

Sygn. akt II Ca 204/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Wołucka-Ławnikowicz (del.)

Protokolant Łukasz Sarama

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W. (1)

przeciwko Ł. Ł.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie

z dnia 7 września 2016 roku, sygn. akt II C 931/16

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 204/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 września 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie oddalił powództwo B. W. (1) przeciwko Ł. Ł. o ustalenie, że pomiędzy powódką a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w L. przy ulicy (...) (pkt I) oraz zasądził od powódki B. W. (1) na rzecz pozwanego Ł. Ł. kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd pierwszej instancji wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swojego rozstrzygnięcia:

Wyrokiem z dnia 23 lipca 1999 roku, w sprawie I C 1424/97, Sąd Rejonowy w Lublinie, ustalił że B. W. (2) z dniem 3 sierpnia 1975 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...), w miejsce zmarłego ojca A. M., który to stosunek wynikał z decyzji administracyjnej o przydziale lokalu. Następnie między współwłaścicielami powyższej nieruchomości, w tym C. F., a B. W. (1) były zawierane umowy najmu. W dniu 1 października 2008 roku powódka podpisała umowę najmu z Ł. Ł. na czas nieokreślony, a w dniu 1 lutego 2010 roku kolejną umowę zawartą już na czas oznaczony – od dnia 1 lutego 2010 roku do dnia 31 stycznia 2011 roku. Od tego czasu, co roku B. W. (1) podpisywała z Ł. Ł. nowe umowy najmu: od dnia 31 stycznia 2011 roku do dnia 31 stycznia 2012 roku, od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 1 stycznia 2013 roku, od dnia 31 stycznia 2013 roku do dnia 31 stycznia

2014 roku, od dnia 10 stycznia 2014 roku do dnia 10 stycznia 2015 roku. Po podpisaniu każdej z umów, powódka składała do Urzędu Miasta L. wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego i takie świadczenie otrzymywała.

W imieniu pozwanego, zarządzeniem nieruchomością zajmował się jego ojciec J. L. (1). Każdego roku nową umowę najmu B. W. (1) otrzymywała albo od matki J. D. S. albo przynosił ją do podpisania dozorca A. T. (1) lub jego żona A. T. (2). J. L. (1) informował dozorcę w 2015 roku, że nie będą zawierane nowe umowy najmu, ponieważ planuje remont kamienicy.

W 2015 roku, kiedy B. W. (2) pytała A. T. (1), kiedy otrzyma nową umowę najmu. Ten wówczas udał się z tym pytaniem do D. S. (1), która oznajmiła, że w przedmiocie umów najmu rozmawiać będzie tylko J. L. (1) i taka informacja została przekazana B. W. (2). Następnie A. T. (2) poinformowała powódkę, że będą podpisywane innego rodzaju umowy. Taką inną umowę przyniósł powódce również J. L. (1), ale w związku z tym, że uznała ona, iż musiałby podpisywać umowę co miesiąc, nie wyraziła zgody na jej przyjęcie. Inna lokatorka zamieszkująca w tej samej klatce co B. W. (1), umowę najmu podpisywała każdego miesiąca.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika ponadto, że pierwotnie w kamienicy mieszkało 67 rodzin, zaś w 2016 roku pozostało już tylko 4. Współwłaściciel nieruchomości oraz jej zarządca J. L. (1) od 2014 roku informowali lokatorów, że są plany związane z kamienicą i lokale będą potrzebne Ł. L., dlatego zwracali się z do nich o wyprowadzenie się. Pod koniec 2014 roku, w trakcie rozmowy z B. W. (2), J. L. (1) informował ją, podobnie jak innych lokatorów w tym J. M. (1), że w związku z remontem i wygaśnięciem umów najmu, nowe umowy najmu nie będą zawierane. Takich rozmów było kilka, ale już w 2015 roku. Wiosną 2015 roku udał się on do B. W. (2) z pismem w tym przedmiocie oraz z prośbą o opuszczenie lokalu, ewentualnie z propozycją zawarcia umowy najmu zwanego okazjonalnym. Powódka nie wyraziła zgody na poświadczenie, że pismo przyjęła. Po pewnym czasie ponownie był u B. W. (2) w tej samej sprawie, ale powódka odpowiedziała, że w rodzinie ma prawnika i skontaktuje się z nim. W trakcie tych rozmów J. L. (1) sugerował powódce, żeby szukała sobie mieszkania póki nie ma nakazów remontu oraz, że może on podpisać z nią umowę najmu notarialnego. Następnie J. L. (1) dowiedział się od pozwanego, że B. W. (2) zwróciła się z pytaniem o przedłużenie umowy. Odpowiedział mu wówczas, że umowy nie należy przedłużać.

Pismem z dnia 8 października 2015 roku B. W. (1) wystąpiła do Ł. L. o potwierdzenia zawarcia umowy najmu od dnia 11 stycznia 2015 roku na czas nieoznaczony. W odpowiedzi na powyższe, otrzymała pismo z dnia 15 października 2015 roku z wezwaniem do opuszczenia lokalu do dnia 30 listopada 2015 roku lub podpisania umowy najmu okazjonalnego, oraz pismo z dnia 19 października 2015 roku.

Budynek, w którym znajduje się lokal zajmowany przez B. W. (2) wymagał remontu. Remont ten, pod nadzorem konserwatorskim, trwa od 2014 roku. Remontowane są lokale mieszkalne oraz klatka schodowa, z której korzystała B. W. (2). Aby umożliwić powódce wyjście na zewnątrz, zostały dobudowane do jej balkonu drewniane schody. Zły stan techniczny stwierdzony był już w 2011 roku. Potwierdziła go kontrola 22 października 2015 roku, znajdująca odzwierciedlenie w piśmie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w L. z dnia 5 listopada 2015 roku. W oparciu o kolejny nakaz Powiatowego Inspektora Nadzoru B. znak (...) (...) (...) z dnia 27 marca 2015 roku rozpoczęto kolejne prace pod nadzorem architektonicznym. W 2015 roku wspólnota mieszkaniowa otrzymała nakaz wykonania remontu budynku z uwagi na zły stan klatki schodowej, z której korzystała B. W. (2) oraz oficyny.

B. W. (2) zajmuje lokal wraz z przyjacielem, systematycznie uiszcza kwoty tytułem czynszu oraz opłaty za media, nie ma z tego tytułu zaległości. Opłaty za korzystanie z lokalu uiszczała na podstawie faktur VAT, które wystawiał podmiot zewnętrzny, na mocy umowy zawartej ze Wspólnotą na obsługę księgową.

Powyższy stan faktyczny, Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zeznania świadków, dokumenty oraz częściowo zeznania powódki.

Oceniając zeznania powódki i świadków Sąd zaznaczył, że zeznania B. W. (1), w przeciwieństwie do zeznań świadków, zawierają szereg nieścisłości i sprzeczności. Z jednej strony powódka wskazała bowiem, że babka pozwanego – „pani doktor”, kiedy zapytała ją o zawarcie kolejnej umowy, nic jej nie odpowiedziała, ale już w zeznaniach końcowych,

podała, że odpowiedziała jej – „żeby poczekała”. Podobnie jak wskazywała, że „pan J., mówił, że chce zawrzeć z nią nową umowę, ale żadnej umowy nie przyniósł, a z drugiej strony podała, że nie zgodziła się na podpisanie nowej umowy, którą przyniósł do niej J. L. (1), ponieważ powiedziała mu, że ma przydział, aby w dalszej części zeznać, że nie podpisała tej umowy bo musiałby podpisywać ją co miesiąc. Sąd rozpoznający sprawę w pierwszej instancji stwierdził również, że z zeznań J. M. (1) i J. L. (1) wynika, że powódka była, podobnie jak J. M. (1), informowana o konieczności poszukania nowego domu i to jeszcze na przełomie 2014 - 2015 roku. Potem również były prowadzone z nią rozmowy, z których wynikało, że zapoznała się z treścią umowy zaoferowanej przez J. L. (1), zwanej przez niego notarialną, ale nie chciała jej podpisać. Stąd tą część zeznań powódki, w której twierdziła, że nie przedstawiono jej umowy najmu okazjonalnego, oraz że obiecywano jej zawarcie kolejnej umowy, jak należy sądzić na zasadach dotychczasowych, Sąd Rejonowy nie obdarzył wiarą. W pozostałej części, zeznania powódki, jako pokrywające się ze zgromadzonym w sprawie pozostałym materiałem dowodowym, w tym zeznaniami świadków, zostały ocenione jako wiarygodne. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, na uwagę zasługiwał fakt, że zeznania świadków w przedmiocie umów najmu w 2015 roku, a w zasadzie ich braku, stanu wiedzy lokatorów, w tym i powódki, o konieczności wyprowadzenia się z uwagi na fakt, że nie będą już zawierane umowy najmu na zasadach dotychczasowych, pokrywają się i wzajemnie uzupełniają.

Oceniając żądanie pozwu, Sąd Rejonowy podkreślił, że z treści powództwa wynika, że powódka wnosi o ustalenie prawa najmu, a zatem jest to powództwo określone w art. 189 k.p.c. Sąd pierwszej instancji przywołał wobec tego treść wskazanego przepisu i wywiódł, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, a więc definitywnie zakończy spór istniejący lub też prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Równocześnie powód musi udowodnić istnienie po jego stronie interesu prawnego w skierowaniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, tj. osobie, która niekoniecznie będąc stroną stosunku prawnego lub prawa objętego petitum pozwu, pozostaje w takim związku z tym stosunkiem prawnym, że stwarza przynajmniej potencjalne zagrożenie prawnie chronionym interesom powoda.

Sąd Rejonowy zważył, że w niniejszym postępowaniu powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko Ł. L. o ustalenie istnienia stosunku najmu, gdyż jedynie taką drogą mogła uzyskać potwierdzenie istnienia negowanego przez stronę pozwaną uprawnienia do zajmowania lokalu opisanego w pozwie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji bezspornym jest, że ostatnia umowa najmu, która łączyła B. W. (1) i Ł. L. zakończyła się z dniem 10 stycznia 2015 roku. Wcześniej umowa najmu łącząca ją z właścicielami przedmiotowego lokalu zawarta była na czas nieoznaczony, ale w dniu 1 lutego 2010 roku faktycznie doszło do jej zmiany poprzez zawarcie jej już na czas oznaczony, czyli rok. Od tego czasu strony systematycznie, na początku roku zawierały kolejne umowy na czas oznaczony, aż do dnia ostatniej umowy z 2014 roku. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby którakolwiek ze stron protestowała przeciwko zmianie umowy w zakresie czasu jej trwania – z nieoznaczonego na oznaczony. Sąd Rejonowy podkreślił, że wprawdzie powódka twierdzi, że została zmuszona do zawarcia umowy na czas określony, ale w żaden sposób powyższego nie wykazała. Powołując się zaś na wady oświadczenia woli, to ona winna wady te udowodnić.

Odnosząc się do twierdzeń powódki, że z uwagi na obietnice zawarcia z nią kolejnej umowy oraz wystawianie faktur VAT obejmujących należność z tytułu czynszu, umowa najmu na mocy art. 674 k.c. nadal obowiązuje strony, Sąd pierwszej instancji przypominał, że z treści tego przepisu wynika, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo po jej wypowiedzeniu, najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Sąd Rejonowy zauważył zatem, że w rozpoznawanej sprawie niewątpliwie jest, że po dniu 10 stycznia 2015 roku powódka nadal korzystała z lokalu objętego ostatnią umową najmu. Wywiódł jednak, że do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego w ramach kontynuacji umowy najmu, a zachowanie stron w odniesieniu do utrzymania węzła obligacyjnego w dalszym ciągu (a w zasadzie już nowego, skoro tamten z uwagi na upływ czasu lub wypowiedzenie zakończył się), nie budzi wątpliwości.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w przedmiotowej sprawie, taka sytuacja nie zachodzi. Sąd odwołał się w tym zakresie do zeznań J. M. (1) i J. L. (1), z których wynika, że powódka była informowana, o potrzebie szukania sobie mieszkania. Wskazał, że J. M. (1) stwierdziła, iż i ona i powódka otrzymały pisma z nakazem wyprowadzanie się już pod koniec lub na przełomie lat 2014/2015. W tym przedmiocie rozmawiał z nią kilkakrotnie J. L. (1), zarządca nieruchomości a jednocześnie reprezentant pozwanego. W rozmowach z powódką nie tylko mówił, że będzie musiała się wyprowadzić, ale również wskazywał, że dopóki nie będzie nakazu remontu, może ona w lokalu mieszkać i dlatego też chciał zawrzeć z B. W. (1) umowę najmu okazjonalnego. Nadto powódka wiedziała, że kamienica w której mieszkała, jest i będzie nadal remontowana, po pierwsze z uwagi na jej zły stan techniczny, po drugie z uwagi na plany właściciela w kierunku przekształcenia jej w hotel. Powyższe znali również inni lokatorzy i część z nich z tego powodu wyprowadziła się z kamienicy. Powódka wiedziała również, że nie są zawierane umowy najmu z nowymi lokatorami, a liczba dotychczasowych zmniejsza się z 67 do 4, zaś ci, którzy pozostali, jak sama wskazuje, zawarli umowę tzw. najmu okazjonalnego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji już pierwsze wątpliwości w zakresie zamiaru kontynuacji przez pozwanego umów najmu, mógł wywołać fakt, że mimo zakończenia ostatniej z podpisanych umów, pozwany nie wystąpił o podpisanie kolejnej, co systematycznie czynił, w poprzednich latach. Również reakcja babki pozwanego – D. S. (1), powinna u powódki wywołać wątpliwości, co do zamiaru pozwanego zawarcia umowy najmu, skoro nie odezwała się ona na pytanie powódki o umowę, mimo, że w poprzednich latach takie umowy podpisywała z B. W. (1) z upoważnienia wnuka. Ponadto Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że jak wskazała powódka, była jej przedstawiana do podpisu umowa najmu tzw. okazjonalnego, zawieranego w formie aktu notarialnego, uregulowanego w ustawie o ochronie praw lokatorów, ale powódka jej nie podpisała. Zdaniem Sądu pierwszej instancji trudno w takich okolicznościach przyjąć, że pozwany wyrażał zgodę na kontynuowanie z powódką umowy najmu na dotychczasowych zasadach. Szczególnie, że powyższe potwierdza też atmosfera panująca w kamienicy, rozpoczęte remonty w 2014 roku, rozmowy prowadzone z powódką przez przedstawiciela pozwanego i wiedza w tym zakresie pozostałych lokatorów, w tym – J. M. (1). Nadto sama powódka podała, że J. L. (1), przyznał, że jeśli miałby przynieść umowę najmu to by przyniósł, powódce zaś przedstawiona została umowa na innych zasadach, zawierana na mocy art. 19a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd Rejonowy podkreślił, że oceny tej nie podważają wystawiane faktury VAT z adnotacją, że objęte nimi kwoty dotyczą czynszu z umowy najmu. Powyższe wyjaśnił J. L. (1) wskazując, że były one wystawiane przez podmiot, z którym Wspólnota Mieszkaniowa zawarła umowę o obsługę księgowości i nikt nie poinformował go, aby dokonał zmian w zakresie zapisów na fakturach odnoszących się do umowy najmu. Sąd zauważył jednocześnie, że powódkę niepokoił fakt nieprzedstawienia jej do podpisania umowy najmu, skoro, pytała o umowę D. S. (2) a także gospodarza domu – A. T. (1) i jego żonę A. T. (2) i rozmawiała na ten temat z J. L. (1).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji trudno zatem uznać, że nie zaistniały żadne wątpliwości co do zamiaru kontynuowania przez pozwanego umowy najmu na zasadach dotychczasowych i że wolą pozwanego było zawarcie z powódką takiej umowy. Ustalone okoliczności sprawy wskazują natomiast, że wolą obu stron dotychczasowej umowy najmu nie było zawarcie z powódką umowy najmu na zasadach dotychczasowych, ale co najwyżej zawarcie umowy określonej art. 19a wyżej wspomnianej ustawy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie sposób zgodzić się z powódką, że pozwany nie miał uprawnień do zawarcia takiej umowy. W pierwotnej wersji art. 19a stanowił, że umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Jednakże w dniu 23 listopada 2013 roku, doszło do zmiany powyższego przepisu poprzez przyznanie prawa do zawarcia tego typu umowy najmu zarówno osobom fizycznym, jak i osobom prawnym, oraz bez względu na to, czy jest to działalność gospodarcza, czy też "typowo okazjonalna". Zatem w 2015 roku Ł. L. miał prawo do zawarcia umowy najmu określonego art. 19a wspomnianej ustawy.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo w przedmiotowej sprawie podlega oddalaniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu wydane zostało na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Z treści uzasadnienia przedmiotowej apelacji wynika, że zdaniem skarżącej Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku błędnie przyjął, że:

- powódka była informowana w tym samym czasie co świadek J. M. (1), tj. jeszcze w 2014 roku, o wypowiedzeniu umowy najmu, podczas gdy część kamienicy, w której mieszka świadek rzeczywiście wymaga kapitalnego remontu i remont w tej części prowadzony jest od 2014 roku, natomiast część zamieszkiwana przez powódkę jest nadal w stanie dobrym nadającym się do użytkowania;
- pozwany przed dniem 28 sierpnia 2015 roku mógł samodzielnie rozporządzać i przeprowadzać remont kamienicy w części należącej do innego współwłaściciela, tj. części, w której zamieszkuje powódka, podczas gdy dopiero w sierpniu 2015 roku Ł. L. nabył całość nieruchomości, której dotyczy pozew,
- pozwany, a w jego imieniu J. L. (1) przedstawił powódce umowę najmu okazjonalnego, podczas gdy we wrześniu 2015 roku przedłożył jej jedynie dokument bez dokładnej daty z wezwaniem do wydania lokalu – później datował ten dokument na 15.10.2015 r.,
- J. L. (1) informował powódkę w 2014 roku o tym, że będzie remont części kamienicy, z której korzysta B. W. (1).

Ponadto skarżąca zakwestionowała ocenę dowodów dokonaną przez Sąd Rejonowy w zakresie odnoszącym się do jej zeznań, podnosząc że jest osobą niewykształconą, nieporadną i nie potrafiła zrozumieć dokładnie zadawanych jej pytań, przez co jej zeznania uznane zostały za niewiarygodne. Wskazała również, że jej pełnomocnik rodzinny nie potrafił zadawać prawidłowo pytań świadkom. Zanaczyła jednocześnie, że złożyła wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, lecz wniosek ten został oddalony. Zarzuciła w tej sytuacji, że Sąd Rejonowy winien zwrócić uwagę na jej nieporadność i sposób wypowiedzania się na sali sądowej i zamiast proponować żeby pełnomocnikiem powódki został jej syn, Sąd mógł wyznaczyć jej pełnomocnika z urzędu.

Powódka zwróciła także uwagę na ocenę dowodu z zeznań J. L. (1) w części odnoszącej się do faktur wystawianych przez zewnętrzną firmę księgową, wskazując że skoro firma ta wystawiała faktury dlatego, że nie została powiadomiona o braku tytułu do wynajmu, to dlatego do tej pory wystawiane są takie faktury zamiast faktur za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 lipca 2017 roku powódka popierała apelację, zaś pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu.

Jako pierwszy podlega rozpoznaniu zarzut dotyczący odmowy ustanowienia dla skarżącej pełnomocnika z urzędu, gdyż jak się wydaje powódka zmierza do wykazania, że poprzez odmowę ustanowienia dla niej pełnomocnika z urzędu została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Wskazać zatem należy, iż odmowa ustanowienia pełnomocnika z urzędu w zasadzie nie stanowi o pozbawieniu strony możliwości obrony swych praw, a tym samym o nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.), ponieważ sąd nie jest bezwzględnie związany złożonym przez stronę wnioskiem o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, uwzględnia go – zgodnie z art. 117 § 5 k.p.c. – jeżeli udział adwokata lub radcy prawnego uzna za potrzebny. W orzecznictwie przyjmuje się, że jedynie w wyjątkowych wypadkach odmowa ustanowienia pełnomocnika z urzędu może spowodować nieważność postępowania, np. wówczas, gdy strona ze

względem na stan zdrowia psychicznego nie jest w stanie podjąć racjonalnej obrony swych praw w postępowaniu sądowym, gdy nieporadność strony prowadzi do tego, że przy faktycznym lub prawnym skomplikowaniu sprawy nie jest ona w stanie wykorzystać prawnych możliwości prawidłowego jej prowadzenia (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 28 maja 2013 roku, I PK 3/13, LEX nr 138324, z dnia 13 lutego 2013 roku, II CSK 385/12, LEX nr 1314387, z dnia 8 grudnia 2009 roku, I UK 195/09, LEX nr 590240, z dnia 12 maja 2010 roku, I UK 19/10, LEX nr 603408 z dnia 19 czerwca 2008 roku V CSK 50/08 LEX nr 424321, z dnia 16 kwietnia 2008 roku, V CSK 564/07 LEX nr 424339, z dnia 12 września 2007 roku, I CSK 199/07, LEX nr 461625).

Oddalając wniosek powódki o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, zawarty w pozwie, Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 1 grudnia 2015 roku podniósł w szczególności, że przedmiot sprawy na obecnym jego etapie nie jest skomplikowany i nie wymaga specjalistycznej wiedzy, zaś z analizy akt sprawy wynika, że B. W. (1) jest w stanie samodzielnie podejmować czynności procesowe, gdyż złożyła obszernie uzasadniony pozew, zawierający wyczerpujące wskazanie okoliczności faktycznych, na których oparto żądanie i dołączyła do niego wskazane w pozwie dowody, mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W konkluzji Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż jakkolwiek powódka nie ma wystarczających środków na ustanowienie fachowego pełnomocnika z wyboru, to jednak udział takiego pełnomocnika z urzędu na jej ówczesnym etapie sprawy Sąd uznał za niepotrzebny. Powódka nie zaskarżyła tego postanowienia, ani też nie ponowiła wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Po terminie pierwszej rozprawy udzieliła natomiast pełnomocnictwa procesowego z dnia 29 marca 2016 roku swojemu synowi, który reprezentował ją na kolejnych rozprawach i zajmował stanowisko w sprawie. Sąd Rejonowy na początku pierwszej rozprawy pouczył jednocześnie powódkę w trybie art. 210 § 2¹ k.p.c. o treści przepisów art. 162, 207, 217, 229 i 230 k.p.c. oraz wręczył jej kopię treści tych przepisów (protokół rozprawy k. 91v). B. W. (1) złożyła także obszerne wyjaśnienia informacyjne i zeznania oraz zarówno ona, jak i jej pełnomocnik byli obecni przy przesłuchaniu świadków. Powyższe wskazuje na to, że skarżąca miała nieograniczoną możliwość obrony swoich praw, włącznie z możliwością zaskarżenia postanowienia oddalającego jej wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu i ewentualnie ponowienia tego wniosku na dalszym etapie postępowania, przy czym z tych dwóch ostatnich uprawnień nie skorzystała. Zgodzić się jednocześnie należy z Sądem Rejonowym co do tego, że niniejsza sprawa nie była skomplikowana pod względem faktycznym, dowodowym i prawnym, zaś powódka – wbrew temu co obecnie podnosi w apelacji – nie była osobą nieporadną, nierozumiejącą reguł procesowych, czy przysługujących jej praw procesowych i obciążających ją obowiązków, względnie samego przebiegu sprawy.

Należy więc stwierdzić, że w postępowaniu przed Sądem Rejonowym nie wystąpiła przesłanka nieważności postępowania, o której mowa w art. 379 pkt 5 k.p.c., wobec czego nie było podstaw uchylecia zaskarżonego wyroku, zniesienia postępowania przed sądem pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów apelującej należy zważyć, że w niniejszej sprawie B. W. (1), wskazując na treść art. 674 k.c., wносиła o ustalenie, iż pomiędzy powódką a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...).

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla oceny tak skonstruowanego żądania i rozstrzygnięcia sprawy. Ustalenia te są trafne, znajdują w całości oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, którego ocena nie nasuwa żadnych zastrzeżeń. Sąd Okręgowy przyjmuje je wobec tego za własne. Tym samym za chybione uznaje zarzuty poczynienia przez Sąd pierwszej instancji błędnych ustaleń faktycznych.

W szczególności ni są trafne zarzuty skarżącej, w których zmierza ona do wykazania, że o ile J. M. (1) - z uwagi na to, że remont części kamienicy, w której mieszka ten świadek, prowadzony był od 2014 roku - rzeczywiście mogła być poinformowana w tym czasie przez pozwanego o tym, że nie będą zawierane z nią kolejne umowy najmu na czas oznaczony, o tyle taka informacja nie była przekazana powódce, gdyż część kamienicy w której powódka zamieszkuje objęta została remontem dopiero w 2015 roku. Z zeznań J. M. (1) wynika jasno, że zarówno świadek jak i powódka w 2014 i 2015 roku dostawały pisma z nakazem wyprowadzenia się (zeznania świadka J. M., k.115). Powyższe wiąże się również z zeznaniami świadka J. L. (1), który wskazał, że pierwsze wezwanie powódki do opuszczenia lokalu miało

miejsce na przełomie 2014/2015 roku (zeznania świadka J. L., k.116). Powódka nie zdołała w toku procesu skutecznie podważyć zeznań świadków we wskazanym zakresie.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje natomiast wskazywana przez skarżącą okoliczność, że część kamienicy, w której mieszka świadek J. M. (1) rzeczywiście wymaga kapitalnego remontu, natomiast część zamieszkiwana przez powódkę jest nadal w stanie dobrym nadającym się do użytkowania. Podobnie nie może skutkować zmianą zaskarżonego wyroku także uwydatniona przez powódkę w apelacji okoliczność, że pozwany dopiero od sierpnia 2015 roku jest właścicielem kamienicy i klatki schodowej, z której korzysta skarżąca (punkt 2, 3, 5 uzasadnienia apelacji), a tym samym wcześniej Ł. L. nie mógł sam rozporządzać i przeprowadzać żadnego remontu w części należącej do innego współwłaściciela.

Okoliczności te, w świetle art. 674 k.c., są obojętne dla oceny żądania pozwu. Istotne znaczenie ma jedynie ustalenie i dokonanie oceny, czy po zakończeniu z dniem 10 stycznia 2015 roku umowy najmu zawartej przez strony na czas określony, powódka zajmowała sporny lokal za zgodą pozwanego jako wynajmującego i nie istniały jednocześnie żadne wątpliwości co do intencji pozwanego w odniesieniu do podstaw i charakteru dalszego używania lokalu przez powódkę. Kwestia tego, czy budynek, w którym lokal się znajduje, rzeczywiście wymagał remontu, czy remont ten faktycznie był planowany i czy pozwany był uprawniony do jego wykonania, stanowi jedynie tło dla okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie jest natomiast sama w sobie tego rodzaju okolicznością. Wskazać jedynie należy, iż jakkolwiek dla skuteczności i ważności nawiązania stosunku najmu nie jest konieczne, by wynajmujący był jednocześnie właścicielem lokalu, to jak wynika z treści wpisów w KW nr (...) (k. 74-83), w odniesieniu do lokalu zajmowanego przez powódkę pozwany jest jego właścicielem od 2007 roku. W związku z przysługującym mu prawem odrębnej własności tego lokalu pozwany posiada też udział w 317/34250 częściach we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ł. L. jest poza tym właścicielem także innych odrębnych lokali w budynku przy ul. (...) i posiadaczem wiążących się z tymi lokalami udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ze znajdujących się w aktach sprawy umów najmu łączących strony odpowiednio z 2008 roku (k.13-14), z 2010 roku (k.15-16), z 2011 roku (k.17-18), z 2012 roku (k.19), z 2014 roku (k.20) jednoznacznie wynika, że były one zawierane pomiędzy pozwanym Ł. L. jako „Wynajmującym” a B. W. (1) jako „Najemcą”. Zgodnie z postanowieniami paragrafu 2 ostatniej, zawartej na piśmie umowy najmu z dnia 10 stycznia 2014 roku, najemca zobowiązany był do oddania wynajmującemu lokalu będącego przedmiotem umowy najpóźniej 10 stycznia 2015 roku (k.20). Bezspornym jest też to, że po dniu 10 stycznia 2015 roku pozwany nie zawarł już z powódką kolejnej umowy najmu na piśmie, zaś B. W. (1) nadal w tym lokalu zamieszkiwała.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że w przypadku umów najmu zawartych na czas określony normalnym skutkiem upływu terminu zastrzeżonego w takiego rodzaju umowie najmu jest ustanie stosunku prawnego łączącego najemcę i wynajmującego. W efekcie przerwania więzi prawnych między stronami umowy najmu dalsze używanie przedmiotu najmu przez najemcę jest bezprawne i rodzi konsekwencje przewidziane przez przepisy chroniące uprawnienia wynajmującego do przedmiotu najmu. Nie mniej jednak przepis art. 674 k.c., w określonych w nim okolicznościach, przewiduje możliwość przedłużenia stosunku najmu. Wskazany w tej normie prawnej skutek jest jednak uzależniony od przesłanek, które muszą wystąpić łącznie, tj. dalszego używania przedmiotu najmu przez najemcę pomimo upływu terminu, na jaki została zawarta umowa najmu oraz zgody na takie używanie wyrażonej przez wynajmującego. Zgoda, o której mowa może być przy tym udzielona wyraźnie lub w sposób dorozumiany.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do przyjęcia, że pozwany osobiście lub przez reprezentujące go osoby, w tym J. L. (1), w odniesieniu do powódki po 10 stycznia 2015 roku wyraził wprost zgodę na kontynuowanie stosunku najmu lokalu na dotychczasowych zasadach, tj. na zasadzie umowy najmu na dalszy okres roczny, ani też by udzielił w taki sposób zgody na zamieszkiwanie powódki w spornym lokalu na zasadzie najmu zawartego na czas nieoznaczony. Żaden z przedstawionych dowodów, włącznie z zeznaniami samej powódki, nie świadczy o zaistnieniu tego rodzaju okoliczności. Przeciwnie, z twierdzeń B. W. (1) oraz zeznań świadka A. T. (1)

wynika, że po wygaśnięciu ostatniej umowy najmu zawartej na piśmie powódka dowiadywała się u babki powoda oraz u wymienionego świadka o nową umowę najmu i zabiegała o jej zawarcie, jednakże bezskutecznie.

W tej sytuacji pozostawało ocenić, czy okoliczności sprawy dają podstawę do wyprowadzenia wniosku, iż zachowanie pozwanego może być poczytane – w obliczu niewątpliwego dalszego zamieszkiwania powódki w lokalu nr (...) przy ul. (...) – za wyrażenie milczącej, dorozumianej zgody, a tym samym woli kontynuowania stosunku najmu lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego negatywne stanowisko wyrażone w tej kwestii przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowe.

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 60 k.c. złożenie oświadczenia woli może nastąpić przez jakiegokolwiek zachowanie się ujawniające tę wolę, jednakże w okolicznościach towarzyszących, musi to być taki przejaw, który w sposób dostatecznie zrozumiały i niewątpliwy wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych czynnością prawną (por. wyroki Sadu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2000 roku, IV CKN 65/00, LEX nr 533125, z dnia 14 października 1998 roku, II CKN 925/97, LEX nr 358689). W związku z powyższym zgoda na dalsze używanie przedmiotu najmu przez dotychczasowego najemcę, o której mowa w art. 674 k.c., wyrażona przez wynajmującego w sposób dorozumiany, to zgoda choćby milcząca, ujawniona w jego zachowaniu mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy, pozwalająca na wnioskowanie w okolicznościach konkretnej sprawy o istnieniu domniemanej woli przedłużenia umowy najmu.

Zdaniem Sądu Okręgowego dowody zgromadzone w rozpoznawanej sprawie nie pozwalają na uznanie, iżby zachowanie się pozwanego miało powyższe cechy. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Ł. L., działający głównie poprzez swojego ojca J. L. (1) nie pozostał ani milczący ani obojętny wobec faktu zajmowania przez powódkę spornego lokalu po upływie terminu najmu wynikającego z ostatniej, zawartej na piśmie umowy najmu z dnia 10 stycznia 2014 roku. Wskazać w tym zakresie należy na fakt, że już pod koniec 2014 roku zarządca nieruchomości J. L. (1) informował powódkę, że w związku z planowanym remontem kamienicy nie będą zawierane nowe umowy najmu. Fakt ten był znany także gospodarzowi domu, w którym zamieszkuje B. W., A. T. (1), gdyż oznajmił mu to J. L. (1). O powyższym wiedziała również J. M. (1), która w 2014 roku otrzymała pismo z nakazem wyprowadzenia się. Z okoliczności tych, jak i z faktu, iż z obiektu stopniowo wyprowadzili się inni najemcy, zajmujący ponad 60 lokali, jasno wynika, że plany i zamierzenia pozwanego w odniesieniu do przedmiotowej kamienicy były powszechnie znane lokatorom. W tym kontekście, jak również zważywszy na to, że w przeszłości zawsze na początku stycznia każdego roku J. L. (1) przedstawiał powódce do podpisu nową umowę najmu na kolejny okres roczny (zeznania powódki k. 91v-92, 119v), nie przedstawienie B. W. (1) po 10 stycznia 2015 roku następnej umowy najmu nie może być poczytywane za milcząca zgodę pozwanego na kontynuowanie najmu spornego lokalu. Dalsze zachowanie J. L. (1), działającego w imieniu Ł. L., który zasugerował powódce poszukiwanie nowego lokum dopóki nie ma nakazu remontu tej części kamienicy, gdyż nowe umowy nie będą zawierane, jak również przedstawiona w 2015 roku propozycja zawarcia do czasu rozpoczęcia remontu umowy najmu tzw. notarialnego, na co powódka, kierując się tym, że co miesiąc musiałaby podpisywać kolejną umowę, nie wyraziła zgody (zeznania B. W. (1) k. 91v-92, 119v, zeznania J. L. (1) k. 115v-116), dobitnie wskazują, iż nie było woli pozwanego kontynuowania stosunku najmu według zasad dotychczasowych. Trafnie przy tym zauważył Sąd Rejonowy, że dla oceny okoliczności niniejszej sprawy nie ma decydującego znaczenia fakt, że B. W. (1) otrzymywała po 10 stycznia 2015 roku faktury na zapłatę czynszu. Zachowanie pozwanego tak w końcowym okresie trwania ostatniej umowy najmu, jak i po jej zakończeniu dostatecznie jasno wyrażało brak po jego stronie woli kontynuowania dotychczasowego stosunku najmu, dlatego też faktury wystawiane przez podmiot zewnętrzny, prowadzący obsługę księgową, nie mogą doprowadzić do nadania woli pozwanego innej treści niż wyrażona przez jego zachowanie.

W świetle powyższych rozważań należało dojść do wniosku, iż w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że doszło między stronami po 10 stycznia 2015 roku do przedłużenia stosunku najmu w sposób określony w art. 674 k.c. Dodać należy, iż dla powyższej oceny bez znaczenia są podnoszone w apelacji twierdzenia, że za uwzględnieniem zgłoszonego w pozwie roszczenia przemawia okoliczność, iż powódka nie może spełnić wymogów umowy najmu okazjonalnego. Jak już wyżej powiedziano, znaczenie istotne dla rozstrzygnięcia powództwa o

ustalenie istnienia stosunku prawnego, opartego na przepisie art. 674 k.c., ma wyłącznie stwierdzenie istnienia bądź nie istnienia przesłanek decydujących o tzw. milczącym przedłużeniu najmu, wymienionych w tym artykule. Do przesłanek tych, jak wskazano, należy używanie przedmiotu najmu przez najemcę po upływie terminu, na który została zawarta umowa najmu oraz zgoda na powyższe wynajmującego. Z tego punktu widzenia okoliczność, czy powódka spełniała wymogi konieczne do zawarcia umowy najmu okazjonalnego są obojętne dla rozstrzygnięcia sprawy. Jedynym czynnikiem, który mógł zadecydować o uwzględnieniu roszczenia powódki było w okolicznościach niniejszej sprawy wykazanie, że pozwany udzielił wyraźnej lub dorozumianej (milczącej) zgody na używanie lokalu w ramach kontynuowania najmu. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie doprowadziło jednak do przeciwnych rezultatów, skutkujących uznaniem, że Ł. L. bezsprzecznie nie udzielił takiej zgody w sposób wyraźny, ani też jego zachowanie nie znamionowało dorozumianej woli kontynuowania najmu, a wręcz przeciwnie świadczyło o braku takiej woli.

Wbrew zarzutom apelacji, nie sposób uznać też, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena przeprowadzonych dowodów, w szczególności zaś ocena zeznań powódki, jest wadliwa.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ramy swobodnej oceny dowodów określone są przez wymogi procedury, zasady doświadczenia życiowego, reguły logicznego myślenia i pewien poziom świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału w sprawie.

Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w powołanej normie prawa procesowego, nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego, opartej na własnej ocenie materiału dowodowego, wersji zdarzeń. Konieczne jest natomiast, przy posłużeniu się argumentami jurydycznymi, wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, LEX nr 172176, z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, LEX nr 174131, z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, LEX nr 164852, z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, LEX nr 151622, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 roku, I ACa 1217/13, LEX nr 1428201; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 grudnia 2013 roku, I ACa 868/13, LEX nr 1416146). 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, sygn. akt: II CKN 817/00, LEX nr 56906, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 12 grudnia 2013 roku, I ACa 599/13, LEX nr 1416188).

W rozpoznawanej sprawie skarżąca kieruje zarzut błędnej oceny dowodów do dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodu z jej zeznań, przy czym ogranicza się jedynie do podnoszenia, że jest osobą nieporadną i niewykształconą, w związku z czym nie rozumiała dokładnie zadawanych jej pytań. Wskazać zatem należy, iż treść zaprotokołowanych zeznań B. W. (1) nie wskazuje na to, by nie rozumiała ona tego o co jest pytana i o czym mówi. Kwestie, w których się wypowiadała nie były przy tym skomplikowane, ani też nie wymagały posiadania jakiegoś szczególnego wykształcenia. Dotyczyły one okoliczności związanych z zamieszkiwaniem powódki w spornym lokalu przed i po 10 stycznia 2015 roku oraz rozmów prowadzonych w tym przedmiocie z osobami reprezentującymi pozwanego. Niewątpliwie część zeznań skarżącej, odnosząca się do informowania jej jeszcze w 2014 roku o nieprzedłużeniu najmu i konieczności poszukiwania innego mieszkania, jest sprzeczna z zeznaniami świadków J. L. (1) i J. M. (1). Rolą Sądu Rejonowego było zatem dokonanie oceny, czy wiarygodne w tym zakresie są zeznania B. W. (1), czy wymienionych świadków. Sąd

pierwszej instancji wskazał na zeznania świadków i stanowisku temu nie sposób odmówić logiki. W szczególności, o ile J. L. (1), jako ojca pozwanego, można byłoby uznać za zainteresowanego rozstrzygnięciem sprawy, stąd w odniesieniu do jego zeznań należałoby zachować ostrożność, o tyle nie można tego powiedzieć o J. M. (1), która jest obca dla obu stron, a jednocześnie w żaden sposób nie jest związana z przedmiotem sporu, a zatem nie ma powodu, by składać zeznania niezgodne z prawdą. Za prawdziwością zeznań tych świadków przemawia też treść zeznań A. T. (1), z których wynika, iż J. L. (1) mówił mu, że będzie remont i powódka dostanie wypowiedzenie oraz, że nie będą zawierane nowe umowy najmu.

W świetle powyższych rozważań bezzasadny jest zarzut apelacji odnoszący się do oceny dowodów, gdyż stanowisku zajętemu przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do zeznań powódki i zeznań świadków, w szczególności J. M. (1) i J. L. (1), nie można odmówić logiki i braku powiązania z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, że okoliczności podniesione w apelacji nie podważyły skutecznie zaskarżonego wyroku, który odpowiada prawu. Tym samym apelacja powódki jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze i na podstawie przywołanych przepisów prawa Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.