

Sygn. akt **XXVII Ca 1868/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Waldemar Beczek
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.) SR del. Katarzyna Małyśa
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Arczewska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G.**

przeciwko **(...) W.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie

z dnia 10 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 1898/13

oddala apelację.

SSR(del)Katarzyna Małyśa SSO Waldemar Beczek SSO Adrianna Szewczyk-Kubat

Sygn. akt XXVII Ca 1868/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lipca 2013 r. M. G. wniosła przeciwko (...)W. o ustalenie, że strony nadal obowiązuje umowa najmu lokalu z dnia 28 sierpnia 1979 r., a wypowiedzenie dokonane przez właściciela w dniu 25 lutego 2011 r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 r. matce powódki B. G. jest bezskuteczne oraz, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) po zmarłej matce B. G.. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015 r. w sprawie I C 1898/13 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od M. G. na rzecz (...)W. kwotę 197 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następującym stanie faktycznym i prawnym:

W dniu 28 sierpnia 1979 r. pomiędzy Urzędem (...) Mieszkaniowej Centrum Rej. (...) nr (...) w W., a B. K. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) na czas nieokreślony. B. K. wobec zawarcia związku małżeńskiego przybrała nazwisko G.. M. G., córka B. G., zamieszkiwała wraz z matką w tym lokalu aż do jej śmierci, która nastąpiła w dniu 12 marca 2013 r.

Wobec znajdowania się w trudnej sytuacji materialnej i pozostawania bez pracy, B. G. zalegała z płatnością czynszu najmu za 3 pełne okresy płatności. Czynsz najmu przedmiotowego lokalu, do uiszczenia którego zobowiązana była najemczynie wynosił w okresie od 1 stycznia 2010 r. – 445,40 zł, od 1 czerwca 2010 r. – 317,89 zł, od 1 lipca 2010 r. – k. 405,59 zł, od 1 września 2010 r. – k. 413,99 zł. W okresie od stycznia 2010 r. do sierpnia 2010 r. należności czynszowe nie były regulowane przez najemczynie w pełnych należnych wartościach, co powodowało narastające zadłużenie lokalu. W okresie od września 2010 r. do sierpnia 2011 r. należności czynszowe nie były w ogóle dokonywane.

W związku z powyższym pismem z dnia 2 grudnia 2010 r. (...) W. skierowało do B. G. ostateczne wezwanie do zapłaty należności w wysokości 1.471,65 zł w terminie jednego miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pomimo powyższego najemczynie nie uregulowała należności.

Wynajmujący w dniu 25 lutego 2011 r. wypowiedział umowę najmu B. G. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 r. Od tego czasu (...)W. obciążała była najemczynie odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pismem z dnia 28 września 2011 roku B. G. zwracała się do (...) W. o rozłożenie na raty zadłużenia i zniesienie uciążliwej dla niej kwoty odszkodowania. Przy piśmie tym załączono dowody uiszczenia kwot 2.900 zł, 1.000 zł oraz 971,96 zł.

(...) W., chcąc odzyskać lokal, wytoczyło przeciwko B. G. i M. G. powództwo o eksmisję przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C 1292/11. W dniu 21 listopada 2011 r. (...) W. zawarło z B. G. porozumienie nr (...) w przedmiocie spłaty zadłużenia, które na dzień 28 września 2011 r. wynosiło 3.469,96 zł. Zadłużenie miało być spłacone w całości do 10 maja 2012 r. Wobec powyższego strony zgodnie wnosiły o zawieszenie postępowania w sprawie I C 1292/11, które z powodu braku wniosku o podjęcie w ciągu roku od zawieszenia uległo umorzeniu w dniu 11 lutego 2013 r.

W związku z powyższym B. G. i M. G. złożyły wniosek do (...) W. o ponowne zawarcie umowy najmu na dotychczasowych warunkach. Po śmierci B. G. w dniu 12 marca 2013 r. M. G. nadal zajmowała lokal i wystąpiła w dniu 14 marca 2013 r. z wnioskiem o zawarcie z nią umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu. Pismem z dnia 9 lipca 2013 r. (...) W. odmówiło prawa wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce oraz zawarcia umowy najmu, jednocześnie wezwało M. G. do opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu. Cały czas naliczało również odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pismami z dnia 21 sierpnia 2012 r., 11 października 2012 r. i 23 stycznia 2013 r. (...) W. poinformowało B. G. o istniejącym zadłużeniu z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.

Według stanu na dzień 11 lipca 2013 r. na koncie przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie istniało żadne zadłużenie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

We wrześniu 2011 r. dokonano wpłaty na poczet zadłużenia w łącznej wysokości 4.871,96 zł. W dniu 13 października 2011 r. dokonano kolejnej wpłaty kwoty 1.050 zł. W okresie od czerwca 2012 r. do stycznia 2013 r. opłaty dokonywane były w nieregularnych odstępach i dowolnych wartościach kwotowych. W lutym 2013 r. dokonano opłaty za luty wraz z uzupełnieniem zaległości, natomiast od marca 2013 r. do października 2014 r. opłaty wnoszone były regularnie. (...)W. dokonało prawidłowych czynności w zakresie księgowania wpłat na konto lokalu, w tym zaliczania wpłat dokonywanych w późniejszym terminie na poczet najdalszego zadłużenia w zakresie roszczenia głównego i odsetek.

Sąd Rejonowy przyznał walor wiarygodności opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości. W ocenie Sądu Rejonowego, opinia ta została sporządzona rzetelnie i dokładnie, zaś wnioski zostały wyciągnięte zgodnie z wiedzą specjalną, jaką legitymuje się biegły. Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że opinia ta nie została skutecznie zakwestionowana przez strony postępowania.

Sąd Rejonowy postanowił oddalić wnioski powódki o dołączenia akt lokalowych i akt o sygn. I C 1292/11, ponieważ, w ocenie Sądu Rejonowego, były one bezprzedmiotowe z uwagi na to, że dokumenty dotyczące lokalu pochodzące z akt lokalowych znalazły się już w aktach niniejszej sprawy, m.in. przy opinii biegłego.

Sąd Rejonowy oddalił ponadto wnioski dowodowe powódki o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków J. K. i K. P. oraz o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego złożonych na rozprawie w dniu 3 czerwca 2015 r. jako zbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz spóźnionych.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę prawną żądania powódki stanowił art. 189 k.p.c. Nadto jako podstawę wypowiedzenia umowy najmu łączącej matkę powódki i pozwanego wskazano przesłankę z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, albowiem matka powódki zalegała z opłatami za używanie lokalu za 3 pełne okresy płatności. Pozwany przed dokonaniem wypowiedzenia uprzedził ją na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczył dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzenie umowy najmu złożone pismem z dnia 25 lutego 2011 r. skutecznie doręczono matce powódki – najemczynie lokalu. Zostało ono sporządzone przez osobę działającą w imieniu pozwanego, nadane w placówce pocztowej na prawidłowy adres, pod którym zamieszkiwała powódka. W ocenie Sądu Rejonowego potwierdzenie nadania i kopia koperty, znajdująca się na karcie 55 akt dotyczyły właśnie pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. O powyższym, zdaniem Sądu Rejonowego, świadczył niewielki odstęp czasu pomiędzy datą pisma 25 lutego 2011 r., a datą nadania 2 marca 2011 r. Sąd Rejonowy wskazał, że zasady doświadczenia życiowego nakazywały uznać, że potwierdzenie nadania dotyczyło właśnie tego pisma. Nadto powódka nie wykazała, że otrzymała w tym czasie inne pismo od (...) W., którego mogłoby dotyczyć to potwierdzenie nadania.

Zdaniem Sądu Rejonowego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało skutecznie złożone matce powódki, miała ona bowiem możliwość zapoznania się z nim zgodnie z art. 61 § 1 k.c. Poza tym skoro najemczynie (matka powódki) stale zamieszkiwała pod adresem, na który zostało skierowane pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu i następowała próba doręczenia, to uznać należało, że matka powódki miała realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia. Nawet jeżeli nie zostało jej to pismo doręczone do rąk własnych, to została ona poinformowana o tym, że przesyłka znajdowała się w placówce pocztowej poprzez pozostawienie awiza w skrzynce. Najemczynie miała wówczas możliwość odebrać przedmiotowe pismo, czego nie uczyniła w wyniku własnego zaniedbania, tym bardziej, że z powodu istniejących zadłużeń mogła spodziewać się nadejścia pisma od pozwanego.

Sąd Rejonowy wskazał także, że powódka oraz jej matka miały świadomość, że umowa najmu została rozwiązana, składały bowiem wnioski o ponowne zawarcie umowy najmu.

Sąd Rejonowy podniósł również, że pomiędzy ostatecznym wezwaniem do zapłaty, a wypowiedzeniem umowy został zachowany termin miesięczny.

Sąd Rejonowy wskazał, że sam fakt podpisania porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia oraz późniejszej ewentualnej nadpłaty na koncie przedmiotowego lokalu powstałej po rozwiązaniu umowy najmu nie przesądzał o automatycznym przywróceniu tytułu prawnego do lokalu. Decyzja w sprawie zawarcie umowy najmu lokalu pozostawała w gestii właściciela lokalu, który nie miał obowiązku zawarcia takiej umowy, nawet w sytuacji ziszczenia się przesłanek określonych w odpowiednich przepisach wewnętrznych. Decyzja w sprawie wynajęcia lokalu

mieszkalnego podejmowana jest przez (...) W. w drodze uchwały Zarządu D. Ś.(...). W. w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy.

Natomiast w ocenie Sądu Rejonowego, porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia miało na celu ustalenie warunków spłaty zaległości, a nie kontynuowania umowy najmu. Powódka i jej matka zwracały się do (...) W. z wnioskami o ponowne zawarcie umowy najmu, co jednak spotykało się z odmową. Co więcej, pozwany po 30 kwietnia 2011 r. traktował powódkę i jej matkę jako osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Świadczył o tym fakt, że obciążał je odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a nie czynszem najmu. Wobec powyższego, w ocenie Sądu Rejonowego, nie można było więc mówić o kontynuowaniu stosunku najmu po zawarciu i zrealizowaniu porozumienia z dnia 21 listopada 2011 r.

Zdaniem Sądu Rejonowego ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu nie można było opierać na zasadach współżycia społecznego, tj. fakcie stanu majątkowego matki powódki oraz stanu jej zdrowia. Sąd Rejonowy wskazał, że okoliczności te nie miały znaczenia dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ ochrona własności ma tak silny skutek, że nie można w tak znaczny sposób ingerować w nią powołując się na zasady współżycia społecznego.

W ocenie Sądu Rejonowego bezzasadny był także argument strony powodowej dotyczący przedłużenia umowy na czas nieoznaczony, na podstawie art. 674 k.c. Przedmiotowy lokal powódka wraz z matką używały bez zgody pozwanego, który wzywał je do opuszczenia i opróżnienia lokalu, wniósł nawet sprawę o eksmisję. Nawet po umorzeniu postępowania eksmisyjnego pozwany nie traktował matki powódki jako najemczyni, ponieważ obciążał ją odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a nie czynszem najmu.

Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując oceny, czy M. G. wstąpiła w stosunek najmu w miejsce zmarłej matki B. G. należało mieć na uwadze przesłanki określone przez przepisy prawa obowiązujące w dniu śmierci najemcy, tj. w dniu 12 marca 2013 r. W związku z tym, zdaniem Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie zastosowanie znaleźć powinien art. 691 k.c. w brzmieniu nadanym przez art. 26 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 roku, III CZP 36/02, OSNC 2003/4/45).

W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej matce, gdyż stosunek ten uległ rozwiązaniu przed śmiercią najemczyni. Śmierć matki powódki nastąpiła w dniu 12 marca 2013 r., umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 30 kwietnia 2011 r. Wobec powyższego, w ocenie Sądu Rejonowego, nie można było wstąpić w stosunek najmu, który już nie istniał. Dlatego też nieistotne było, że powódka stale zamieszkiwała z matką (byłą najemczynią) w przedmiotowym lokalu aż do chwili jej śmierci.

Zatem, w ocenie Sądu Rejonowego, dokonane przez pozwanego wypowiedzenie stosunku najmu przedmiotowego lokalu było skuteczne i dlatego powództwo o ustalenie bezskuteczności tej czynności nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości.

Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności:
 - art. 691 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w dacie śmierci matki powódki B. G. nie istniał stosunek najmu lokalu, którego przed śmiercią stroną była matka powódki oraz poprzez błędne przyjęcie, że powódka, córka zmarłej B. G., nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej matce B. G. pomimo, iż była ona osobą bliską i stale zamieszkiwała w

tym lokalu z matką do chwili jej śmierci, gdy lokal ten stanowił jej centrum życiowe i nadal stale w nim zamieszkuje opłacając wszystkie opłaty,

- art. 61 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu najmu z dnia 25 lutego 2011 r. zostało skutecznie złożone i doręczone matce powódki B. G. czy powódce tak, by mogła ona zapoznać się z jego treścią,
- art. 58 k.c. poprzez uznanie, że czynność prawna pozwanego w zakresie wypowiedzenia stosunku najmu była ważna,
- art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pomimo kwestionowania przez powódkę doręczenia oświadczenia z dnia 25 lutego 2011 r. o wypowiedzeniu stosunku najmu B. G., jak i kwestionowania wysłania tego pisma przez pozwanego i złożenia awiza w placówce pocztowej, to na powódce ciążył ciężar dowodu w zakresie wykazania, że pismo wypowiadające nie zostało jej doręczone i nie mogła się zapoznać z jego treścią, podczas gdy na podstawie art. 6 k.c. to na pozwanym ciążył dowód, że takie pismo wysłał na adres matki powódki i skutecznie go doręczył matce powódki,
- art. 4 ust. 1 i 2, art. 11, art. 20 i innych przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów poprzez błędne przyjęcie, że w dacie śmierci matki powódki nie istniał stosunek najmu lokalu, którego stroną była matka powódki B. G. oraz błędne przyjęcie, że skutecznie został rozwiązany stosunek najmu z matką powódki B. G.,
- postanowień umowy najmu lokalu z dnia 28 sierpnia 1979 r., i przepisów prawnych kodeksu cywilnego o najmie oraz o najmie lokali poprzez błędne przyjęcie, że w dacie śmierci powódki nie istniał stosunek najmu do przedmiotowego lokalu,
- art. 5 k.c. i art. 14 Konwencji Praw Człowieka w zakresie odmiennego traktowania osób znajdujących się we względnie podobnym położeniu co matka powódki oraz powódka, co wynika z uchwał Rady Miasta podejmowanych w okresie od 2009 do 2015r. w tym uchwały Rady (...) W. nr (...) z dnia 9 lipca 2009 i następnych w zakresie umarzania zaległości i przyznawania prawa do wznawiania wypowiedzianych umów najmu czy zawierania nowych umów najmu i niezastosowanie decyzji Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 16 listopada 2000r. nr (...) w sprawie naruszania art. 14 konwencji Praw Człowieka,
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz błędne uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną nie naruszało zasad współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczej przeznaczenie prawa, pomimo iż matka powódki była osobą schorowaną, niezaradną życiowo, otrzymującą niewielką rentę, korzystająca z pomocy społecznej, w tym w zakresie opłacania czynszu, a powstałe zadłużenie w opłatach czynszu to wynik wstrzymania jak i opóźnienia w płatnościach (...) kierowanych wprost do pozwanego na poczet opłat czynszowych,
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz błędne uznanie, że odmowa wstąpienia powódki w stosunek najmu po zmarłej matce nie naruszała zasad współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, pomimo, iż pozwana po stwierdzeniu w trakcie sprawy eksmisyjnej braku skuteczności wypowiedzenia najmu odstąpiła od eksmisji i umorzyła postępowanie sądowe w tym zakresie oraz zawarła porozumienie co do spłaty zaległości, które zostały w terminie porozumienia spłacone i matka powódki w chwili jej śmierci oraz powódka, która aktualnie mieszka w tym lokalu, nie zalega z płatnościami opłat za ten lokal,
- niezastosowanie art. 674 k.c. o przedłużeniu najmu na czas nieoznaczony, gdyż matka powódki, czy później powódka za zgodą pozwanego używała przedmiotowego lokalu opłacając czynsz najmu i świadczenia dotyczące ww. lokalu,
- art. 60 k.c., art. 98 k.c. i 99 k.c. poprzez uznanie, że osoba składająca oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu miała do tego stosowne i prawidłowo udzielone pełnomocnictwa.

2. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

- art. 6 k.c., art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. oraz art 285 k.p.c. poprzez nie przeprowadzenie i rozpoznanie dowodów na okoliczności, które miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie,
- niezastosowania art. 189 k.p.c. dla ustalenia, że strony wiązała umowa najmu oraz przysługuje powódce jako najemcy prawo do ww. lokalu (wynikające z art. 691 k.c.),
- dowodu z opinii innego biegłego sądowego z listy biegłych sądowych na rozprawie oraz uzupełnienia tej opinii przez biegłego sądowego poprzez stwierdzenie, w jakim terminie zaległość ciężąca na matce powódki B. G. zawarta w umowie z dnia 21 listopada 2011 r. została wraz bieżącym czynszem najmu w okresie objętym ww. umową na dzień zakończenia spłaty rat z tej umowy tj. na maj 2012 r. całkowicie spłacona oraz jak nieprawidłowe naliczenie odsetek i nieprawidłowe księgowanie i powstanie nadpłat wpłynęło na wysokość zadłużenia matki powódki i podstawy do wypowiedzenia stosunku najmu, termin spłaty zadłużenia oraz w zakresie wyjaśnienia pkt. 1.,2 ,3 i 4 pisma powoda z dnia 1 czerwca 2015 r.
- art 6 k.c., art 227 k.p.c. i 232 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie i nierozpoznanie dowodów na okoliczności, które miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie jak: nie uwzględnienie wniosków powoda o dołączenie do akt niniejszego postępowania akt lokalowych lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) lok nr(...) w W. oraz kartoteki konta powódki dla tego lokalu, a także akt sprawy sądowej prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie o sygn. akt. IC 1292/11 i nieprzeprowadzenie dowodów z dokumentów w nich się znajdujących na okoliczności obowiązywania umowy najmu, braku skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu przez pozwaną, dla ustalenia i wykazania prawa matki powódki do zajmowanego lokalu, a także dla wykazania prawa powódki do wstąpienia w stosunek najmu w tym złożonych wniosków przez matkę powódki i powódkę,
- art. 227 k.p.c., art. 228 k.p.c. i 233 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd I Instancji za wiarygodny dowód w sprawie przedstawiony przez pozwanego w postaci kserokopii fragmentów dokumentów, pojedynczych stron dowodu potwierdzenia odbioru i nieadresowanej strony koperty na okoliczność doręczenia przez powódkę pisma wypowiadającego stosunek najmu,
- art. 232 k.p.c., art. 233 k.p.c. poprzez zastąpienie swobodnej oceny dowodów przez Sad I Instancji pełną dowolnością ich oceny, w tym nieprzeprowadzenie prawidłowego postępowania dowodowego i pominięcie wniosków dowodowych składanych przez powódkę

3. nierozpoznanie istoty sprawy i niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy polegającej na konieczności ustalenia:

- czy umowa najmu ww. lokalu została skutecznie i prawidłowo przez pozwaną wypowiedziana,
- czy poprzez dokonywane czynności przez strony umowy najmu, w tym zawarcie porozumienia o spłacie zaległości i brak odpowiedzi na wniosek matki powódki złożony po zawarciu porozumienia o spłacie i zawieszeniu postępowania eksmisyjnego stosunek najmu nadal obowiązywał,
- -czy wypowiedzenie umowy najmu naruszało zasady współżycia społecznego, gdyż matka powódki była osoba chorą i nieporadną życiowo co potwierdził biegły sądowy otrzymywała dofinansowanie do czynszu bezpośrednio płaconego na rzecz pozwanego przez (...) do powoda i opóźnienia (...) w płatnościach oraz bezpodstawne bez wiedzy pozwanej wstrzymanie przez tą instytucje pomocy doprowadziło do zaległości w płatnościach opłat czynszu,
- czy odstąpienie przez pozwanego od eksmisji matki powódki wraz zawarciem porozumienia w sprawie spłaty zaległości nie świadczy o woli stron dalszego obowiązywania umowy najmu czyjej wznowienia,

- czy osoba składająca oświadczenia w zakresie wezwania do zapłaty, czy wypowiedzenia najmu miała stosowne i prawidłowo wystawione pełnomocnictwa do działania w tym zakresie,

4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego materiału w sprawie oraz błędną ocenę przez ten Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez bezzasadne przyjęcie wbrew zgromadzonym dowodom, że:

- umowa najmu została przez pozwanego skutecznie wypowiedziana pomimo m.in., iż w aktach sprawy brak dowodu potwierdzającego nadanie pisma przesyłką pocztową (znajduje się tylko druga część koperty i brak na niej adnotacji jakiej przesyłki dotyczy) i brak dowodu doręczenia tego pisma matce powódki,
- dokumentacja załączona do pozwu w postaci wezwania i wypowiedzenia umowy najmu świadczy o doręczeniu wypowiedzenia pomimo, iż powódka wyjaśniała, że o wypowiedzeniu dowiedziała się po wytoczeniu powództwa przez pozwanego o eksmisję i wówczas zostały doręczone jej wraz z pozwem o eksmisję dokumenty załączone do pozwu w rozpoznawanej sprawie,
- odstąpienie przez pozwanego od eksmisji matki powódki z przedmiotowego lokalu wraz z zawarciem porozumienia w sprawie spłaty zaległości nie świadczy o woli stron dalszego obowiązywania umowy najmu, czy jej wznowienia.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I instancję i II Instancję lub o uchylenie ww. zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie go do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie do ponownego rozpoznania wraz z zasądzeniem od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II Instancję.

Powódka pismem z dnia 8 lutego 2016 r. doprecyzowała zarzuty apelacji i wskazała, że nie zostały podane dokładne podstawy prawne, w oparciu o które została policzona wartość czynszu. W spornym okresie, kiedy powstała zaległość i rzekomo wysłano wypowiedzenie umowy najmu, w opinii biegłego za 2010 r. wzięto za podstawę wyliczenia opłaty czynszowej stawkę czynszu 6,60 zł/m² oraz 6,83 zł/m², podczas gdy zgodnie z zarządzeniem Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 23 grudnia 2008 r.-stawka bazowa czynszu wynosiła 6,00 zł, a zarządzeniem Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 9 kwietnia 2010 r. - stawka bazowa czynszu wyniosła 6,21 zł. Ponadto skarżąca wskazała, że odsetki nie powinny być skapitalizowane, ani tym bardziej liczone do 2014 r.

Ponowiała także zarzut niedookreślenia przez stronę przeciwną i biegłego konkretnej daty spłaty zadłużenia, co miało jej zdaniem istotny wpływ na prawidłowość rzekomego rozwiązania umowy najmu z matką powódki.

Wobec powyższego wskazała, że przy tak niezgodnej ze stanem faktycznym opinii biegłej, konieczne byłoby powołanie innego biegłego i ponowne przeliczenie wpłaconych kwot na rzecz miasta.

Pozwany nie zajął stanowiska wobec treści apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjął je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należało, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługiwała na akceptację, co czyniło zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

Przede wszystkim w ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie naruszył art. 61 k.c., art. 6 k.c. i art. 233 k.p.c., ani też nie dokonał sprzecznych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że doszło do skutecznego wypowiedzenia matce powódki umowy najmu.

Powódka w toku postępowania oraz w złożonej apelacji twierdziła, że wypowiedzenie, a wcześniej wezwanie do zapłaty nie zostały doręczone jej matce, natomiast kopia dwukrotnie awizowanej i niepodjętej przez matkę powódki korespondencji w przedmiocie wypowiedzenia nie stanowiła dostatecznego dowodu, że korespondencja zawierała w istocie ten dokument, awizo w całości było treści przedstawionej przez pozwanego wobec nieokazania oryginału oraz że wypowiedzenie zostało podpisane przez osobę uprawnioną do podpisywania tego rodzaju oświadczeń woli.

Sąd Okręgowy zważył jednak, iż naruszenie art. 233 k.p.c. nie może sprowadzać się do przedstawienia przez apelującego stanu faktycznego przyjętego na podstawie własnej oceny dowodów. Sąd ma bowiem prawo do swobodnej oceny dowodów, która dopóki nie jest całkowicie dowolna, nie może stanowić o naruszeniu art. 233 k.p.c. Innymi słowy, 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, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia powyższego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Tymczasem powódka nie wykazała, posługując się argumentami wyłącznie jurydycznymi, że Sąd Rejonowy naruszył ustanowione w art. 233 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodowej dowodów, tj. przekroczył granice swobody wyznaczone logiką, doświadczeniem życiowym, zasadami nauki bądź nie dokonał wszechstronnego rozważenia sprawy pomijając część materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie (tak też postanowienia SN z dnia 10 stycznia 2002r. II CKN 572/99 i z dnia 14 stycznia 2000 r. I CKN 1169/99, wyrok SN z dnia 9 grudnia 2009r. IV CSK 290/09, wyrok SA we Wrocławiu z dnia 31 lipca 2013r. I ACa 698/13, wyrok SA w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013r. I ACa 1075/12, wyroki SA w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013r. I ACa 1342/12 i z dnia 28 maja 2013r. VI ACa 1466/12).

Z kolei w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w sposób szczegółowy przeanalizował cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, uzasadnił, które dowody w sprawie oraz w jakim zakresie uznał za wiarygodne oraz wyprowadził z tego materiału wnioski w sposób logiczny i oparty na doświadczeniu życiowym.

W szczególności logicznie Sąd Rejonowy wskazał, że zbieżność daty dokumentu zawierającego wypowiedzenie oraz dat awizowania przesyłki dla matki powódki oraz nie wykazanie przez powódkę, aby w tym samym okresie doszło do przesłania najemczyni innej korespondencji uzasadniającej istnienie dokumentu awiza wskazywały na fakt, że przesyłka zawierała oświadczenie o wypowiedzeniu.

Co do formy przedstawienia dowodu należało podkreślić, że strona powodowa nie domagała się przedstawienia przed Sądem I instancji oryginału awiza, nie kwestionując w tym zakresie dowodu pozwanego, obecnie zarzut ten był już spóźniony.

Sąd Okręgowy nie miał także wątpliwości co do umocowania pani M. M. do wystosowania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, nie podzielając w tym zakresie zarzutów apelacji. W owym czasie pełniła ona obowiązki Dyrektora (...) w D. Ś. (...). W., a więc zgodnie z par. 7 i 8 statutu zakładu w treści wówczas obowiązującej, a która to treść jest powszechnie dostępna jako prawo miejscowe, była uprawniona do realizacji działań określonych w statucie w imieniu (...) W., w tym do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych.

Sąd II instancji zważył także, że z art. 61 k.c. wynika jednoznacznie, że ustawodawca, wyznaczając chwilę, w której następuje skuteczne złożenie oświadczenia woli innej osobie, opowiedział się za teorią doręczenia i przyjął, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Jednakże należało podkreślić, że w rozumieniu przytoczonego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie musi być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez

niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się). Skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Prawidłowe skierowanie oświadczenia polega na wysłaniu go na adres zamieszkania osoby fizycznej lub adres siedziby rejestrowej osoby prawnej. W razie zwrotu niedostarczonej przesyłki, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, za chwilę złożenia oświadczenia woli należało więc uznać moment, w którym korespondencja mogła i powinna być doręczona drugiej stronie. Był to więc dzień, w którym po raz pierwszy próbowano doręczyć przesyłkę pod właściwym adresem. Data taka została uwidoczniiona na zwróconej przesyłce w postaci odpowiedniej adnotacji doręczyciela. Nawet więc jeśli w rzeczywistości nie doszło do odebrania lub odczytania przesłanego oświadczenia, ryzyko z tym związane obciążało adresatkę (tak też wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lutego 2014r. I ACa 1481/13). Powódka co prawda twierdziła, że w skrzynce pocztowej w tym okresie nie było żadnego awiza, jednakże w żaden sposób tej okoliczności nie wykazała, ani nawet nie uprawdopodobniła, że np. w tamtym okresie były trudności z doręczaniem korespondencji, które mieli też sąsiedzi, zdarzały się włamania do skrzynek pocztowych, były składane skargi na jakość doręczeń itp., a niewątpliwie w zakresie tej okoliczności ciężar dowodu to ją obciążał.

Przede wszystkim jednak, abstrahując nawet od możliwości uznania sytuacji opisanej powyżej jako wypełniająca dyspozycję art. 61 k.c. co do skuteczności dojścia oświadczenia woli do adresata, Sąd Okręgowy zważył, iż pozostałe okoliczności ustalone w postępowaniu dowodowym bezspornie świadczyły, że powódce, a przede wszystkim jej matce jako najemczynie znana była okoliczność dokonania wypowiedzenia, co nawet bez dowodu w postaci kserokopii awiza, w świetle art. 231 k.p.c. oraz stosując zasady logiki i doświadczenia życiowego pozwalało uznać wypowiedzenie za skutecznie dokonane. Trzeba było bowiem podkreślić, że oświadczenie zostało skierowane drogą pocztową pod właściwy adres. Poprzedzone było wezwaniami do zapłaty zaległości z zagrożeniem, że w przypadku nieuiszczenia należności w terminie dojdzie do wypowiedzenia umowy. W dacie wystosowania wypowiedzenia w mieszkaniu zamieszkiwały wyłącznie najemczynie i powódka, która już wówczas była osobą pełnoletnią. Matka powódki zmarła po kilku latach od dokonania wypowiedzenia umowy. W tym czasie opłacała odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w tym także po zawarciu porozumienia co do spłaty zadłużenia. Przez te wszystkie lata była najemczynie nie kwestionowała okoliczności nie posiadania tytułu prawnego do lokalu, czy też podwyższenia opłat. Co więcej, wraz z powódką podjęła starania o ponowne zawarcie z nią umowy najmu, co zdaniem Sądu Okręgowego bezspornie przemawiało za przyjęciem, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy było jej znane, a co więcej, nie kwestionowała tego faktu. W licznych pismach procesowych kierowanych do Sądu Rejonowego powódka i jej pełnomocnik wielokrotnie sami przyznawali, że B. G. zwracała się do pozwanego o zawarcie ponownie umowy najmu.

Ponadto powódka w pozwie także nie kwestionowała dokonanego wypowiedzenia. Wręcz przeciwnie, przyznała tę okoliczność, w pozwie pojawiły się bowiem sformułowania: „(...) (...) wypowiedział najem matce ze skutkiem na dzień 30.04.2011r.”, „właściciel lokalu nie zniósł najemcy odszkodowania i nie zawarł z B. G. ponownej umowy najmu”.

Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie te okoliczności dowodziły, że zarówno matce powódki, jak i jej samej, był znany fakt wypowiedzenia umowy najmu lokalu, wypowiedzenie było skuteczne, a późniejsze kwestionowanie tych okoliczności przez powódkę było związane z przyjętą taktyką procesową, same zaś twierdzenia powódki były niewiarygodne.

Sąd Okręgowy absolutnie nie podzielił argumentacji powódki, iż z uwagi na stan majątkowy i problemy zdrowotne matki powódki, które to okoliczności spowodowały zadłużenie, dokonanie wypowiedzenia miałoby być sprzeczne z art. 5 k.c., czy art. 58 k.c. i z tego względu nieważne. Niewątpliwie bowiem powód jako właściciel nieruchomości nie nadużył swojego prawa przez to tylko, że skorzystał ze swoich ustawowych uprawnień do wypowiedzenia umowy w przypadku spełnienia się przesłanek umożliwiających dokonanie wypowiedzenia w postaci długotrwałego (ponad 3 – miesięcznego) okresu nieregulowania należności przez najemcę. Zastosowanie art. 5 k.c. może nastąpić zaś całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2011r. I CSK 520/10).

Sąd Okręgowy doszedł jednak do przekonania, że w niniejszej sprawie nie zaistniały żadne wyjątkowe okoliczności w rozumieniu art. 5 k.c., które umożliwiałyby w sposób nadzwyczajny zastosowanie tego przepisu. Na pewno taką okolicznością nie mogła być okoliczność złej sytuacji finansowej najemczynie, czy jej problemy zdrowotne. Oczywistym przy tym jest, jak również znanym sądowni z urzędu fakt, że nieopłacanie czynszu przez najemców związane jest z reguły właśnie z ich trudną sytuacją rodzinną lub majątkową. Zabezpieczeniu podstawowych praw i potrzeb byłych najemców następuje wówczas w ramach instytucji przyznania prawa do lokalu socjalnego przy orzekaniu eksmisji z lokalu.

Należało przy tym zauważyć, że zaistnienia powyższych okoliczności dotyczących sytuacji matki powódki w ogóle nie wykazała. W szczególności złożone zaświadczenia i kopia dokumentacji lekarskiej dotyczyły roku 2013r., a więc czasu blisko dwóch lat po dokonaniu skutecznego wypowiedzenia. Tym samym nie mogły rzutować na ocenę sytuacji najemczynie w momencie jego dokonywania. Sąd Okręgowy nie miał więc żadnych podstaw dla stwierdzenia, czy dolegliwości zdrowotne najemczynie były na tyle poważne, że uniemożliwiały jej uzyskiwanie jakichkolwiek dochodów i opłacanie mieszkania, ani z czego w ogóle utrzymywała się najemczynie, albowiem z twierdzeń powódki zdawało się wynikać, że nie pracowała, nie miała żadnych dochodów i chorowała, jednakże musiała mieć jakieś środki, aby utrzymać się przy życiu.

Na podstawie art. 381 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił złożone w apelacji wnioski dowodowe w postaci dokumentacji związanej ze stanem zdrowia matki jako spóźnione. Sąd zważył, że konieczność ich powołania istniała już przed Sądem I instancji, a dokumenty pochodziły z lat poprzedzających wniesienie pozwu, natomiast powódka nie wykazała, z jakiego to powodu nie mogła rzekomo powołać ich we wcześniejszym postępowaniu.

Ponadto przy rozpoznaniu zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Sąd Okręgowy zważył, że aby skorzystać z regulacji tego przepisu należało wykazać, o jakie zasady współżycia społecznego w konkretnym przypadku chodziło, na czym polegała konkretna zasada współżycia społecznego oraz uzasadnić, na czym polegała sprzeczność czynności prawnej z tymi zasadami (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2016 r. I ACa 697/15). Tymczasem powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w żaden sposób powyższych elementów nie sprecyzowała.

Z powyższych względów należało uznać, że skoro skutecznie wypowiedziano matce powódki umowę najmu, na datę śmierci nie posiadała ona tytułu prawnego do lokalu, a więc niemożliwym było ustalenie w oparciu o art. 691 k.c. wstąpienie powódki w stosunek najmu lokalu z uwagi na niespełnienie przesłanek określonych w tym przepisie. W tym kontekście nieuzasadnione okazały się też zarzuty naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów.

W ocenie Sadu Okręgowego Sąd Rejonowy nie naruszył także wskazanych w apelacji przepisów, tj. art. 6 k.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 k.p.c., art. 278 k.p.c. i art. 285 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z akt lokalowych, kartoteki konta powódki, akt sprawy I C 1292/11 oraz nie odniesienie się przez biegłego do kwestii dokonywanych spłat przez powódkę. Słusznie bowiem wskazał Sąd Rejonowy, że dowody, zgodnie z art. 227 k.p.c., powinny być dopuszczane na okoliczność wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia. Tymczasem kwestia, kiedy powódka dokonała spłaty zadłużenia, nie była istotna dla rozstrzygnięcia, albowiem nie oznaczała automatycznego przywrócenia umowy najmu lokalu, ani też z całą pewnością nie podważała zasadności i ważności wcześniej dokonanego wypowiedzenia. Strona pozwana zresztą nie kwestionowała, iż zadłużenie zostało spłacone. Sąd Rejonowy wyraźnie też wskazał za biegłym, że ewentualne niewłaściwe wyliczenia co do odsetek nie wpłynęły na tyle znacząco na wysokość zadłużenia najemczynie, że czyniłyby wypowiedzenie umowy bezpodstawnym.

Z tych względów Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne dopuszczenia w/w dowodów w postępowaniu odwoławczym jako bezprzedmiotowych dla rozstrzygnięcia, jak również dowodu z opinii innego biegłego. Kwestia spłaty zadłużenia, jak wskazano wyżej, była wbrew przekonaniu powódki nieistotna dla rozstrzygnięcia, ponadto wskazać należało, że zarzut ewentualnej nieścisłości w prawidłowym wyliczeniu stawki czynszu był spóźniony, a z uwagi na niewielkie kwotowe różnice wskazane nawet w uzupełnieniu apelacji powódki, nie mógł unicestwić prawidłowości wypowiedzenia, albowiem wykazano, że matka powódki nie uiszczała przez dłuższy okres czasu w ogóle żadnych opłat.

Podobnie w aktach niniejszego postępowania znalazły się istotne dokumenty ze sprawy I C 1292/11, w szczególności porozumienie co do spłaty zadłużenia, odpis postanowienia o zawieszeniu postępowania, jak i odpis postanowienia o jego umorzeniu, gdzie w uzasadnieniu wskazano, jaka była podstawa umorzenia postępowania. Dokumenty te oraz pozostałe okoliczności ustalone w niniejszym postępowaniu były wystarczające dla oceny twierdzenia powódki o dorozumianym zawarciu umowy najmu per facta concludentia, czy zrealizowanym zamiarze pozwanej ponownego zawarcia takiej umowy z powódką. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że twierdzenia powódki były nieuprawnione. Przede wszystkim z treści porozumienia absolutnie nie wynikało, aby miało dojść po spłacie zadłużenia do zawarcia kolejnej umowy najmu. Umowa dotyczyła ułatwienia, umożliwienia dłużniczkom spłaty długu, który niezależnie od tego, czy umowa najmu została ponownie zawarta, czy też nie i tak podlegał uregulowaniu. Przyczyną umorzenia była bezczynność powoda w sprawie o eksmisję, a nie zawarcie umowy najmu z pozwanymi w sprawie o eksmisję. Pozwany cały czas naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Odmówił powódce zawarcia umowy najmu. Zachowanie tego rodzaju (...) W. oraz zdecydowane stanowisko w postępowaniu, w którym pozwana zaprzeczała uznaniu powódki za najemczynię lokalu, absolutnie nie pozwalały przyjąć, że została zawarta w sposób dorozumiany umowa najmu.

Niezrozumiały był zarzut naruszenia art. 674 k.c. poprzez nie uznanie przez Sąd Rejonowy, że umowa najmu została przedłużona na czas nieokreślony, bowiem, aby umowa mogła zostać przedłużona, najpierw należało wykazać, że w ogóle istniała, co w niniejszej sprawie, jak wykazano powyżej, nie miało miejsca.

Absolutnie ambiwalentne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było też twierdzenie powódki zawarte w apelacji jakoby uchwała nr LVIII 1751/2009 Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2009 r. nakładała na pozwanego obowiązek zawarcia z powódką nowej umowy najmu lokalu. Przede wszystkim żądanie pozwu sprowadzało się do ustalenie istnienia/wstąpienia w stosunku najmu w oparciu o art. 691 k.c. lub per facta concludentia, którego to najmu na chwilę obecną nie było, a nie do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia w przedmiocie zawarcia umowy najmu, nawet zakładając, że powódce takie roszczenie w oparciu o w/w uchwałę w ogóle by przysługiwało. Niewątpliwie zaś Sąd Rejonowy był związany żądaniem pozwu i wskazanymi twierdzeniami faktycznymi, natomiast zgodnie z art. 383 k.p.c. w apelacji nie można występować z nowymi roszczeniami. Z tych względów również ten zarzut powódki okazał się niezasadny.

Na marginesie jedynie Sąd Okręgowy zważył, że w uchwale użyto słowa „może”, co wskazuje na możliwość zawarcia umowy najmu, a nie na powinność czy obowiązek. Powódka poza twierdzeniami, że z niektórymi osobami takie umowy zostały zawarte, nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność, że pomimo podobieństwa sytuacji z jednymi osobami takie umowy są zawierane, a z innymi nie, jak również na najistotniejszą kwestię, że osoby te znajdowały się w sytuacji identycznej jak powódka, co ewentualnie uzasadniałoby jej twierdzenia o nierównym traktowaniu. Poza tym w tym zakresie żądania zawarcia umowy najmu, powódce przysługuje droga administracyjna domagania się zawarcia takiej umowy.

Całkowicie niezasadny był także zarzut nierozpoznania sprawy co do istoty przez Sąd I instancji. Sąd ten odniósł się bowiem do wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia kwestii, a odmienna ich ocena od oczekiwanej przez powódkę nie mogła świadczyć o zasadności tego zarzutu.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki.