

Sygn. akt II Ca 1208/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Tomasz Sobieraj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2018 roku w S.

sprawy z powództwa **W. W. (1), M. W. (1)**

przeciwko **H. O.**

o ustalenie istnienia stosunku najmu

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 8 marca 2017 roku, sygn. akt I C 123/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów W. W. (1) i M. W. (1) na rzecz pozwanej H. O. kwoty po 225 (dwieście dwadzieścia pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Sławomir Krajewski SSO Iwona Siuta SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt II Ca 1208/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 marca 2017 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. W. (1) i M. W. (1) przeciwko H. O. o ustalenie istnienia stosunku najmu:

I. powództwo oddalił;

II. zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 468 złotych tytułem zwrotu poniesionych wydatków.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach:

Nieruchomość położona przy ul. (...) w M. (Kw nr (...), (...), (...)) składa się z działki gruntu nr (...) w wiecznym użytkowaniu i posadowionego na niej budynku mieszkalnego, w którym wydzielono lokal mieszkalny nr (...) stanowiący własność pozwanej. W nieruchomości od urodzenia zamieszkuje powód i powódka od chwili wstąpienia w związek małżeński z nim.

Pozwem z dnia 11 sierpnia 2015 roku w sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu pod sygn. akt I C 861/1 H. O. wniosła o nakazanie W. i M. W. (1) opuszczenia lokalu położonego w M. przy ul. (...) i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jako podstawę swojego żądania wskazała wypowiedzenie umowy użyczenia lokalu, zawartej z małżonkami w sposób dorozumiany.

Wobec wyjazdu pozwanej do Szwecji w 1978 roku nieruchomość pozostawiona została do użytkowania jej synom M. W. (2) i powodowi, który na mocy udzielonego mu przez brata i pozwaną pełnomocnictwa dokonywał czynności prawnych i faktycznych związanych z jej przebudową, utrzymaniem i realizacją obowiązków publicznoprawnych, m.in. uiszczanie należnego podatku od nieruchomości. W budynku wykonano szereg prac prowadzących do jego rozbudowy na budynek mieszkalny dwurodzinny i przystosowania go do prowadzenia wynajmu turystycznego. W czasie trwania przebudowy powód pracował fizycznie na budowie oraz wykonywał prace wykończeniowe.

Strony nigdy nie ustaliły, aby korzystanie przez powodów z lokalu miało mieć charakter odpłatny. Pozwana tego nie proponowała, nie oczekiwała, a powodowie nigdy nie proponowali jej zapłaty za korzystanie z nieruchomości. Powodowie nigdy nie uiszczali na rzecz pozwanej wynagrodzenia, uiszczając należności z tytułu opłat za energię elektryczną, wodę i inne należności związane z nieruchomością i przeprowadzając rozbudowę budynku. W okresach, w których pozwana przebywała w Polsce (kilka miesięcy w roku) zamieszkując wraz z powodami w budynku przy ul. (...), to ona regulowała w/w opłaty oraz realizowała obowiązki publicznoprawne, regulowała należność z tytułu podatku od nieruchomości czy opłat sądowych związanych z nieruchomością jak również czyniła nakłady na nieruchomość.

W dniu 18 czerwca 2010 roku pozwana odwołała udzielone powodowi pełnomocnictwo. Między stronami istnieje konflikt, odnoszący się też do nieruchomości i partycypowania w kosztach jej remontu i utrzymania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte na art. 189 k.p.c. za niezasadne, albowiem choć po stronie powodów istniał interes prawny w dochodzeniu ustalenia spornego stosunku prawnego, to jednak uznał, że nie wykazali oni, by stosunek najmu faktycznie istniał między stronami.

Sąd Rejonowy zważył, iż bezspornie nieruchomość położona w M. przy ul. (...) stanowi własność pozwanej i jest zajmowana przez powodów, którzy to dokonali rozbudowy lokalu. Sporną i zarazem kluczową kwestią był charakter prawny zawartej pomiędzy stronami w sposób dorozumiany umowy na podstawie której powodowie korzystali ze spornej nieruchomości – tj. czy była to umowa najmu czy umowa użyczenia. Sąd zauważył, że różnice między treścią umowy najmu i umowy użyczenia sprowadzają się przede wszystkim do elementu odpłatności bądź jej braku (zgodnie z art. 710 k.c. cechą umowy użyczenia jest jej nieodpłatność, zaś umowa najmu w świetle art. 659 § 1 k.c. jest odpłatna). Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd I instancji uznał, iż strony łączyła umowa użyczenia, która zawarta została w sposób dorozumiany, co najczęściej ma miejsce właśnie w stosunkach rodzinnych. Zważywszy na regulację art. 713 k.c. Sąd uznał, że czynione przez powodów wydatki oraz nakłady na rzecz nie stanowią przesłanki pozwalającej na traktowanie zawartej przez nich z pozwaną umowy jako umowy najmu. Również rozbudowa nieruchomości nie ma znaczenia dla ustalenia charakteru prawnego umowy wiążącej strony i nie prowadzi do ustalenia, że strony łączyła umowa najmu. Ponoszenie przez powodów kosztów normalnego utrzymania spornej nieruchomości, takich jak koszty mediów oraz utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, odpowiada przesłankom umowy użyczenia wynikającym z art. 713 k.c. Podkreślił, iż ponoszenie tych kosztów w skali roku jest rozłożone na obie strony, bowiem w czasie kiedy pozwana przebywa w kraju, to ona ponosi te koszty. Rozstrzygając, czy za czynsz najmu mogą być uznane ponoszone przez powodów koszty związane z remontem i przebudową budynku

Sądu uznał, że kluczowe znaczenie w tym zakresie miało to, czy istniał zgodny zamiar stron co do zawarcia umowy najmu oraz co do tego, że płatność czynszu nastąpi w formie poniesienia przez powodów kosztów rozbudowy nieruchomości. Zdaniem Sądu takiej zgodnej woli stron nie było. Powodowie nie dowiedli, aby umówili się z pozwaną, że będzie jej przysługiwało wynagrodzenie z tytułu zajmowania przez powodów jej nieruchomości i że wynagrodzenie to będzie miało formę nakładów poczynionych na rozbudowę budynku. Okoliczności te nie były objęte zgodną wolą stron, a zatem już tylko ta okoliczność przesądziła o uznaniu, iż stron nie mogła łączyć umowa najmu. Sąd nadmienił, że powodowie nie wykazali, że to oni ponieśli koszty rozbudowy, gdyż z materiału dowodowego wynika, że pozwana również dokonywała szeregu płatności i przekazywała powodowi pieniądze.

Za nietrafiony Sąd uznał argument powodów odwołujący się do art. 30 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, albowiem przepis ten dotyczy osób korzystających z lokalu bez tytułu prawnego. Tymczasem powodowie zawarli z pozwaną umowę użyczenia, w związku z tym nie spełniają przesłanki ujętej we w/w przepisie w postaci zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Tak argumentując Sąd Rejonowy w punkcie I. wyroku powództwo oddalił.

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie załączonych dokumentów, jak również wyjaśnień stron oraz zeznań świadków: R. R., W. G., J. S. (1) oraz R. L.. Oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, na okoliczność usytuowania zajmowanego lokalu w nieruchomości pozwanej, powierzchni zajmowanego lokalu i powierzchni poszczególnych pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu, gdyż ustalenie tych okoliczności okazało się zbędne z uwagi na fakt, iż roszczenie powodów uznano za niezasadne. Wyjaśnienia stron Sąd uznał za wiarygodne w takim zakresie, w jakim korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym. Podkreślił, iż strony nie wskazywały na istnienie uzgodnień co do odpłatnego zamieszkiwania powodów w lokalu pozwanej, nadto były zgodne, że powodowie nie płacili pozwanej żadnego wynagrodzenia jak i ona nigdy takiego wynagrodzenia się nie domagała.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II. wyroku zgodnie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c., zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono w punkcie III. wyroku na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się powodowie zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

a) art 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez sąd dowolnej oceny dowodów, w szczególności pominięcie przedłożonych przez powodów dokumentów i złożonych przezeń wyjaśnień, w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że nakłady dokonane na nieruchomość pozwanej zaliczały się kosztów normalnego utrzymania nieruchomości, choć znacznie je przekraczały i pominięcie, iż powodowie zajmują niewielką część nieruchomości pozwanej z przeznaczeniem na realizację celów mieszkaniowych, a nakłady dokonywane były na całość nieruchomości pozwanej, a zatem nie można ich uznać za nakłady z przeznaczeniem na zajmowany lokal, nadto że materiał dowodowy daje podstawy do twierdzenia, że powodowie korzystali z nieruchomości pozwanej jak biorący w użyczenie, podczas gdy korzystali z niej w sposób odpowiadający odpłatnemu korzystaniu z cudzej nieruchomości,

b) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 279 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii geodety celem ustalenia usytuowania zajmowanego przez powodów lokalu w nieruchomości pozwanej, mimo iż ustalenie tego było istotne dla celów stwierdzenia czy nakłady czynione przez powodów były dokonywane na ten lokal, czy istotą odpłatnego stosunku istniejącego między stronami było świadczenie powodów na rzecz całej nieruchomości, zaś okoliczność ta eliminuje możliwość ustalenia, że nakłady powodów były normalnymi kosztami utrzymania lokalu przez nich zajmowanego;

c) art. 328 § 2 k.p.c. na skutek nie wyjaśnienia podstawy prawnej w zakresie przyjęcia, że między stronami miał miejsce stosunek prawny nieodpłatnego użyczenia lokalu;

d) art. 659 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., oraz art. 5 z dnia 21 czerwca 2001 roku u.o.p.l poprzez uznanie, że stosunek łączący strony nie był stosunkiem odpłatnego używania lokalu, w szczególności umową najmu, mimo że ogół ujawnionych okoliczności sprawy wskazuje, iż jego treścią były wzajemne świadczenia stron;

e) art. 710 k.c. i 713 k.c. poprzez uznanie, iż między stronami miał miejsce stosunek prawny nieodpłatnego użyczenia lokalu mieszkalnego, mimo że lokal zajmowany przez powodów nigdy nie został przekazany przez pozwaną powodom do korzystania w sposób objęty dyspozycją wskazanego przepisu, a nadto nie było woli stron by stosunek ten był nieodpłatny w rozumieniu art. 710 k.c., a nadto materiał dowodowy sprawy potwierdza, że powodowie nie korzystali z nieruchomości pozwanej jak biorący w użyczenie;

f) art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez uznanie, że stosunek najmu spornego lokalu nie nawiązał się z mocy prawa na podstawie przepisów wskazanej ustawy, mimo że powodowie spełniali wszelkie kryteria warunkujące nawiązanie umowy najmu.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podkreślili, że czyniąc wysiłek organizacyjny oraz finansowy na rozbudowę nieruchomości przy ul. (...) w M., robili to w przekonaniu, że będą mogli zamieszkiwać w tym budynku na stałe. Pozwana bowiem przez lata nie wykazywała żadnego zainteresowania losem budynku. Powodowie nakłady ponosili na lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jak i na nowy budynek posadowiony na działce. Nie korzystali jednak z całej nieruchomości, lecz zajmowali skromne mieszkanie usytuowane w budynku, zatem ich zdaniem nie sposób przyjąć, że wszystkie nakłady przez nich poniesione można zakwalifikować jako koszty normalnego utrzymania nieruchomości. Zaznaczyli, że cały ciężar organizacyjny związany najpierw z przekształceniem przedmiotowej nieruchomości, a następnie pozyskaniem pozwolenia na budowę, przyjął na siebie powód. Była to osobista praca powoda włożona w utrzymanie i rozbudowę nieruchomości pozwanej, na którą pozwana się godziła i której efekty następnie chętnie przyjęła.

Apelujący nie zgodzili się z tym, że nie wykazano, aby koszty rozbudowy nieruchomości poniósł w przeważającej części powód i powódka. To powód zatrudnił i opłacił pracowników budowlanych, zakupił konieczne materiały budowlane, a następnie samodzielnie wykonywał prace wykończeniowe. Powodowie nie zaprzeczali, by pozwana przekazywała im kwoty na dokończenie prac budowlanych, lecz stało się tak dopiero na etapie prac wykończeniowych, na co wskazują nie kopie przedłożonych przez powodów rachunków związanych z przebudową i remontem nieruchomości, lecz również tych które zostały przedłożonych przez samą pozwaną.

Zdaniem skarżący za zwykłe koszty utrzymania rzeczy w rozumieniu art. 713 k.c. nie można uznać kosztów obciążających korzystającego z rzeczy niezależnie od istnienia stosunku użyczenia (np. podatków, kosztów ubezpieczenia, opłat i innych ciężarów związanych zwykle z własnością lub posiadaniem rzeczy). Obciążenie tego rodzaju opłatami biorącego w użyczenie eliminuje znamię "nieodpłatności". Dalej podnieśli, że aby koszty uiszczane przez biorącego w użyczenie móc zakwalifikować jako zwykłe, muszą dotyczyć rzeczy oddanej w użyczenie, zaś nakłady przez nich ponoszone dotyczyły utrzymania nie tylko lokalu, z którego faktycznie korzystali, lecz całej nieruchomości pozwanej.

Wskazując, iż umowa najmu może zostać zawarta przez czynność dokonaną, skarżący stanęli na stanowisku, że skoro pozwana jako właściciel lokalu pozwala zamieszkiwać w nim powodom jako lokatorom, oraz odnosi z tego tytułu korzyści finansowe, to należy stwierdzić, że łączy ich umowa najmu lub inny stosunek odpłatnego korzystania z rzeczy. Tym bardziej, że zgoda ta może zostać wyrażona w sposób dorozumiany. Dalej apelujący podkreślili, że czynsz najmu może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju, w tym możliwe jest by był ustalony w formie świadczeń dodatkowych najemcy, co miało miejsce w niniejszej sprawie, jako że najemcy przez szereg lat

utrzymywali całą nieruchomości pozwanej w należyтым stanie, konserwowali go, ponosili koszty jego rozbudowy. W konsekwencji należy zdaniem skarżących przyjąć, że nie korzystali z przedmiotowej nieruchomości w taki sposób jak biorący w użyczenie. Relacja między powodem, a jego matką była taka, że powód mógł mieszkać przy ul. (...), lecz w zamian oczekiwaniem matki było, aby świadczył na rzecz tej nieruchomości osobistą pracę i ponosił wszystkie koszty jej utrzymania oraz nakłady. Natomiast co do relacji między pozwaną, a powódką to z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie sposób dociec, na jakiej podstawie Sąd doszedł do przekonania, że między tymi stronami nawiązał się stosunek użyczenia. Bezspornie bowiem powódka zamieszkała w nieruchomości z uwagi na fakt, że została żoną powoda, nie zaś dlatego, że zgodziła się na to pozwana. Tym samym, zdaniem powodów, w rozpatrywanym przypadku nie można stwierdzić nieodpłatności stosunku istniejącego między stronami, co wyklucza możliwość uznania go za stosunek użyczenia. Zdaniem skarżących w tym aspekcie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c., albowiem wyrok pozbawiony jest uzasadnienia prawnego i faktycznego co do tego, na jakiej podstawie sąd doszedł do przekonania o istnieniu między stronami stosunku użyczenia. Sąd I instancji nie ustalił też, ani nie wskazał podstaw do ustalenia, od kiedy strony rzekomo łączą stosunek użyczenia.

Dalej apelujący zarzucili, że zbyt pochopnie sąd odrzucił możliwość nawiązania między stronami stosunku najmu z mocy prawa, na podstawie art. 30 ust. 1 u.o.p.l., albowiem powód zajmuje nieprzerwanie sporny lokal od urodzenia, a powódka od roku 1994. Do chwili wejścia w życie ustawy powód zajmował lokal przez okres przewyższający wymagany okres 10 lat, pozwana nie wystąpiła zaś z żadnym z powodów określonych w art. 30 ust 1 ustawy w terminie 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, więc powodowie spełnili kryteria warunkujące nawiązanie umowy najmu z mocy samego prawa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zauważenia wymaga, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Odwoławczy przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (vide np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 roku, C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 roku, C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Wbrew zarzutom jakie w tym zakresie formułowali powodowie, nie można uznać, aby sąd pierwszej instancji w sposób dowolny ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i na tej podstawie przyjął błędne ustalenia faktyczne w sprawie.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej,

według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], 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 wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, poddał go wnikliwej analizie a przyjęte przezeń stanowisko szeroko i wyczerpująco uzasadnił. Brak podstaw do formułowania twierdzeń, by wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co miało miejsce w realiach sprawy. Powodowie w istocie poprzestali na przedstawieniu własnej korzystnej dlań oceny przeprowadzonych dowodów i głośłownym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie poddali krytycznej analizie stanowiska sądu pierwszej instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, a wręcz całkowicie pominięli zaprezentowaną przezeń obszerną i wyczerpującą argumentację wyjaśniającą zajęte przez Sąd stanowisko. Apelujący nie wskazali, w czym upatrują uchybień sądu, które z tych zasad i w jaki sposób naruszył Sąd Rejonowy, nadto na czym istotnie miałyby polegać sprzeczność dokonanej oceny czy to z zasadami logicznego myślenia, czy zasadami doświadczenia życiowego. Nie jest zrozumiałe na jakiej podstawie przedstawionym dowodom należało odmówić wiarygodności, zwłaszcza, że dokonana ocena i w konsekwencji poczynione ustalenia faktyczne wprost odpowiadały treści dowodów zgłoszonych i dopuszczonym w toku postępowania. Podobnie nie sposób ocenić, w czym miałyby się wyrażać sprzeczność między treścią dowodów, a poczynionymi na ich podstawie ustaleniami. Ocenic zatem należało, że wywiedziona przez powodów apelacja ma w tym zakresie charakter wyłącznie polemiczny z prawidłowym stanowiskiem sądu pierwszej instancji.

W konsekwencji przyjąć należało, że Sąd Rejonowy ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób odpowiadający wymogom stawianym na gruncie art. 233 § 1 k.p.c. i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własnej.

Przechodząc zaś do merytorycznej oceny zasadności żądania pozwu zgłoszonego w tym postępowaniu do rozpoznania zauważenia wymaga, iż podstawę roszczeń wysnuwanych przez powodów był art. 189 k.p.c. stanowiący, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Cytowany wyżej przepis określa materialnoprawne przesłanki powództwa o ustalenie przesądzając, iż jest nim istnienie interesu prawnego powoda w takim ustaleniu. Przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. zachodzi, jeżeli już tylko sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni stronie ochronę jej prawnie chronionych interesów, tj. definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Przy tym przyjmuje się, iż nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych. Zasada ta opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, gdyż nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 roku, IV CKN 1519/00, LEX nr 78333).

Podstawową przesłanką warunkującą uwzględnienie powództwa opartego na art. 189 k.p.c. jest zatem istnienie interesu prawnego po stronie powoda w ustaleniu istnienia prawa lub stosunku prawnego. Uzależnienie powództwa o ustalenie od istnienia przesłanki interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interes prawny, konkretnych okoliczności sprawy, jak też od tego, czy w drodze powództwa o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw. Pojęcie interesu prawnego powinno być zatem interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 22 października 2014 roku, II CSK 687/13, Lex nr 1566718; z dnia 10 czerwca 2011 roku, II CKN 568/10; z dnia 18 marca 2011 roku, III CSK 127/10; z dnia 18 czerwca 2009 roku, II CSK 33/09; z dnia 2 lutego 2006 roku, II CK 395/05; z dnia 2 lutego 1999 roku, II CKN 804/98, OSNC 1999, Nr 10, poz. 171). Wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. usuwa niepewność stanu prawnego zachodzącą w stosunkach między legitymowanym interesem prawnym powodem a wyznaczonym tym interesem pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności prawnej w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, zagrożonej lub naruszonej już przez pozwanego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2014 roku, I PK 234/13, Lex nr 1480057).

Nie można jednak tracić z pola widzenia, że istnienie interesu prawnego nie stanowi jedynej przesłanki decydującej o uwzględnieniu powództwa o ustalenie. Jest to tylko warunek umożliwiający dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2007 roku, III CSK 123/07, LEX nr 319237). Powód dochodząc roszczenia o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, obowiązany jest zatem wykazać fakt nie tylko interesu prawnego w wytoczeniu przeciwko ozwanemu powództwa opartego na art. 189 k.p.c., ale także istnienia tego stosunku prawnego lub prawa (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, I CSK 727/12, Legalis nr 731229).

Co istotne, w myśl art. 321 § 1 k.p.c. sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w pozwie (*ne eat iudex ultra petita partium*). Sąd nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Co istotne, związanie sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści żądania, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bowiem zarówno do samego żądania (*petitum*), jak i jego podstawy faktycznej (*causa petendi*). W art. 321 § 1 k.p.c. jest bowiem mowa o żądaniu w rozumieniu art. 187 § 1 k.p.c., a w myśl tego przepisu obligatoryjną treść każdego pozwu stanowi dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (vide wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2010 roku, I CSK 476/09, LEX nr 737242; z dnia 18 marca 2005 roku, II CK 556/04; z dnia 7 listopada 2007

roku, II CSK 244/07 oraz orzeczenie SN z dnia 30 grudnia 1954., I C 1729/53). Związanie sądu granicami żądania pozwu (wniosku) obejmuje treść zgłoszonego żądania, a zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontrydiktoryjności, oznacza, że o treści orzeczenia w sensie pozytywnym i negatywnym decyduje żądanie strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 roku, I CSK 549/14, Legalis nr 1312287).

Także w sprawie o ustalenie prawa lub stosunku prawnego pozew musi odpowiadać wymaganiom określonym w art. 187 k.p.c. i art. 126 k.p.c., tj. zawierać dokładnie określone żądanie i dokładne określenie ustalanego prawa lub stosunku prawnego zarówno pod względem przedmiotowym, jak i podmiotowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1999 roku, I PKN 263/99, OSNAPiUS 2001, nr 12, poz. 36). W świetle art. 187 k.p.c. żądanie pozwu tworzy sformułowana przez powoda wypowiedź o treści orzeczenia, jakiego oczekuje od sądu, zróżnicowana z uwagi na charakter ochrony prawnej, o udzielenie której ubiega się powód, nadto treść obowiązków pozwanego, których stwierdzenia lub wykreowania w procesie powód oczekuje albo wreszcie treść stosunku prawnego lub prawa, którego potwierdzenia w relacjach z pozwanym powód żąda. Drugim elementem żądania pozwu są okoliczności faktyczne, którymi powód tłumaczy wystąpienie z konkretnym powództwem. Związanie żądaniem pozwu w znaczeniu przedstawionym wyżej oznacza, że sąd nie może orzec o czym innym niż domagał się powód, nie może też orzec na innej podstawie faktycznej niż wskazywana przez powoda (vide wyrok SN z dnia 3 października 2014 roku, V CSK 528/13, LEX nr 2162823).

W związku z tym sąd może objąć badaniem i ustalaniem istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego tylko w zakresie objętym żądaniem. Elementy faktyczne wyroku ustalającego wchodzące w skład jego podstawy faktycznej nie mogą wykraczać poza ramy okoliczności faktycznych przytoczonych w pozwie (vide H. Dolecki (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366, wyd. II, LEX 2013). Co ważne, powód nie może na omawianej drodze dochodzić przyznania mu prawa, którego nie ma, gdyż wytaczając powództwo oparte na art. 189 k.p.c. zmierza on w zasadzie wyłącznie do potwierdzenia prawa lub stosunku prawnego przez sąd w wyroku (vide T. Erciński (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V, WK 2016).

Zważając na powyższe Sąd Okręgowy dostrzegł, iż w rozpatrywanej sprawie powodowie domagali się – po ostatecznym zmodyfikowaniu żądania pozwu w piśmie z dnia 20 czerwca 2016 roku – ustalenia, że strony łączy stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego częściowo w lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i częściowo w budynku położonym na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w postaci dwóch pokoi mieszkalnych, kuchni, łazienki, położonego w M. przy ul. (...).

Treść tak sformułowanego żądania pozwu niewątpliwie wiązała sąd orzekający w tej sprawie. Oznacza to, że sąd był w tym postępowaniu związany żądaniem powodów odnośnie tego, jakiej treści umowy łączącej ich z pozwaną domagają się ustalenia. Co należy tutaj podkreślić, nie byłoby uprawnionym orzeczenie przez sąd o ustaleniu stosunku prawnego o innej treści, aniżeli domagała się strona powodowa w pozwie, gdyż takie rozstrzygnięcie musiałoby nastąpić z naruszeniem art. 321 k.p.c. W przypadku powództwa opartego na art. 189 k.p.c. sąd może bądź uwzględnić powództwo poprzez określenie istnienia stosunku prawnego lub prawa o treści określonej przez stronę powodową, bądź powództwo oddalić w przypadku uznania, że nie istnieje stosunek prawny o treści wskazanej w żądaniu pozwu.

Wobec sprzecznych stanowisk stron odnośnie tego, czy strony łączyła umowa najmu spornego lokalu czy też nie, kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy był rozkład ciężaru dowodu uregulowany w art. 6 k.c. stanowiącym, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu omawianego przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. W myśl bowiem art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Obowiązkiem powoda jest przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzi roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.). Wszystkie okoliczności faktyczne doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy i składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia muszą mieć oparcie w dowodach przeprowadzonych w toku postępowania, o ile nie są objęte zakresem faktów przyznanych przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.) oraz

co do faktów niezaprzeczonych (art. 230 k.p.c.) (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 27 listopada 2014 roku, I ACa 677/14, LEX nr 1621085).

Powód winien zatem wykazać okoliczności będące u podstaw zgłoszonego przezeń żądania, a ten, który odmawia uczynienia zadość roszczeniu, musi udowodnić fakty wskazujące na to, że takie uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Przy czym obowiązek pozwanego udowodnienia ekscpecji i faktów uzasadniających oddalenie powództwa aktualizuje się dopiero wówczas, gdy strona powodowa udowodniła fakty przemawiające za zasadnością żądania (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982 roku w sprawie o sygn. akt I CR 79/82, LEX nr 8416).

W zaistniałej sytuacji procesowej, z uwagi na wynikającą z art. 6 k.c. regułę ciężaru dowodu, bez wątpienia to na skarżących spoczywał ciężar wykazania w toku postępowania, że istotnie powodów łączyła z pozwaną umowa najmu spornego lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze wskazaną wyżej treść żądania pozwu oraz regulację art. 189 k.p.c., nie może budzić wątpliwości, iż rzeczą sądu meriti było rozstrzygnięcie, czy faktycznie istnieje stosunek prawny, którego ustalenia domagali się powodowie i czy mają oni interes prawny, aby domagać się ustalenia istnienia tego stosunku prawnego na drodze postępowania sądowego. Powództwo oparte o przepis art. 189 k.p.c. może być uwzględnione bowiem wyłącznie wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje.

Odnosnie istnienia po stronie powodów przesłanki interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nie ulega wątpliwości, iż posiadali oni interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia między stronami stosunku najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

Mieć bowiem należało na względzie, iż jak wynika z okoliczności sprawy, powodowie pozostają w przeświadczeniu, że posiadają tytuł prawny w postaci umowy najmu uprawniający ich do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność pozwanej. Z pism kierowanych przez pozwaną do powodów wynika z kolei, że zasadniczo kwestionuje ona istnienie po stronie powodów tytułu prawnego do władania przedmiotem jej własności w postaci prawa najmu. Nie może budzić najmniejszych wątpliwości to, iż w sytuacji, gdy powodowie negują stanowisko pozwanej i utrzymują, że są stroną umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego, nie mają oni prawnej możliwości w inny sposób domagać się rozwiązania sporu między nimi a pozwaną, aniżeli w drodze powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). W pełni uzasadnionym i zrozumiałym jest dążenie powodów do doprowadzenia do ostatecznego ustalenia ich statusu prawnego względem przedmiotowego lokalu, tj. ustalenia, czy są jej najemcami czy też nie, albowiem jedynie w ten sposób będą mogli wykazywać względem pozwanej, osób trzecich, a także organów publicznych i sądów, że posiadają tytułu prawny do tego lokalu w postaci wiążącej strony umowy najmu. Niewątpliwie zaś stan niepewności jaki sytuacja braku uregulowania kwestii tytułu prawnego na podstawie którego powodowie zajmują sporny lokal wywołuje, pozwala na przyjęcie, iż ich sfera prawna jest zagrożona, a wystąpienie z powództwem o ustalenie jest jedynym sposobem na ochronę przez powodów ich praw. Co jest o tyle zasadnym przyjęciem, iż z okoliczności sprawy wynika, że pozwana w postępowaniu sądowym toczącym się przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu pod sygn. akt I C 861/15 domaga się wydania przez powodów przedmiotowego lokalu mieszkalnego wskazując właśnie na brak po ich stronie tytułu prawnego do władania przedmiotem jej własności. W świetle powyższych rozważań nie ulega najmniejszym wątpliwościom, iż powodowie posiadali w realiach rozpoznawanej sprawy interes prawnym w wytoczeniu powództwa opartego na art. 189 k.p.c.

W dalszej kolejności ustalić zatem należało, czy rzeczywiście, jak utrzymywała strona powodowa, łączył ich z pozwaną stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego, albowiem jedynie ustalenie tej okoliczności przesądzałoby o zasadności zgłoszonego przezeń żądania.

Tymczasem mając na uwadze całokształt ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego, ze szczególnym uwzględnieniem wyjaśnień złożonych przez strony, podzielając w pełni ocenę sądu pierwszej instancji wyrażoną na gruncie zaskarżonego orzeczenia, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że o ile można przyjąć, iż powodowie wykazali istnienie po ich stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia, to jednak nie

wykazali oni już, aby łączyła ich z pozwaną umowa najmu spornego lokalu mieszkalnego. Nic bowiem nie wskazuje na to, aby strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu.

Otóż należy zauważyć, iż zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W świetle jednoznacznego brzmienia cytowanego wyżej przepisu najem jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną, na podstawie której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do zawarcia umowy najmu dochodzi wówczas, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do jakich należą przedmiot najmu i czynsz (vide J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II, WKP 2017). Wprawdzie w przypadku umowy najmu ustawodawca nie zastrzegł ani formy pisemnej ani żadnej innej formy szczególnej dla skutecznego jej zawarcia, a tym samym mogłaby ona zostać zawarta w formie ustnej, czy nawet w sposób dorozumiany. To jednak o zawarciu przez strony umowy najmu możemy mówić dopiero z momentem złożenia przez wynajmującego i najemcę zgodnych oświadczeń woli w zakresie obejmującym co najmniej istotne elementy umowy najmu, tj. z momentem złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli odnośnie tego, co wynajmujący oddaje najemcy do używania (jaki jest przedmiot najmu) i jakie w związku z tym świadczenie najemca będzie spełniał na rzecz wynajmującego (jaki jest czynsz najmu). Co wymaga, podkreślenia, podstawowym bowiem obowiązkiem najemcy jest uiszczanie czynszu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 roku, I CK 513/03, LEX nr 183731). Nie można zatem mówić o stosunku najmu, jeżeli obowiązkiem osoby korzystającej z rzeczy nie jest uiszczanie na rzecz wynajmującego czynszu najmu. Co prawda ustawodawca na gruncie art. 659 § 2 k.c. przewidział, że czynsz może być oznaczony nie tylko w pieniądzu, ale też w świadczeniach innego rodzaju, tym niemniej wyraźnie musi dojść do uzgodnienia przez strony – aby móc mówić o umowie najmu - jakie świadczenie w zamian za korzystanie z rzeczy najemca będzie obowiązany spełniać na rzecz wynajmującego.

W świetle powyższego przyjąć należy, że zasadniczo umowa najmu zostaje zawarta z momentem, kiedy strony osiągną porozumienie co do jej istotnych postanowień (przedmiot najmu i czynsz najmu) i złożą zgodne w tym przedmiocie oświadczenia woli, z których wynikać będzie określona decyzja stron osiągnięcia w wyniku złożonego oświadczenia określonego efektu. Aby zatem móc skutecznie domagać się w tym postępowaniu sądowym ustalenia, iż strony łączyła umowa najmu, strona powodowa musiałaby wykazać (zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), że strony złożyły zgodne w swej treści oświadczenia woli w przedmiocie tego, że pozwana oddaje powodowi do używania lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...), a ci w zamian za to będą na jej rzecz uiszczać czynsz najmu w postaci czy to pokrywania opłat związanych z lokalem czy też wykonywania prac remontowych na spornej nieruchomości.

Tymczasem w świetle wyjaśnień nawet samych powodów jakie złożyli w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie sposób jest przyjąć, aby strony uzgodniły, że powodowie będą mieli na rzecz pozwanej uiszczać czynsz najmu z tytułu korzystania ze stanowiącego jej własność lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) w jakiegokolwiek formie. Wbrew odmiennym twierdzeniom jakie skarżący przedstawiali w pismach procesowych złożonych w toku postępowania, gdzie wskazywali na istnienie porozumienia między stronami w tym zakresie, powód W. W. (1) na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 roku wyraźnie przyznał, że „Nie było żadnej umowy z matką, co do zasad zajmowania przez mnie tego lokalu, ona wyjechała i tyle. Ja za ten lokal matce nic nie płaciłem” (k. 496). Powódka M. W. (1) także w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości oświadczyła słuchana przed sądem, że „Ja nigdy nie umawiałam się z pozwaną co do zasad zajmowania przez mnie i mojego męża spornego lokalu. Ja nigdy nie płaciłam żadnych środków na rzecz pozwanej z tytułu zajmowanego lokalu” (k. 497). Powyższe potwierdziła pozwana zeznając, że „Nigdy nie było rozmowy z powodem ani z jego żoną na temat tego, czy mają mi w jakikolwiek sposób wynagradzać to, że mieszkają w lokalu” (k. 498). Na podstawie powyższych zgodnych, spójnych i wzajemnie ze sobą korespondujących zeznań powodów i pozwanej, możliwe było do ustalenia, że strony faktycznie nigdy nie czyniły żadnych wspólnych uzgodnień odnośnie czynszu jaki powodowie mieliby uiszczać na rzecz pozwanej z tytułu zajmowania spornego lokalu mieszkalnego, w szczególności nawet powodowie w swych zeznaniach nie wskazywali by doszło do złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli w tym zakresie. Sama tylko okoliczność, iż faktycznie powodowie mieli ponosić koszty utrzymania nieruchomości będącej własnością pozwanej, czy ją z własnych środków finansowych remontować,

nie mogła jeszcze sama w sobie w żadnym razie świadczyć o tym, że doszło do zawarcia przez strony umowy najmu. O ile nie może budzić wątpliwości, iż pozwana wyjeżdżając w latach 70-tych do Szwecji wyraziła zgodę na dalsze zamieszkiwanie w jej nieruchomości przez powoda (syna pozwanej) i później nie sprzeciwiała się temu, aby zamieszkała tam powódka, to jednak nic nie wskazuje na to, aby kiedykolwiek pozwana zgodę na zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości przez powodów powiązała z obowiązkiem spełniania przez skarżących na jej rzecz świadczenia wzajemnego w postaci czynszu najmu (bez względu na to, jaka formę czynsz miałby przybrać). Na nic takiego nie wskazywali powodowie, nie wynikało to również z zeznań pozwanej, ani przesłuchanych w toku postępowania świadków. Brat pozwanej W. G. wprost wskazał, że nie rozmawiał z siostrą o tym, na jakiej podstawie powód mieszka w spornym lokalu, przy czym jednocześnie wskazał, że powód nic nie płacił pozwanej za mieszkanie tam (k. 416). Z kolei świadkowie R. R., J. S. (2) i R. L. nie posiadali żadnej wiedzy odnośnie tego, jaki tytuł do przedmiotowej nieruchomości mieli powodowie, ani czy coś płacili pozwanej z tytułu korzystania z jej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy stanął na stanowisku, iż nic nie wskazuje na to, aby doszło do złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli obejmującej w swej treści kwestię nałożonych na powodów obowiązków w zakresie konieczności zapłaty czynszu najmu na rzecz pozwanej z tytułu zajmowania przedmiotowej nieruchomości, w tym aby czynsz ten miał wyrażać się w obowiązku wykonywania na własny koszt remontów nieruchomości strony pozwanej. Nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powodowie takie remonty wykonywali i że finansowali je z własnych środków, to pozostaje to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują to, że te świadczenia były niezależne od prawa powodów do zajmowania przedmiotowego lokalu. Innymi słowy, nawet gdyby skarżący nie wykonywali tych remontów, to nie wpłynęłoby to w żaden sposób na wyrażanie przez pozwaną zgody na ich dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości stanowiącej jej własność. Z tego względu powództwo musiało zostać oddalone, albowiem sąd meriti mógłby w tym postępowaniu uwzględnić żądanie oparte na art. 189 k.p.c. wyłącznie wówczas, gdyby w oparciu o ujawniony materiał dowodowy możliwym było do ustalenia, że między stronami doszło uprzednio do zawarcia umowy o treści wskazywanej przez powodów. Nie jest bowiem rzeczą sąd orzekającego w sprawie o ustalenie kreowanie stosunku prawnego, który nigdy nie powstał. Tymczasem tej okoliczności strona powodowa nie wykazała, wobec czego jej żądanie w kształcie zgłoszonym do rozpoznania w tym postępowaniu nie mogło zostać uwzględnione.

Jednocześnie w pełni zgodzić należy się z sądem pierwszej instancji, iż brak było podstaw do formułowania twierdzeń odnośnie powstania między stronami stosunku najmu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610 t.j.), stanowiącego, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Z jednoznacznego brzmienia komentowanego przepisu wynika, że przewidziana w nim konstrukcja wstąpienia w stosunek najmu zajmowanego lokalu z mocy samego prawa dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy dana osoba zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Tymczasem z taką sytuacją w okolicznościach niniejszej sprawy w żadnym razie nie mieliśmy do czynienia. Niewątpliwie bowiem między stronami ukształtował się pewien stosunek prawny na podstawie którego pozwana zezwoliła powodom na zamieszkiwanie na terenie jej nieruchomości, na co wskazywała w pozwie sama strona powodowa. Spór stron ogniskował w istocie wyłącznie wokół zagadnienia charakteru prawnego tego stosunku, tj. tego, czy była to umowa najmu lub inny odpłatny stosunek prawny czy umowa użyczenia lub inny nieodpłatny stosunek prawny. Niezależnie od tego, jaki przyjąć charakter prawny stosunku umownego łączącego strony na podstawie którego powodowie byli uprawnieni do korzystania z nieruchomości pozwanej, fakt istnienia porozumienia pomiędzy stronami świadczy o tym, że powodowie mieli – przynajmniej w dacie wejścia w życie w/ w ustawy - tytuł prawny do władania przedmiotem własności pozwanej. Regulacja przepisu art. 30 ust. 1 cytowanej ustawy nie mogła mieć więc zastosowania w niniejszej sprawie. Przy tym nie można tracić z pola widzenia tego, że w istocie stanowisko skarżących było w tym zakresie wewnętrznie sprzeczne, albowiem z jednej strony domagali się zastosowania w sprawie art. 30 ust. 1 ustawy warunkujący nabycie prawa najmu z mocy prawa przez osoby nieposiadające żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a z drugiej wskazywali na istnienie po ich stronie

tytułu prawnego do władania nieruchomości pozwanej i wskazywali w tym zakresie na istnienie między nimi stosunku najmu.

Reasumując, skoro powodowie nie zdołali dowieść, iż łączyła ich z pozwaną umowa najmu spornego lokalu mieszkalnego, to powództwo o ustalenie oparte na dyspozycji art. 189 k.p.c. musiało podlegać oddaleniu, o czym trwanie orzekł sąd pierwszej instancji. W konsekwencji jako bezzasadna podlegać musiała także apelacja strony powodowej wywiedziona od zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Już tylko marginalnie Sąd Okręgowy wskazuje, iż jako chybiony ocenić należało zarzut apelujących dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w myśl którego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W kontekście omawianego przepisu należy wskazać, iż zarzut naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wyjątkowo i to jedynie wówczas gdy naruszenie to ma istotny wpływ na wynik sprawy. Z taką zaś sytuacją mamy do czynienia jedynie wówczas, gdy braki lub inne wadliwości uzasadnienia zaskarżonego wyroku uniemożliwiają dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, co zaś uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej wyroku (vide wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 czerwca 2015 roku, II CSK 435/14, LEX nr 1767500; z dnia 06 sierpnia 2015 roku, V CSK 671/14, LEX nr 1793716; z dnia 02 grudnia 2014 roku, I UK 139/14, LEX nr 1621322; z dnia 16 października 2009 roku, I UK 129/08, LEX nr 558286). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy z żadną z opisanych wyżej sytuacji nie mieliśmy do czynienia. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku sporządzone zostało starannie, przy tym zawiera wszystkie elementy konieczne wskazane w treści przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Wywody Sądu Rejonowego są jasne i logiczne, w sposób precyzyjny i wyczerpujący przedstawił on wszystkie motywy wydanego rozstrzygnięcia, przywołując stosowne przepisy prawa materialnego. Co ważne, wywody te, w tym poczynione ustalenia faktyczne, znajdują podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Finalnie należy jeszcze zauważyć, iż powodowie nie mogą w chwili obecnej stawiać skutecznego zarzutu naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w związku z art. 279 k.p.c. podnosząc wadliwe niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem reprezentujący powodów profesjonalny pełnomocnik nie złożył skutecznie zastrzeżenia do protokołu co do postanowienia o oddaleniu tego wniosku dowodowego.

Goli wyjaśnienia godzi się zauważyć, iż uchybienia w zakresie prowadzenia dowodu, na które nie zwrócono uwagi przed sądem pierwszej instancji uchylają się spod jakiejkolwiek kontroli instancyjnej (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 roku, III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144). Wszak zgodnie z art. 162 k.p.c., strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były na nim obecne - na najbliższym posiedzeniu, zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu, przy czym strona, która zastrzeżenia nie zgłosiła, traci prawo powoływania się na to uchybienie w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu albo, że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania wymaga - poza dochowaniem terminu zgłoszenia zastrzeżenia - wskazania spostrzeżonego uchybienia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania wraz z wnioskiem o wpisanie tak sformułowanego zastrzeżenia do protokołu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 10 sierpnia 2006 roku, V CSK 237/06, Biul. SN 2006/11/17).

W niniejszej sprawie niewątpliwie na rozprawie w dniu 22 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Pełnomocnik powodów był obecny na tej rozprawie i choć z treści protokołu rozprawy wynika, że zgłosił zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. odnośnie odmowy oddalenia tego wniosku dowodowego, to jednak uczynił to nieskutecznie, gdyż nie wskazał jednocześnie jaki przepis postępowania miałby zostać naruszony przy dokonywaniu przez Sąd Rejonowy tej czynności procesowej (k. 499.). W tej sytuacji nie może budzić najmniejszych zastrzeżeń stwierdzenie, że powodowie utracili prawo do podnoszenia w postępowaniu

apelacyjnym zarzutu naruszenia przepisu art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 279 k.p.c. w kontekście odmowy dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii biegłego geodety. Przy tym sąd odwoławczy wskazuje, iż trafnie sąd pierwszej instancji ten wniosek dowodowy oddalił, albowiem wobec ustalenia, że stron nie łączyła umowa najmu, dowód ten – z uwagi na wskazane przez powodów okoliczności na które miał być przeprowadzony - nie był istotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Tymczasem stosownie do dyspozycji art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są wyłącznie fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako bezzasadną oddalił, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powodów w całości, winni oni jako przegrywający spór przed sądem drugiej instancji zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania apelacyjnego. Na koszty te w kwocie 450 złotych złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.). Zważywszy, iż w badanej sprawie nie ma zastosowania dyspozycja art. 105 § 2 k.p.c. zasądzono od każdego z powodów na rzecz pozwanej należne jej koszty zastępstwa procesowego w częściach równych, czyli w kwotach po 225 złotych

SSO Sławomir Krajewski SSO Iwona Siuta SSO Tomasz Sobieraj