

Sygn. akt: IICa 401/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział II Cywilny Odwoławczy - w składzie:

Przewodniczący: SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sędziowie: SO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

SO Agnieszka Bednarek - Moraś Protokolant: sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014r roku na rozprawie sprawy z powództwa **R. B.**

przeciwko **Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 17 października 2013 r., sygn. akt IC 1391/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda R. B. na rzecz pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...). Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 401/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powoda R. B. na rzecz pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 600 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

R. S. od 1997 roku pozostawał z B. F. w nieformalnym związku partnerskim. Początkowo zamieszkiwali oni wraz z synem B. F. w I., gdzie prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. W tym czasie jedynym żywicielem rodziny był R. S., który pracował poza granicami kraju.

R. S. i B. F. złożyli do Urzędu Miasta w S. wniosek o przydział lokalu komunalnego. Aby otrzymać przydział takiego lokalu należało spełniać warunki określone w Uchwale Zarządu Miasta S. nr (...) z dnia 25.10.2002r. w sprawie ustalenia zasad wydawania przez Gminę S. upoważnień do zawierania umów najmu lokali stanowiących zasób Towarzystw Budownictwa (...), a pozostających w dyspozycji Gminy oraz odrębnych przepisach podjętych przez właściciela lokalu. Jednym z warunków uzyskania przydziału lokalu było spełnienie kryteriów dochodowych.

W dniu 10 stycznia 2003r. Gmina M. S. upoważniła Towarzystwo Budownictwa (...) w S. do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z B. F.. Przedmiotowy lokal mieszkalny należy do zasobów mieszkaniowych pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 65,53 m². W treści upoważnienia wskazano,

iż do wspólnego zamieszkiwania uprawniony jest syn B. K. (1) A., konkubent R. S. (uprzednio B.) oraz matka konkubenta- L. B..

Na podstawie upoważnienia Urzędu Miejskiego Wydziału Mieszkalnictwa w S. pozwany ustalił kaucję za przedmiotowy lokal w kwocie 6.400,92 zł, którą należało wpłacić przed zawarciem umowy najmu. Kaucja została uiszczona. Środki na ten cel przekazał R. S..

W dniu 24 stycznia 2003r. w S. pomiędzy B. F., a Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w S.. Na mocy § 2 powołanej umowy najemca zobowiązał się do używania lokalu z przeznaczeniem do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemcy oraz pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym osób, tj. syna najemcy B. K. (1) A., konkubenta R. S. (poprzednio B.), matki konkubenta – L. B..

Tego samego dnia lokal wydano B. F., która podpisała protokół zdawczo-odbiorczy.

W 2003 r. R. S. wraz z B. F., K. A. i L. B. wspólnie zamieszkali w S. przy ul. (...) w S., gdzie byli zameldowani na pobyt stały. W tym czasie R. S. nadal pracował poza granicami kraju, skąd przekazywał B. F. środki finansowe na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania i rodziny. B. F. pozostawała na utrzymaniu R. S.. W lokalu przy ul. (...) w S. R. S. bywał okazjnie, głównie w weekendy.

Korespondencja dotycząca lokalu przy ul. (...) w S. kierowana była przez Towarzystwo Budownictwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do najemcy B. F..

Od 2006 roku stosunki pomiędzy R. S. a B. F. zaczęły się stopniowo pogarszać. B. F. przestała uiszczać na rzecz Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. opłaty za użytkowanie zajmowanego lokalu przy ul. (...) w S.. Z tego powodu pismem z dnia 16 sierpnia 2006 r. wypowiedziano B. F. umowę najmu z dniem 30 września 2006r. Oświadczenie o wypowiedzeniu najmu B. F. otrzymała w dniu 23 sierpnia 2006r.

Pismem z dnia 1 września 2006r. B. F. zwróciła się do pozwanego o anulowanie skutków wypowiedzenia umowy najmu, wskazując, że uregulowała zaległości czynszowe. Środki na ten cel uzyskała od R. S..

Uchwałą nr 13/2006 z dnia 6 września 2006 r. Zarząd Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przywrócił B. F. prawa najmu do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

B. F. nadal nie regulowała należności za użytkowanie zajmowanego lokalu przy ul. (...) w S..

Pismem z dnia 5 listopada 2007r. skierowanym do B. F. pozwane Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczyło, iż wypowiada umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2007r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano pozostawanie przez najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2008r. Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z o.o. w S. wezwało B. F., R. S. i L. B. do regularnego spłacania powstałego zadłużenia oraz bieżących opłat za lokal przy ul. (...) w S.. Stan zaległości na dzień 29 kwietnia 2008 r. wynosił 3.463,92 zł.

R. S. po powrocie do Polski powziął informację na temat powstałego pod jego nieobecność zadłużenia lokalu przy ul. (...) w S.. Wówczas uregulował wszystkie zaległości czynszowe. Następnie wyjechał do Niemiec, gdzie mieszkał i pracował.

Pismem z dnia 6 sierpnia 2008r. skierowanym do (...) Spółka z o.o. w S. poinformowało, iż w związku ze spłatą zaległości czynszowych przywrócenie prawa najmu na lokal przy ul. (...) w S. nastąpi na wniosek byłego najemcy po uregulowaniu odsetek i kosztów sądowych. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

W 2010r. B. F. ostatecznie rozstała się z R. S.. Wymeldowała się i opuściła lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w S.. Sprzedała również lokal mieszkalny w I. i podjęła decyzję o wyjeździe do Niemiec, gdzie zamieszkała wraz z synem. W 2010 r. z lokalu wyprowadził się również L. B..

Pismem z dnia 24 maja 2010r. Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wezwało R. S. i L. B. do opróżnienia i wydania lokalu przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 14 czerwca 2010r. oraz zapłaty zaległości z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu, które na dzień 24 maja 2010r. wynosiły 2.766,78 zł. W piśmie pozwany wskazał, że przedmiotowy lokal mieszkalny zajmowany jest bez tytułu prawnego.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2010r. R. S. zwrócił się do pozwanego o ustalenie zaległości z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych lokalu przy ul. (...) w S. i wyrażenie zgody na przejęcie długu w całości.

W odpowiedzi Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawiadomiło R. S., iż w myśl art. 6881 k.c. osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z najemcą odpowiadają solidarnie z nim za zapłatę czynszu i innych należnych opłat. Nadto, pozwany wskazał, iż zaległość na dzień 10 czerwca 2010r. wynosi 3.175,37 zł.

R. S. kilkakrotnie zwracał się do Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z o.o. w S. o udostępnienie dokumentów dotyczących lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Pozwany konsekwentnie odmawiał mu wglądu do dokumentów wskazując, że z uwagi na brak tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie przysługuje mu wgląd ani prawo do udzielenia informacji dotyczących dotychczasowego najemcy i spraw z nim związanych.

Aktualnie przeciwko R. S. toczy się przed Sądem Rejonowym Szczecin- Prawobrzeżne i Zachód w S. sprawa z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) (sygn. akt: I C 1501/10).

Sąd I instancji miał na uwadze, że powód domagał się w przedmiotowym procesie ustalenia istnienia pomiędzy stronami stosunku najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w S.. Podstawę prawną wytoczonego powództwa stanowił przepis art. 189 k.p.c. Oceny prawnej zgłoszonego w sprawie roszczenia sąd dokonał również przy uwzględnieniu normy wysłowionej w art. 659 § 1 k.c. Zwrócił uwagę, że na zasadzie art. 688¹ § 1 i 2 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał wniesione w tej sprawie powództwo za niezasadne z uwagi na brak interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia, a więc brak materialnoprawnej przesłanki z art. 189 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym poglądem, zarówno judykatury, jak i doktryny, interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. rozumiany jest jako obiektywnie istniejąca potrzeba prawna wynikająca z określonej sytuacji prawnej, w przypadku, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu, bądź też powstała wątpliwość, co do istnienia tego prawa. W efekcie na skutek wydania orzeczenia ustalającego zapewniona zostanie ochrona prawnie chronionych interesów powoda, prowadząca do definitywnego zakończenia istniejącego sporu, bądź też zapobiegająca powstaniu takiego sporu w przyszłości. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r. I KKN 425/00 LEX nr 52719).

W ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał w tej sprawie interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w S.. Powód wskazał, iż w toku pozostaje inna sprawa pomiędzy stronami, w tym wypadku postępowanie toczące się z powództwa pozwanego w tej Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przed Sądem Rejonowym

Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie IC 1501/10, o eksmisję R. B. ze spornego lokalu. W ramach tego postępowania sąd zobowiązany będzie do zbadania, czy pozwanemu przysługuje tytuł prawny do spornej nieruchomości. Przesłanką rozstrzygnięcia o żądaniu eksmisji stanie się zatem także kwestia istnienia stosunku najmu pomiędzy stronami, a R. B. będzie mógł się powoływać na swoje uprawnienia wynikające z tej umowy. O ile w toku tego procesu pozwany wykazałaby, że posiada prawo do zajmowania lokalu na zasadzie umowy najmu, powództwo zostałoby oddalone, co rozstrzygnęłoby wątpliwości prawne co do sytuacji prawnej lokalu. Tym samym należało przyjąć, że przed wytoczeniem powództwa o ustalenie R. B. był już stroną innego postępowania w toku, którego mógł skutecznie zabiegać o ochronę swoich interesów związanych ze stosunkiem najmu.

Już zatem z tego powodu - w ocenie Sądu I instancji - uznać należy, iż po stronie powoda brak jest interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Podkreślić w tym miejscu należało, że w przypadku powództwa o ustalenie, tak jak to ma miejsce w sprawie niniejszej, powszechnie akceptowanym jest pogląd, iż ich celem nie może być możliwość uzyskania dowodów, które miałyby być wykorzystane w innym postępowaniu. Powód zaś wytaczając powództwo o ustalenie w tej sprawie chce uzyskać dowód na bezzasadność żądania pozwanego dochodzonego w sprawie o eksmisję (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013r. I ACa 19/13 opubl. na portalu orzeczeń sądów powszechnych). Strona ma interes prawny w ustaleniu swego prawa dopóty, dopóki nie została pozwana przez swojego przeciwnika o świadczenie z tym prawem związane. Gdy taka sytuacja nastąpiła, stronie przysługuje jedynie obrona we wszczętym procesie. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, dopuszczenie w tej sytuacji odrębnego powództwa o ustalenie skutkowałoby dopuszczeniem dwóch procesów o ten sam przedmiot (vide wyrok Sądu Najwyższego z 29 lutego 1972 r., I CR 388/71). Z tych względów między innymi w wyroku z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 56/98, Sąd Najwyższy uznał brak interesu prawnego po stronie powodowej w wytoczeniu powództwa o ustalenie prawa najmu, gdy uprzednio wytoczona została przeciwko niej sprawa o eksmisję. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy, we wcześniej wszczętej sprawie o eksmisję strona powodowa może w drodze zarzutu obronnego wykazywać, że przysługuje jej skuteczne względem uprawnionego prawo do rzeczy wynikające ze stosunku najmu. Podobny pogląd wypowiedziany został w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (vide wyrok SN z 13 października 2005 r., I CK 217/05, postanowienie SN z 7 grudnia 2005 r., V CK 277/05).

Sąd I instancji odrzucił tłumaczenia powoda, który interesu prawnego w ustaleniu istnienia stosunku najmu starał się doszukiwać w potrzebie zapewnienia sobie dostępu do dokumentów zgromadzonych w zasobach pozwanej spółki, względnie w tym, aby móc wystąpić z roszczeniami wobec pozwanego lub B. F. z tytułu rozliczenia wpłat uiszczonych na poczet kosztów związanych z lokalem. Powód mógł wnosić o przeprowadzenie dowodu z dokumentów będących w posiadaniu spółki (...) również w toku sprawy o eksmisję. Po drugie kwestia ewentualnych rozliczeń powoda z osobą trzecią nie może być uzasadnieniem interesu prawnego w sprawie przeciwko pozwanej spółce. Interes prawny musi być bowiem związany z potrzebą uzyskania ochrony właśnie w zakresie tego prawa, które jest przedmiotem powództwa. Co istotne według wyjaśnień strony powodowej podstawą roszczeń finansowych wobec B. F. miałyby stanowić ustalenie, że powód nie był jednak stroną stosunku najmu. Jeśli tak, to powód powinien wnosić o ustalenie, takiego stanu prawnego, z którego zamierzał wywodzić określone skutki prawne. Domaganie się ustalenia, że jest stroną stosunku najmu nie prowadziło zaś w żaden sposób do ochrony jego interesu prawnego. Jeśli natomiast chodzi o ewentualne roszczenia wobec pozwanej spółki, to powód, jeśli jest przekonany o ich istnieniu powinien ich dochodzić występując z żądaniem zapłaty. W procesie takim mógłby one wykazywać wszystkie przesłanki dotyczące korzystania z lokalu i swojego statusu prawnego. Natomiast uzyskanie wyroku ustalając, że powód jest stroną stosunku najmu, nie zapewniało powodowi jakiegokolwiek ochrony w zakresie ewentualnych roszczeń finansowych.

Jedynie na marginesie Sąd I instancji zaznaczył, że dowody zgromadzone w aktach sprawy nie potwierdziły tego, aby między powodem a pozwaną spółką nawiązany został stosunek najmu. Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił w oparciu o ujawnione w procesie dowody z dokumentów, w tym dokumenty zgromadzone w aktach lokalowych prowadzonych przez pozwanego dla lokalu położonego przy ul. (...) w S.. W ocenie sądu ich wiarygodność nie budziła wątpliwości. Powód twierdził wprawdzie, że dokumentacja ta nie jest kompletna, jednak jego zarzuty nie zostały potwierdzone żadnymi innymi dowodami. Przede wszystkim jednak strona powodowa nie wykazała, aby dokumenty znajdujące się w aktach lokalowych były nieautentyczne. Ustalenia faktyczne sąd czynił nadto w oparciu o zeznania przesłuchanych

w sprawie świadków B. K. (2), M. L., J. G., L. B., H. H., K. F. oraz zeznania powoda. Zeznania te, za wyjątkiem zeznań powoda sąd uznał za zasadniczo wiarygodne. Natomiast Zeznania R. B. budziły wiele zastrzeżeń i nie stanowiły logicznej i spójnej wersji zdarzeń.

Zeznania świadków potwierdziły, że powód traktował sporny lokal jako swoje centrum życiowe i korzystał z niego w czasie pobytu w Polsce. Wynikało z nich również, że powód wraz z B. F. wspólnie ubiegali się o przyznanie im lokalu z zasobów gminy, a dochody osiągnięte przez niego zostały uwzględnione przy kwalifikowaniu do zawarcia umowy najmu. Nie przesądzało to jednak wcale o tym, z kim pozwany zawarł umowę najmu. Podobnie jak to, że powód cały czas dysponuje kompletem kluczy do spornego lokalu oraz skrzynki pocztowej, jest w nim również zameldowany i ponosi związane z nim opłaty.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższe ustalenia nie prowadziły do wniosku, iż powód jest stroną stosunku najmu. Fakty te pozwalały co najwyżej na przyjęcie, że R. B. korzystał trwale z przedmiotowego lokalu i nadal jest zainteresowany tym, aby zachować władztwo nad lokalem. Nie wpływa to jednak w żaden sposób na ustalenie co do tego, kto został wskazany jako najemca w umowie pisemnej, która była podstawą do wydania udostępnienia lokalu przez pozwaną spółkę. W dokumencie tym wyraźnie określono, w jakim charakterze powód będzie mógł zamieszkiwać w lokalu. Zyskał on status osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Pojęciem „najemca” posłużono się jedynie w stosunku do B. F., zaś powoda określono w umowie jako „osobę pozostającą z najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym”. Powód nie był w stanie racjonalnie wyjaśnić, dlaczego nie protestował przeciwko takiej treści umowy, mimo że jak deklarował, jego celem było nabycie prawa najmu. Jego tłumaczenia dotyczące udziału w podpisywaniu umowy były mało klarowne. Trudno uznać, że osoba która miała zabiegać o zawarcie umowy i kompletować dokumentację niezbędną do uzyskania tego prawa jednocześnie nie pamiętała nawet, czy składała podpis pod umową najmu, ewentualnie czemu tego nie uczyniła.

Bez względu na powyższe uwarunkowania należało jednoznacznie stwierdzić, że złożone w formie pisemnej oświadczenia stron umowy najmu nie zawierają oświadczenia woli powoda. Stosunek prawny, który powstał na podstawie powyższej umowy nie uczynił więc powoda osobą uprawnioną do korzystania z lokalu na podstawie umowy najmu. Kwestia świadomości powoda co takiego stanu rzeczy, a także jego oczekiwań i zamierzeń nie miała w tym kontekście istotnego znaczenia. Do zawarcia umowy potrzebne są bowiem zgodne oświadczenia woli obu stron.

W ocenie Sądu Rejonowego również okoliczności związane ze sposobem korzystania z lokalu i wykonywaniem umowy najmu nie uprawdopodobniały tego, że pozwana spółka zamierzała zgodzić się na nawiązanie stosunku najmu również z powodem. Bez względu na to, czy żądania zapłaty skierowane do powoda były zasadne, to z pewnością nie sposób ich potraktować jako dowodu, iż pozwana spółka uważała go za najemcę lokalu. Tym bardziej, że wszystkie pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach lokalowych przeczyły temu, aby w przekonaniu pozwanego powód miał taki status prawny. Wszystkie pisma dotyczące wypowiedzenia umowy najmu były bowiem kierowane wyłącznie do B. F.. Również to ona była informowana o wznowieniu umowy po spłacie zadłużenia. Tylko ona wskazywana była w dokumentach wystawianych przez zarząd pozwanej spółki. Żaden z dokumentów, zarówno pochodzących przed zawarciem umowy najmu, jak i z czasu jej trwania, nie wskazywała na to, że spółka zamierzała zawrzeć z nim umowę najmu albo traktowała go jako osobę, która takie prawo posiada. Wbrew twierdzeniom powoda akta nie zawierają również umowy najmu, w której zostałby on wskazany jako strona umowy. Za zupełnie niewiarygodne sąd uznał tłumaczenia powoda, który przekonywał, że umowa taka istnieje, jednak nie została włączona do akt lokalowych, zaś drugi egzemplarz został zabrany mu przez B. F.. Okoliczność ta została podniesiona przez stronę powodową dopiero na ostatniej rozprawie. W pozwie i kolejnych pismach procesowych powód nie wskazywała zaś w ogóle na istnienie takiego dokumentu. Było to zupełnie niezrozumiałe, albowiem w kontekście przedmiotu powództwa powołanie się powoda na fakt zawarcia z pozwanym umowy w formie pisemnej powinien być pierwszoplanowym zdarzeniem eksponowanym od chwili wytoczenia powództwa. Nadto twierdzenia powoda co do zawarcia przedmiotowej umowy nie zostały poparte żadnym dowodem poza twierdzeniami powoda przedstawionymi na ostatniej rozprawie. Powód zaś nie pamiętał nawet daty zawarcia tejże umowy.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że zgromadzone dowody nie potwierdzają woli zawarcia przez pozwaną spółkę umowy najmu z powodem. Co więcej również zachowania samego powoda nie dają wcale podstaw do przyjęcia, iż uważał się za stronę takiej umowy. Znamienne były zeznania R. B., który podał, że w rozmowie z przedstawicielami TBS (...) prowadzonymi po wypowiedzeniu umowy najmu wobec B. F. nalegał, aby zawrzeć nową umowę, w której zostanie on wyraźnie określony jako najemca lokalu. Świadczyło to o tym, że powód miał świadomość, że w umowie pierwotnie zawartej, taki status nie został mu nadany. Co więcej ubiegając się o zawarcie z nim umowy najmu powód potwierdzał, iż taka umowa wcześniej nie była zawarta. Gdyby bowiem R. B. żywił przekonanie, że był stroną umowy, to wobec faktu, iż nie została mu ona wypowiedziana, powinien nadal czuć się uprawnionym do zajmowania lokalu. Kiedy pozwana spółka ponownie wypowiedziała umowę najmu (również tym razem wysyłając swoje oświadczenie wyłącznie do B. F.), powód ponownie udał się na rozmowy z przedstawicielami i ubiegał o zawarcie z nim umowy po wcześniejszym spłacie zobowiązań finansowych. Przyjmując za prawdziwe zeznania powoda co do tego, że pozwana spółka uprzednio zawarła z nim umowę najmu w formie pisemnej, takie zachowanie byłoby zupełnie nieracjonalne. Pozwany nie wypowiedział bowiem powodowi umowy. R. B. powinien więc w tej sytuacji powołać się na jej istnienie w rozmowach z TBS (...). Nie uczynił tego jednak, o czym jednoznacznie świadczyły dokumenty zgromadzone w aktach lokalowych, a nawet zeznania powoda.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany wygrał proces w całości. Pozwanemu należał się więc zwrot wszystkich kosztów poniesionych w toku procesu. Obejmowały one koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł tj. w wysokości określonej na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.)

Apelację od wyroku złożył powód i zaskarżając go w całości wniósł o jego zmianę poprzez ustalenie, że pomiędzy powodem a pozwanym istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) S., dla którego Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

- obrazę przepisów postępowania cywilnego poprzez naruszenie art. 189 k.p.c. polegające na przyjęciu, iż powód nie posiada interesu prawnego w ustaleniu stosunku najmu lokalu;
- obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 60 k.c. poprzez przyjęcie, iż zachowanie pozwanej nie stanowiło oświadczenia woli wyrażającego jego treść w sytuacji gdy to powód w zakresie płatności i załatwiania spraw formalnych był stroną umowy w charakterze najemcy,
- obrazę przepisów postępowania cywilnego poprzez naruszenie art. 233 § 1 i 2 k.p.c. polegające na niedostatecznym wyjaśnieniu okoliczności sprawy, a w szczególności nieprzyznanie należytej uwagi brakowi po uchwale pozwanej umowy najmu tak z powodem, jak i B. F., z jednoczesnym podważeniem wiarygodności zeznań powoda.

W ocenie powoda nie stało na przeszkodzie ustaleniu, iż umowę z Panią B. F. zawarto w sposób pisemny, zaś z nim w sposób dorozumiany ustnie. W obrocie prawnym zawarcie umowy per facta concludentia jest dopuszczalne, zwłaszcza w sytuacji w której strony w sposób milczący akceptują wykonywanie obowiązków z niej płynących. Zdaniem skarżącego Sąd I instancji nie rozważył w sposób właściwy całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W tym zakresie nie zbadał, czy doszło do zawarcia umowy w sposób dorozumiany. Wskazał, że oświadczenie woli może być złożone poprzez każde zachowanie się osoby ujawniające jej wolę w sposób dostateczny. Natomiast zgromadzony

w sprawie materiału dowodowy prowadzi do wniosku, że w odniesieniu do R. B. złożone zostało oświadczenie woli o zawarciu z nim umowy najmu. To powód spełniał kryteria dochodowe do przyznania lokalu, wpłacił kaucję, załatwiał wszystkie sprawy formalne i to on był wzywany do zapłaty.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się nieuzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy wydając wyrok nie dopuścił się naruszenia ani prawa materialnego, ani też prawa procesowego, nadto w sposób prawidłowy przeanalizował materiał dowodowy i wyciągnął z niego właściwe wnioski. Stąd też rozstrzygnięcie tego Sądu zasługuje na aprobatę Sądu Okręgowego, który w pełni podziela przekonującą argumentację prawną, która legła u podstaw zaskarżonego orzeczenia.

Sąd II instancji wskazuje, iż nie nastąpiło naruszenie prawa materialnego w postaci art. 189 k.p.c., który to przepis dopuszcza ustalanie w postępowaniu procesowym istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. Z kolei przesłankę materialnoprawną powództwa o ustalenie stanowi interes prawny powoda.

Pojęcie interesu prawnego powinno być niewątpliwie interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, LEX nr 484673.). Dlatego przyjmuje się w orzecznictwie, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego, czy w drodze innego powództwa (powództwa o świadczenie) strona może uzyskać pełną ochronę (tak wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, LEX nr 391789).

Zatem przez „interes prawny” w znaczeniu art. 189 k.p.c. rozumieć należy istniejącą potrzebę uzyskania korzyści w sferze sytuacji prawnej. Korzyść, w jakiej osiągnięciu zainteresowana jest osoba występująca z roszczeniem z art. 189 k.p.c. polega na stworzeniu stanu pewności co do aktualnej sytuacji prawnej tego podmiotu. Powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, LEX nr 515730).

Istnienie tego interesu jest kwestionowane formalnie w tych sytuacjach, w których występuje równocześnie także inna forma ochrony praw powoda (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 29 października 2009 r., III CZP 79/09, LEX nr 533836). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego stwierdzić należy, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (tak m.in. orzeczenia Sadu Najwyższego z 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSPiKA 1966/6-8/166, z dnia 18 grudnia 1968 r., I PR 290/68, LEX nr 13999, z dnia 5 lipca 1995 r., I PZP 56/94, OSNP 1995/24/299).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd II instancji uznał, iż po stronie powoda brak jest interesu prawnego w ustaleniu jakiego się domaga. Podkreślić jeszcze raz należy, że interes ten musi być oceniany indywidualnie w każdej jednostkowej sprawie.

W tym miejscu wskazać należy, iż przed Sądem Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt I C 1501/10 toczy się postępowanie z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w S. o eksmisję pozwanego R. B. z lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Na uwagę zasługuje to, że w obydwu sprawach występują te same strony, aczkolwiek w odwrotnych rolach procesowych. Biorąc zatem pod uwagę powyższe, oczywistym jest, iż występując z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, powód musi wykazać istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 04 grudnia 1998 r. III CKN

56/98 interesu takiego nie ma jednak, gdyż toczy się już sprawa o świadczenie (tj. o eksmisję) przeciwko powodowi sprawy o ustalenie. Brak interesu prawnego jest przesłanką materialnoprawną, a nie formalną i prowadzi do oddalenia powództwa. Wskazać zatem należy, że uprawnienie powoda do zajmowania lokalu winno zostać ocenione w ramach postępowania o eksmisję.

Słusznie zatem - w ocenie instancji odwoławczej - stwierdził Sąd Rejonowy, że w przypadku powództwa o ustalenie, jego celem nie może być możliwość uzyskania dowodów, które miałyby być wykorzystane w innym postępowaniu, natomiast wytaczając niniejsze powództwo, powód zmierza w istocie do wykazania bezzasadności skierowanego przeciwko niemu powództwa o eksmisję.

Roszczenie zawarte w pozwie podlegało zatem oddaleniu z braku interesu prawnego w żądanym przez powoda ustaleniu. Tym samym również wszelkie pozostałe argumenty apelacji nie miały dla rozstrzygnięcia znaczenia.

Niemniej jednak ustosunkowując się do zarzutu naruszenia przepisu prawa materialnego art. 60 k.c., to wskazać należy, że jest on chybiony. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, aby pozwana zawarła z powodem umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego w sposób dorozumiany. Jak stanowi art. 60 k.c. oświadczenie woli może być złożone poprzez każde zachowanie się osoby ujawniające jej wolę w sposób dostateczny. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w żaden sposób nie wynika, aby wolą pozwanej było zawarcie z powodem umowy najmu.

Po pierwsze zauważyć należy, że zasadą u pozwanej jest forma pisemna zawierania umów najmu. W związku z tym, jeżeli pozwana miałaby zamiar zawrzeć z powodem umowę najmu, zrobiłaby to z pewnością już na etapie zawierania tej umowy z B. F., tak się jednak nie stało. Dowodem jest tu przedstawiona przez pozwaną umowa najmu z dnia 24 stycznia 2003 r. Powodowi przysługiwało jedynie prawo do wspólnego zamieszkiwania z najemcą- B. F. i zgodę na to wyraziła pozwana, co znalazło wyraz w treści umowy najmu (par. 2 umowy). Z zachowania pozwanej nie można wyciągnąć wniosku, że jej wolą było zawarcie umowy najmu również z powodem. Ponadto podejmowanie przez pozwaną czynności windykacyjnych w stosunku do powoda i wzywanie go do zapłaty, nie może być odczytywane, jako uznanie powoda za najemcę spornego lokalu. Również fakt spłaty zaległości przez powoda z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego nie świadczy o tym, że powoda i pozwaną łączyła umowa najmu. Na powódzie jako osobie zamieszkującej wspólnie z najemcą w lokalu ciążył solidarnie z najemcą obowiązek uiszczania opłat za korzystanie z lokalu. Zgodnie bowiem z art. 688¹ k.c. osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z najemcą odpowiadają solidarnie z nim za zapłatę czynszu i innych opłat. Ze znajdującego się w aktach lokalowych dowodu zapłaty kaucji wynika, że osobą uiszczającą kaucję była B. F., nie zaś R. B.. Jeżeli nawet przyjąć, że środki finansowe na ten cel pochodziły od powoda, to wynikało to z faktu, że pozostawał on z B. F. w konkubinacie i prowadzili oni wspólne gospodarstwo domowe. To na najemcy lokalu- B. F. ciążył obowiązek wpłaty kaucji za mieszkanie i w razie braku zapłaty, skutki obciążałyby ją, a umowa najmu nie zostałaby zawarta.

Stąd też - zdaniem Sądu II instancji - wzajemne rozliczenia i wspólne gospodarowanie dochodami osób pozostających w konkubinacie nie mają w stanie faktycznym niniejszej sprawy istotnego znaczenia i nie mogą stanowić właściwej podstawy dla wykazania, że powoda z pozwaną łączyła umowa najmu. Formalnie powód i B. F. nie byli małżeństwem, a więc nie można w drodze analogii stosować do nich przepisów odnoszących się do umów najmu zawieranych przez małżonków, tj. art. 680¹ k.c. Nie ulega wątpliwości - zdaniem Sądu Okręgowego - że to B. F. była stroną stosunków cywilnoprawnych z pozwaną i była jedynym adresatem oświadczeń woli pozwanej, natomiast powodowi przysługiwało jedynie prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu wraz z najemcą.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy ustalił w sposób prawidłowy stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przedstawiona przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach, jakie zakreśla Sądowi przepis art. 233 § 2 k.p.c. Nie ma tu cech dowolności bądź też ustaleń Sądu sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd Odwoławczy zwraca uwagę na fakt, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd orzekający przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego,

to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd orzekający wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena dokonana przez ten sąd.

Sąd Okręgowy zgadza się z wyrażonym w judykaturze stanowiskiem, zgodnie z którym, jeżeli z określonego 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.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd I instancji wysunął prawidłowe wnioski, zgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Sąd Okręgowy nie dopatrzył się takiego zachowania pozwanej, które świadczyłoby o wyrażeniu przez nią woli zawarcia z powodem umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zachowanie pozwanej względem powoda można odczytywać jedynie jako egzekwowanie opłat, których obowiązek uiszczania ciążył również na powodzie z tytułu korzystania z lokalu. Powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, że umowę taką zawarł. Jedynym dowodem jaki przedstawił powód na okoliczność zawarcia umowy najmu są jego zeznania złożone na rozprawie w dniu 4 października 2013 r. Należy zauważyć, że dowód z zeznań strony ma charakter subsydiarny w stosunku do innych środków dowodowych. Ukształtowanie dowodu z przesłuchania strony jako subsydiarnego środka dowodowego wiąże się z faktem, że podmiot, którego bezpośrednio dotyczy wynik postępowania, bywa z reguły zainteresowany konkretnym korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem sporu. Zeznającego cechuje często emocjonalne podejście do sprawy, które utrudnia dokonanie obiektywnej oceny i analizy postrzeganych zdarzeń. Powstaje także zwiększone ryzyko świadomego lub nawet nieświadomego zniekształcania lub zatajania faktów. Niezależnie od stopnia uczciwości strony oderwanie się od postrzegania sprawy przez pryzmat własnych interesów może nastręczać trudności. Z tego względu Sąd Rejonowy słusznie uznał zeznania powoda jako niewiarygodne, nie znajdujące potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności w dokumencie- umowie najmu, która została przedstawiona przez pozwaną, a wedle której powód nie był stroną umowy. Powód nie udowodnił też, że zawierał jakiekolwiek inne umowy najmu z pozwaną, nie przedstawił na tę okoliczność żadnych dokumentów np. samej umowy najmu albo wezwania do stawienia się u pozwanej w celu podpisania umowy, ani też dowodu z przesłuchania świadków, którzy uczestniczyliby bezpośrednio w tych czynnościach. Ponadto same twierdzenia powoda są niespójne i nielogiczne. Z jednej strony wskazuje on, że umowę najmu podpisał, jednakże została mu ona zabrana, z drugiej zaś strony domaga się ustalenia, że umowa została zawarta w sposób dorozumiany. Słusznie zauważył również Sąd Rejonowy, że powód należał, aby zawrzeć nową umowę, w której zostanie on wyraźnie określony jako najemca lokalu. Świadczyło to o tym, że powód miał świadomość, że w umowie pierwotnie zawartej, taki status nie został mu nadany. Nigdy też powód nie powoływał się w relacjach z pozwaną na zawartą z nim umowę najmu, z jego zachowania wynikało, że nie żywił on przekonania, aby kiedykolwiek był najemcą.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, lecz przede wszystkim to, że powód nie wykazał interesu prawnego w ustaleniu istnienia stosunku najmu, rozstrzygnięcie Sądu I instancji uznać należało za prawidłowe. Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym zgodnie z art. 385 k.p.c. orzeczono jak w pkt. 1 niniejszego wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c., przyjmując że powód przegrał sprawę w całości. Na koszty te złożyła się kwota 300 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej ustalona na podstawie § 12 ust.1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.