nie zostały dotąd podjęte przez spółdzielnię. Manifestacji woli zawarcia umowy najmu lokalu nie stanowi także powoływany w pozwie fakt wykonywania prac modernizacyjnych w lokalu, które częściowo finansowała powódka. Cechą racjonalnie postępującego właściciela jest to, że we własnym 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, a współuczestniczenie przez osobę korzystającą z lokalu w pokrywaniu kosztów związanych z tym prac nie jest bynajmniej charakterystyczne wyłącznie dla stosunku najmu. W efekcie nie sposób przyjmując, że na gruncie rozpoznawanej sprawy został naruszony art. 659 § 1 k.c. W ramach zarzutu naruszenia tego przepisu autorka apelacji polemizuje przede wszystkim z rozumowaniem Sądu meriti, który przyjął, że umowa łącząca strony nie nosi cech odpłatności, a tym samym nie sposób uznać, że wynika z niej stosunek najmu, tymczasem – jak już wywiedziono powyżej – zdaniem Sądu odwoławczego, okoliczności rozpoznawanej sprawy nie pozwalają przyjmując, by strony złożyły – wprost lub w drodze ujawniającego ich wolę w sposób dostateczny zachowania – oświadczenia woli, poprzez które zostałyby pomiędzy nimi nawiązany jakikolwiek zobowiązaniowy stosunek prawny uprawniający J. W. do korzystania z przedmiotowego lokalu.

Wobec bezzasadności podniesionych w apelacji zarzutów i z uwagi na to, że zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu Sąd odwoławczy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Mimo przegrania sprawy przez powódkę, Sąd II instancji postanowił odstąpić od obciążania jej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz przeciwnika procesowego, uznając, że w okolicznościach sprawy zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c. Podejmując tę decyzję, Sąd miał na uwadze zarówno trudną sytuację majątkową J. W. i jej niewielkie dochody, zaledwie wystarczające na pokrycie koniecznych dla utrzymania wydatków, jak i to, że wytoczyła ona niniejsze powództwo, zmierzające do uzyskania potwierdzenia swego prawa do zamieszkiwania w zajmowanym lokalu, zmuszona do tego koniecznością zapobieżenia ewentualnej eksmisji zagrażającej jej żywotnym interesom, a nawet na tle okoliczności sprawy mogła żywić uzasadnione przekonanie, iż na tej drodze ma szanse osiągnąć zamierzony cel.