

Sygn. akt II Ca 233/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SSO Iwona Siuta SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **J. Ś. (1) i E. Ś.**

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

o stwierdzenie nieważności umowy i nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 3 lipca 2012 r., sygn. akt I C 430/11

1. oddala apelację;

2. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie na rzecz radcy prawnego M. K. kwotę 129,65 zł (sto dwadzieścia dziewięć złotych i sześćdziesiąt pięć groszy), w tym podatek VAT, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Sygn. akt II Ca 233/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 03 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, w sprawie o sygn. akt I C 430/11, w punkcie I. oddalił powództwo J. Ś. (1) i E. Ś. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o stwierdzenie nieważności umowy najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) zawartej przez powodów z pozwaną w dniu 03 grudnia 2009r. z powodu podstępnego wprowadzenia w błąd przez pozwaną i o zobowiązanie pozwanej do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w S. w stanie przydatnym do użytku mieszkalnego, wyposażonym w urządzenia techniczne, umożliwiające powodom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła oraz energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń niezbędnych w wyposażeniu lokalu mieszkalnego, za czynsz

najmu w kwocie zaakceptowanej przez powodów, zawartej na czas nieoznaczony, na szczegółowych warunkach, które okażą się w trakcie postępowania. W punkcie II. wyroku Sąd przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie radcy prawnemu M. K. kwotę 760,50 zł, w tym kwotę 138 zł podatku VAT, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu, a w punkcie III. wyroku nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia faktyczne:

Przedmiotem działalności pozwanej Spółki jest głównie pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Spółka wynajmuje również pomieszczenia tymczasowe oraz lokale o obniżonym standardzie. W dniu 03 grudnia 2009r. powodowie zawarli z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W umowie wskazano, że przedmiotem najmu jest pierwszy pokój po lewej stronie korytarza. Pozwani jako najemcy mieli prawo współkorzystać z kuchni i łazienki z wc, służących zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Umowa zawierała oświadczenie najemców, że stan techniczny pomieszczenia i stopień zużycia znajdujących się w nim urządzeń jest im znany i nie zgłaszają żadnych roszczeń w tym zakresie. Najemcy zobowiązali się uiszczać wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości 120 zł oraz opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem lokalu i zawrzeć z dostawcami mediów (prądu, gazu itp.) stosowne umowy na ich dostawę. Wynajmujący zobowiązał się wydać lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz zapewnić działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania pomieszczenia, wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu i budynku, przy czym w przypadku ogrzewania za zapewnienie go strony uznały również korzystanie z jednego pieca na dwa pokoje. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Przed podpisaniem umowa została odczytana powodom przez Prezesa pozwanej. Powodowie mieli również swój egzemplarz do wglądu, znali i godzili się na treść umowy. Około tygodnia przed podpisaniem umowy pozwana umożliwiła powodom obejrzenie tego lokalu. Powodowie jednak nie pojechali obejrzeć mieszkania, gdyż było to dla nich za daleko. W lokalu tym powodowie zajmują jeden pokój, mają możliwość korzystania z kuchni i łazienki, które są do wspólnego użytku z innymi sąsiadami, jednakże nie korzystają z nich z uwagi na sąsiadów. Jest to lokal o obniżonym standardzie. Posiada instalacje gazową, elektryczną i wodną. Powodowie nie zawarli stosownych umów z dostawcami mediów i nie założyli podliczników. Od dnia zasiedlenia lokalu powodowie nie uiszczają czynszu. Przed zawarciem umowy z dnia 03 grudnia 2009r. powodowie wynajmowali od pozwanej lokal mieszkalny położony w (...)/5. W dniu 03 grudnia 2009r. złożyli wypowiedzenie umowy najmu tego lokalu z uwagi na fakt, iż S. położone jest zbyt daleko od S. oraz na uciążliwość sąsiadów. W wypowiedzeniu zobowiązali się również do spłacenia zaległości czynszowych w ratach po 200 zł miesięcznie. Zaległości czynszowe z tytułu najmu lokalu w S. wynosiły kwotę 2.080 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego, w powyższym stanie faktycznym powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że podstawę prawną powództwa w zakresie pierwszego żądania stanowiły przepisy art. 84 § 1 i 2 kc, art. 88 § 1 i 2 kc, a ciężar wykazania przesłanek uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu spoczywał na powodach zgodnie z art. 6 kc. Powodowie ciężaru tego nie zdołali podźwignąć i nie wykazali żadnej z przesłanek dochodzonego roszczenia. Sąd wskazał nadto, że zawodowy pełnomocnik powodów w terminie określonym przez Sąd w trybie art. 207 § 3 kpc nie złożył żadnych wniosków dowodowych poza uprzednio zgłoszonymi w pozwie. Podał, że ostatnim dniem, kiedy powodowie mogli uchylić się od skutków czynności prawnej w postaci zawarcia umowy najmu, był najpóźniej 03 grudnia 2010r. Powodowie natomiast nie złożyli pozwanej do tego dnia pisemnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zawarcia umowy. Sąd nie dopuścił dowodu z odpisów pism z dnia 24 lutego 2010r. i 02 kwietnia 2010r. złożonych na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2012r. przez powodów, kierowanych do pozwanej, uznając ten wniosek dowodowy za spóźniony w myśl przepisu art. 207 § 3 kpc. Skoro powodowie nie złożyli w terminie skutecznego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych, obowiązuje strony umowa z dnia 03 grudnia 2009r., co czyni powództwo o stwierdzenie jej nieważności za bezzasadne. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana dała powodom możliwość zapoznania się ze stanem pomieszczenia do zamieszkania na tydzień przed podpisaniem umowy, jednakże nie skorzystali z tej oferty. Nie można pozwanej zarzucać, że wprowadziła w błąd powodów, którzy z własnej woli nie zapoznali się ze stanem lokalu jeszcze przed podpisaniem umowy. Lokal był o obniżonym standardzie, o czym powodowie wiedzieli, jak i godzili się na to.

Przed podpisaniem umowy, była powodom odczytywana, wspólnie z prezesem pozwanej Spółki omawiali jej treść. Powodowie wiedzieli, że w mieszkaniu zamieszkiwać będą jeszcze inne osoby, a kuchnia i łazienka z wc będą do wspólnego korzystania. Powodowie nie korzystają z własnej woli z kuchni i łazienki, bowiem nie odpowiadają im osoby sąsiadów. Mają jednak możliwość korzystania z tych pomieszczeń. Powodowie przyznali, że lokal posiada instalacje wodną, gazową i elektryczną, jednakże z sobie tylko znanych przyczyn nie zapewnili sobie możliwości korzystania z nich. Nie założyli stosownych podliczników i nie podpisali umów z dostawcami mediów. Pozwana nie wprowadziła powodów w błąd co do stanu technicznego lokalu. Sąd uznał, że powodowie sami odpowiadają za warunki, w których mieszkają, prezentując całkowicie bierną postawę i oczekując działania na ich rzecz od innych osób. Zdaniem Sądu, powodowie wykazują roszczeniową postawę, a nie wywiązują się z podstawowych obowiązków, jak uiszczanie czynszu, zaś pozwana Spółka wykazała wiele dobrej woli w zapewnieniu im warunków mieszkaniowych.

W zakresie drugiego żądania pozwu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 64 kc. Nie miała natomiast zastosowania ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), która reguluje zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Pozwana ma prawo samodzielnie ustalać zasady gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym i ma – wynikającą z zasady wolności umów (art. 353¹ kc) – swobodę w podjęciu decyzji co do zawarcia lub nie zawarcia umowy najmu, a także wyboru ewentualnej strony umowy. Umowa najmu, jaka miałyby być zawarta z powodami, byłaby nowym stosunkiem prawnym, a nie kontynuacją dotychczasowej umowy najmu. Sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest przepisu, który zobowiązywałby pozwaną Spółkę do przedstawienia oferty zawarcia z powodami umowy najmu lokalu na warunkach przez powodów zaakceptowanych. Tym bardziej, że – zdaniem tego Sądu – w dalszym ciągu pozostaje wiążąca strony umowa z dnia 03 grudnia 2009r., a to wobec faktu, iż powodowie nie wykazali, aby skutecznie uchylili się od jej zawarcia. Ponadto, Sąd Rejonowy przyjął, że deklaracje Prezesa pozwanej chęci pomocy powodom nie mogą stanowić podstawy zasadności powództwa o zobowiązanie. Deklaracje te stanowiły przejaw jego dobrej woli, a nie zobowiązania.

Orzeczenie w punkcie II. wyroku o kosztach pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu Sąd Rejonowy oparł na podstawie § 15 w związku z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Sąd przyznał pełnomocnikowi powodów koszty zgodnie z przedłożonym do akt spisem kosztów w wysokości 150% stawki podstawowej uznając je za uzasadnione nakładem pracy pełnomocnika oraz charakterem i stopniem zawilości sprawy.

Sąd wskazał, że rozstrzygnięcie o nieuiszczonych kosztach sądowych, zawarte w punkcie III. wyroku, zostało wydane wobec okoliczności, iż powodowie byli w całości zwolnieni od kosztów sądowych, a sprawę przegrali w całości, dlatego koszty te ponosi Skarb Państwa.

Z powyższym wyrokiem nie zgodzili się powodowie zaskarżając go w części dotyczącej punktu I. i punktu II.

W zakresie punktu I. wnieśli o jego zmianę przez orzeczenie zgodnie z żądaniem powodów wskazanym w pozwie z dnia 15 marca 2011r. sprecyzowanym pismem z dnia 20 lipca 2011r., a mianowicie ustalenie nieważności umowy najmu zawartej w dniu 03 grudnia 2009r. z pozwaną Spółką z powodu podstępnego wprowadzenia w błąd przez pozwaną oraz o zobowiązanie pozwanej do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w S. w stanie przydatnym do użytku mieszkalnego, wyposażonym w urządzenia techniczne, umożliwiającym powodom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła oraz energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń niezbędnych w wyposażeniu lokalu mieszkalnego, za czynsz najmu w kwocie zaakceptowanej przez powodów, zawartej na czas nieoznaczony, na szczegółowych warunkach, które okażą się w trakcie postępowania, a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania, że w sprawie Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy albo, że wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wnieśli o uchylenie zaskarżonego

wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji w innym składzie oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji.

W zakresie punktu II. wnieśli o jego zmianę przez przyznanie radcy prawnemu od Skarbu Państwa kwoty 771,75 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu, w tym kwotę 138 zł podatku VAT.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania wyroku w postaci:

- a) uznania, że powodowie składając oświadczenie woli zawarcia umowy najmu nie działali pod wpływem błędu;
- b) uznania, że pisma powodów kierowane do pozwanej nie stanowiły oświadczeń woli, które miały na celu uchylenie się od skutków prawnych umowy najmu zawartej pod wpływem wywołanego podstępny działaniem pozwanej błędu, a co za tym idzie – niedochowanie ustawowego terminu do złożenia takiego oświadczenia skutkującego nieważnością umowy *ex tunc*;
- c) uznania zobowiązania się prezesa pozwanej do przedstawienia nowych ofert najmu za niewiążące prawnie deklaracje, będące przejawem jego dobrej woli;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- a) art. 58 § 1 kc w związku z art. 30 w związku z art. 8 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, przez niewyeliminowanie z obrotu prawnego – poprzez stwierdzenie nieważności – umowy, na mocy której dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oddano w najem lokal w stanie technicznym urągającym godności ludzkiej;
- b) art. 86 kc poprzez jego niezastosowanie pomimo powoływania się przez powodów w żądaniu pozwu o stwierdzenie nieważności umowy z powodu podstępnego wprowadzenia w błąd przez pozwaną;
- c) art. 65 § 2 w związku z art. 353¹ kc poprzez jego niezastosowanie skutkujące odtworzeniem treści umowy łączącej strony opierając się jedynie na dosłownym jej brzmieniu bez brania pod uwagę celu umowy i zgodnego zamiaru stron, wskazujących na zawarcie przez strony w rzeczywistości umowy nienazwanej;

3. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy:

- a) art. 233 § 1 kpc poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów skutkujące błędnym odtworzeniem treści łączącej strony umowy wskutek niedokonania wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w sprawie;
- b) art. 207 § 3 kpc poprzez uznanie wniosku o przeprowadzenie dowodu z pism powodów kierowanych do pozwanej Spółki za sprekludowane pomimo, że nie zachodziła potrzeba i możliwość ich zgłoszenia na wcześniejszym etapie postępowania;

4. naruszenie art. 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu poprzez nie zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu zwrotu niezbędnych wydatków poniesionych w związku z prowadzeniem sprawy.

W uzasadnieniu apelacji powodowie wskazali, że w sprawie znajdzie zastosowanie art. 86 § 1 kc, skoro powodowie powoływali się na podstępne wprowadzenie ich w błąd przez pozwaną. Wynika z tego, że oceniając, czy powodowie zawierając umowę najmu byli w błędzie, nie jest zatem konieczne – wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji – wykazywanie istotności błędu ani też jego związku z treścią z treścią czynności prawnej, a jedynie jego istnienia i nagannego działania pozwanej, w postaci interweniowania w sposób niedopuszczalny w decyzyjny proces powodów. Powodowie byli zaskoczeni złym stanem technicznym lokalu, który nie nadawał się do zamieszkania z racji braku podstawowych sprzętów, dostępu do wody, gazu i ogrzewania. Powodowie nie widzieli lokalu przed podpisaniem

umowy najmu, co sprawia, że swoją wiedzę o jego stanie czerpali jedynie z zapisów umowy i zapewnień prezesa pozwanej. W błąd powodów mogły również wprowadzić same sformułowania poszczególnych paragrafów umowy najmu podpisanej na wzorze sporządzonym przez pozwaną. Powodowie są osobami nieporadnymi życiowo, mającymi problem z formułowaniem i rozumieniem pism formalnych. Powodowie złożyli oświadczenia zapewne opierając się na omówieniu umowy przez pozwaną, które nie było wystarczająco staranne i zgodne z prawdą. Powołując się na doktrynę wskazali, że wobec podstępного działania, nie można błędzemu postawić zarzutu, że nie uczynił wszystkiego, by poznać rzeczywisty stan rzeczy. Sąd Rejonowy pochopnie wyciągnął wniosek, jakoby propozycja obejrzenia lokalu zaoferowana przez pozwaną, niewykorzystana przez powodów z ich winy, skutkowałą brakiem możliwości zarzucenia pozwanej podstępного działania. Pozwana powinna dołożyć wszelkich starań, by mieć pewność, że powodowie w sposób właściwy odczytują postanowienia umowy, a ich wyobrażenie rzeczywistości jest zgodne z prawdą.

Powodowie zgodzili się z Sądem pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie roczny termin do uchylenia się od skutków zawarcia umowy upłynął dnia 03 grudnia 2010r. Sąd niewłaściwie jednak wskazał zdarzenie, którego zajście rozpoczęło bieg terminu, bowiem wskazał, iż był to dzień, w którym dokonano czynności prawnej, od której skutków powodowie chcieli się uchylić. Termin ten zaczyna swój bieg od momentu wykrycia błędu, a w niniejszej sprawie dzień zawarcia umowy najmu był dniem wykrycia błędu – zapoznania się powodów ze stanem technicznym lokalu po przeprowadzce, co sprawia, że błąd Sądu nie skutkowałą błędnym ustaleniem faktycznym w zakresie daty rozpoczęcia biegu terminu.

Za nieprawidłowe uznali ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące niedochowania terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Powodowie kilkakrotnie po przeprowadzce do spornego lokalu odwiedzali biuro pozwanej, jak i kierowali do niej pisma wyrażające ich niezadowolenie z lokalu i chęć zawarcia umowy najmu innego lokalu. Powodowie przedstawili w tym zakresie pisma kierowane do pozwanej z dnia 24 lutego 2010r. oraz 02 kwietnia 2010r., które nie zostały włączone do materiału dowodowego.

Podnieśli nadto, że prezes pozwanej niejednokrotnie ustnie zobowiązywał się rozwiązać problemy mieszkaniowe powodów. Okoliczności sprawy wskazują, że w sposób wykraczający poza zakres zobowiązania umowami najmu prezes pozwanej służył powodom pomocą, czy to w zaoferowaniu lokalu w S., czy to w organizacji przeprowadzki i pomocy przy przemeldowaniu z lokalu w S. do lokalu przy ul. (...).

Podali, że zły stan techniczny lokalu narusza godność powodów. Przesłanką poszanowania godności człowieka jest – między innymi – istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Takim przedmiotem jest właśnie odpowiednie mieszkanie. Zarzucili Sądowi, że nie dopatrzwszy się wady oświadczenia woli, winien był ustalić nieważność umowy z powodu naruszenia art. 39 krp.

Zarzucili też, że Sąd pierwszej instancji w podstawie rozstrzygnięcia nie wskazał art. 86 kc, a niezastosowanie odpowiedniego przepisu skutkowałą przyjęciem bardziej rygorystycznych kryteriów przy ocenie, czy doszło do wadliwego oświadczenia woli, co miało wpływ na rozstrzygnięcie zgłoszonego przez powodów roszczenia na ich niekorzyść.

Zdaniem powodów, umowa z dnia 03 grudnia 2009r. jest nienazwana, której celem jest to, że pozwana zobowiązuje się spełniać potrzeby mieszkaniowe powodów za każdym razem, gdy takie potrzeby jej zgłoszą.

Wskazali, że Sąd Rejonowy w punkcie II. rozstrzygnięcia nie uwzględnił uzasadnionych wydatków poniesionych przez pełnomocnika w związku z prowadzeniem sprawy w wysokości 11,25 zł, których spis został Sądowi przedstawiony.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych wraz z uwzględnieniem wydatków poniesionych przez pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym.

Na tej samej rozprawie, w odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła o utrzymanie w mocy wyroku Sądu pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się niezasadna.

Postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszej instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Roszczenie poddane pod osąd jest ponownie rozpatrywane, więc Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej, przy uwzględnieniu zasad wynikających z art. 233 § 1 kpc.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i poparł je rzetelną analizą ujawnionych w sprawie okoliczności, dochodząc do trafnej konkluzji, iż powództwo obejmujące dwa roszczenia nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Odwoławczy argumentację Sądu I instancji w całej rozciągłości więc podziela i przyjmuje za własną, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ponowne szczegółowe przytaczanie tych samych motywów w tym miejscu. Jednakże, Sąd Okręgowy dokonał w ramach zgłoszonego środka odwoławczego pogłębionej analizy stanu prawnego lokalu, w odniesieniu do którego zgłoszone zostało żądanie stwierdzenia nieważności umowy i w związku z którym powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, do czego obliowały Sąd zarzuty podniesione przez powodów w kontekście nieważności umowy z dnia 03 grudnia 2009r. oraz charakteru tej umowy.

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008 Nr 6, poz. 55).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że umowa z dnia 03 grudnia 2009r. łącząca strony była typową umową najmu, nie zaś bliżej nieokreśloną umową nienazwaną, w której pozwana zobowiązała się spełniać potrzeby mieszkaniowe powodów za każdym razem, gdy takie potrzeby zgłoszą. Podkreślić przy tym należy, że powodowie po raz pierwszy dopiero w apelacji podnieśli, iż umowa łącząca strony nie była umową najmu tylko umową nienazwaną. Powodowie zamieszkiwali pierwotnie w lokalu komunalnym należącym do zasobów mieszkaniowych Gminy M. S., położnym w S. przy ul. (...), lecz ze względu na zadłużenie i zagrożenie eksmisją, z inicjatywy powodów doszło do zamiany lokali, w wyniku czego powodowie zamieszkali w lokalu stanowiącym własność pozwanej Spółki położonym w (...)/5. Tak jak w przypadku lokalu komunalnego, tak również i w przypadku lokalu pozwanej, została zawarta umowa najmu. Była to typowa umowa najmu, obejmująca: przedmiot najmu, osobę wynajmującego, osoby najemców, wysokość czynszu oraz termin płatności, termin obowiązywania umowy. Taką samą umowę zawarły strony w zakresie dotyczącym części lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Pozwana Spółka udostępniając powodom dwa kolejne lokale (lokal i potem część drugiego lokalu) dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, właśnie poprzez zawarcie umowy najmu dała wyraz temu, że zobowiązuje się zaspokajać potrzeby mieszkaniowe powodów, lecz sposób tego zaspokojenia musiał zostać skonkretyzowany w postaci określonego lokalu mieszkalnego, którego udostępnienie musiało nastąpić na określonych warunkach. Obowiązkiem natomiast powodów było uiszczanie czynszu, czego nie czynili. Powodowie w toku procesu cały czas określają obowiązki pozwanej, zaś nie wskazują, jakie sami posiadają obowiązki wynikające z zawartej – według nich – umowy nienazwanej. Okoliczność, że pozwana podjęła decyzję uwzględniającą wniosek powodów w zakresie zmiany dotychczasowego lokalu położonego w S. na część lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) była podyktowana uwzględnieniem i własnego interesu pozwanej, jak i wniosków powodów. Własnego interesu, bo czynsz za lokal w S. był wyższy, którego powodowie w żadnej części nawet nie zapłacili. Wniosków powodów, bo dach budynku wymagał remontu, w czasie deszczu przeciekał, a pozwana jako jedynie członek Wspólnoty Mieszkaniowej nie miała możliwości podjęcia decyzji co do natychmiastowego przystąpienia do prac remontowych. Ponadto, jak wynika z pism procesowych pozwanej i przesłuchania jej przedstawiciela J. S., pozwana uważała powodów za osoby bardzo roszczeniowe, przychodzące do siedziby Spółki bez uprzedzenia i zakłócające swoim zachowaniem rytm pracy w biurze Spółki. Chcąc niejako uwolnić się od powracającego problemu związanego z roszczeniem powodów, zgodziła się wynająć powodom inny lokal. Wskazać należy, że umowę najmu lokalu w S. powodowie wypowiedzieli. Okoliczność pomocy prezesa pozwanej Spółki, jak i pracowników Spółki, w przeprowadzce powodów do kolejnego lokalu oraz

pomocy w załatwianiu spraw meldunkowych nie modyfikowało dotychczasowego stosunku najmu w bliżej nienazwany stosunek zobowiązaniowy, tylko stanowiło pomoc pozwanej w przyspieszeniu załatwienia formalności związanych z przeprowadzką, z przyczyn wskazanych wyżej. Gdyby nawet doszukiwać się w zachowaniu pozwanej woli nawiązania jakiegokolwiek stosunku zobowiązaniowego, to należałoby przyjąć, że pomoc w przeprowadzce i w meldunku było usługą, występującą obok umowy najmu. Lecz i taka konstatacja byłaby zbyt daleko idąca, bowiem usługa musi być ekwiwalentna, natomiast powodowie nie ponieśli żadnych kosztów w tym zakresie.

Powodów i pozwaną łączył określony stosunek zobowiązaniowy, nazwany, pod postacią umowy najmu, dotyczący udostępnienia powodom przez pozwaną części lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Zarzut powodów naruszenia przepisów art. 65 § 2 kc w związku z art. 353¹ kc okazał się chybiony.

Powodowie i pozwana zawarli w dniu 03 grudnia 2009r. umowę najmu części lokalu mieszkalnego obejmującego jeden pokój z możliwością korzystania z kuchni oraz łazienki z wc wraz z innymi najemcami tego samego lokalu, korzystającymi z innego pokoju. W kodeksie cywilnym nie zdefiniowano samego pojęcia lokalu, które należy rozumieć szeroko. Przyjmuje się, że pojęcie to może obejmować zarówno samodzielny lokal zdefiniowany w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity – Dz.U.z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), jak i część takiego lokalu, a także lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity – Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż oświadczenie powodów obejmujące wolę zawarcia umowy najmu z dnia 03 grudnia 2009r. nie było obarczone żadną wadą, w tym pod postacią zwykłego błędu, czy też błędu kwalifikowanego pod postacią podstępem. Rację należy przyznać skarżącym tylko w tym zakresie, iż przedmiotem rozważań Sądu Rejonowego nie stało się złożenie oświadczenia woli przez powodów pod wpływem błędu wywołanego podstępem, a więc analiza treści art. 86 kc. Sąd Odwoławczy, jako również sąd merytoryczny, jest uprawniony i zobowiązany do dokonania samodzielnej oceny tej przesłanki. Umowa zawarta między powodami a pozwaną dotycząca lokalu przy ul. (...) była sporządzona na takim samym formularzu, jak umowa najmu poprzedniego lokalu w S.. Oznacza to, że zakres obowiązków i uprawnień stron z poprzedniej i obecnej umowy był taki sam, a różnica obejmowała wyłącznie przedmiot, czyli lokal oraz wysokość czynszu. Powodowie nie wskazywali, aby mieli jakiegokolwiek wątpliwości co do brzmienia umowy lokalu w S.. Ponadto, zawierając umowę w dniu 03 grudnia 2009r. nie musieli poświęcać na zapoznanie się z jej treścią dużo czasu, skoro zapoznali się z poprzednią umową, której formularz był taki sam. Powodowie wiedzieli jeszcze przed podpisaniem umowy w dniu 03 grudnia 2009r., że jej przedmiotem nie będzie samodzielny lokal mieszkalny, tylko pokój ze wspólną używalnością kuchni i łazienki z wc i na taki przedmiot najmu zgodę wyrażali. Z umowy wynikało, że powodowie będą mogli korzystać z mediów po zawarciu przez nich samodzielnie stosownych umów na dostawę. Oznacza to, że pozwana Spółka zobowiązała się wyposażyć jedynie lokal w instalacje potrzebne do zawarcia takich umów. Takie instalacje lokal posiada. Niektóre częściowo są niesprawne, jak np. poniszczone włączniki energii elektrycznej, gniazda wtykowe przez – według twierdzeń powodów - pozostałych współlokatorów, lecz nie świadczy to o braku wyposażenia lokalu w potrzebne instalacje, ale o ich niesprawności. W tym zakresie powodowie są uprawnieni do skorzystania z uprawnień wynikających z art. 663 kc (jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania naprawy; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego), art. 664 § 2 kc (jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie korzystanie z rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia), gdyż zgodnie z art. 662 § 1 kc wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Aby korzystać z gazu, powodowie powinni zakupić butlę gazową, tak jak to uczynili współlokatorzy. W lokalu jest licznik energii elektrycznej na kartę, z którego powodowie mogliby korzystać wspólnie ze współlokatorami, gdyby tylko dołożyli się do zakupu karty. Woda jest w łazience i stamtąd można ją czerpać również dla celów spożywczych. W łazience z wc jest instalacja kanalizacyjna. W całym lokalu jest instalacja

grzewcza, w kuchni zamontowany jest grzejnik i piec gazowy V., a w każdym pokoju jest grzejnik. Taki opis instalacji wynika również z zeznań świadka J. L., która wspólnie z powodami dzieli ten sam lokal. Na prośbę powodów zamieniła się z nimi pokojami. Skoro pozostali współlokatorzy mogli korzystać i nadal korzystają z instalacji w lokalu, brak jest przeszkód, aby w taki sam sposób mogli korzystać z nich i powodowie. Ze stanowiska powodów wynika, że niezadowolenie ich budzi zachowanie współlokatorów, którzy – zdaniem powodów – stwarzają zagrożenie dla ich życia i zdrowia, nie pozwalają im korzystać ze wspólnych pomieszczeń, jak również niszczą wyposażenie umożliwiające powodom korzystanie z mediów. Okoliczność ta nie ma jednak wpływu na ważność umowy najmu, którego przedmiotem jest lokal, a nie osoby sąsiadów. W tym zakresie powodom przysługują inne środki prawne – od wzywania policji na interwencje w sytuacji zagrożenia życia bądź zdrowia, przez powództwo posesoryjne (o przywrócenie naruszonego posiadania), po wezwanie pozwanej Spółki do naprawy uszkodzonych przez osoby trzecie instalacji. Jeżeli by natomiast okazało się, że współlokatorzy są osobami uciążliwymi, niszczącymi substancję lokalu, pozwana powinna rozważyć wypowiedzenie im umowy najmu i w ten sposób zapewnić spokój w zamieszkiwaniu powodów. Przy założeniu oczywiście, że to sąsiedzi, a nie powodowie są źródłem konfliktów w mieszkaniu. Z zeznań brata powoda J. Ś. (2) wynika bowiem: „ (...) brat oraz jego żona również nadużywają alkoholu. Nadużywają też leków. Po alkoholu są bardzo głośni i agresywni. (...) Gdy brat mieszkał u mnie mogłem dostać zawału, było nadużywanie alkoholu, awantury oraz interwencje policji. Był też u mnie prawie że pożar, paliła się patelnia. (...) Powodowie notorycznie nadużywają alkoholu, ich córka również”. Również współlokatorka J. L. zeznała o powodach: „nadużywają alkoholu, zwłaszcza gdy wezmą renty. Pani Ś. wzywa mnie na pomoc, że się biją. Nie raz nie można spać do 4 rano. Rzucają talerzami”. Niezadowolenie powodów budzi również i to, że musieliby samodzielnie zawierać umowy na dostawę poszczególnych mediów, a chcieliby, żeby te media były dostarczane za pośrednictwem pozwanej pomimo, iż wynajmujący nie ma obowiązku dostarczania mediów, bowiem jego obowiązek w tym zakresie obejmuje wyłącznie oddanie lokalu ze sprawną instalacją, aby najemca mógł ją wykorzystać przy zawarciu umowy z dostawcą. Zaznaczyć należy, że przedłożone do akt sprawy przez powodów pismo Sanepidu potwierdza tylko, że w dacie wystawienia tego pisma powodowie nie mogli korzystać z mediów w lokalu. Nie wynika natomiast z niego, że mediów tych w lokalu nie ma. Nie mogli korzystać, bowiem z twierdzeń powodów wynikało, iż to współlokatorzy utrudniali dostęp do instalacji.

Przed wprowadzeniem się do lokalu powodowie wiedzieli, że obejmą jeden pokój ze wspólną używalnością pozostałych pomieszczeń. Wiedzieli również, że aby korzystać z mediów, muszą podpisać stosowne umowy, poza korzystaniem z wody i kanalizacji. Takie informacje wynikały z umowy oraz zostały przekazane powodom przez prezesa pozwanej Spółki. Nie sposób zatem uznać, że powodowie zostali w jakikolwiek sposób wprowadzeni w błąd, nawet podstępnie. Skoro niezadowolenie powodów wyraża się w relacjach z sąsiadami, a pozwana żadnych obietnic w tym zakresie powodom nie składała, nie można mówić o błędzie nawet wywołanym podstępnie. Powodowie mogli sami, we własnym zakresie, udać się do nowego miejsca zamieszkania, aby rozeznaczyć się, z jakimi osobami będą korzystać ze wspólnych pomieszczeń. Ocena taka jest subiektywna, bo zależna od oczekiwań powodów i od sposobu ich życia. W poprzednim miejscu zamieszkania w S., powodowie również nie byli zadowoleni z relacji z sąsiadami, co stało się jedną z przyczyn wypowiedzenia przez nich umowy najmu. Obecnie jednak powódka zeznała odmiennie, skoro określiła sąsiadów w S. jako „fajnych”. Świadczy to o zmienności stanowisk powodów, w zależności od ich oczekiwań co do warunków zamieszkania. Prezes pozwanej Spółki nie dokonywał oceny zachowań przyszłych sąsiadów powodów. Udzielił tylko informacji powodom o zawodach osób zajmujących trzylokalowy budynek. Z przesłuchania powódki wynika, iż prezes pozwanej Spółki ocenił przedmiotowy lokal jako „fajny”. Wynika także, że powodowie nie godzą się na tyle osób w lokalu, choć poza powodami w lokalu mieszkają jeszcze tylko dwie osoby. Powodowie wiedzieli, że lokal posiada wspólne pomieszczenia, które dzielić będą z innymi lokatorami. Okoliczność, że tych lokatorów dla powodów jest za dużo oraz, że lokal nie jest według nich „fajny” i muszą dzielić instalacje ze współlokatorami nie dowodzi podstępu pozwanej przy zawieraniu umowy.

Zgodnie z art. 86 § 1 kc jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji podstępu, o którym mowa w art. 86 kc, dlatego należy kierować się potocznym znaczeniem tego pojęcia. W tej mierze Sąd Odwoławczy podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 lutego 2013r., I ACa 846/12 (system informacji prawnej LEX nr 1286662), który odwołuje się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 września 2004r., II CK 498/03 (system informacji prawnej LEX nr 137573), iż: Powszechnie przyjmuje się, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Działanie podstępne jest zawsze naganne z punktu widzenia ocen etycznych, gdyż zakłóca w niedopuszczalny sposób proces decyzyjny innej osoby, doprowadzając tę osobę na podstawie zasugerowanych jej fałszywych przesłanek rozumowania do dokonania określonej czynności prawnej. Błąd może dotyczyć również sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli.”. Podobnie piśmiennictwo prawnicze wskazuje, że podstępne wprowadzenie w błąd polega na działaniu świadomym i umyślnym, podejmowanym w celu skłonienia określonej osoby do złożenia oświadczenia woli (v. Kodeks cywilny z komentarzem pod. red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2008r., t.1, s. 436). Orzecznictwo i doktryna są zgodne, że błąd może dotyczyć również sfery motywacyjnej, która stanowiła przyczynę złożenia oświadczenia woli. Jak z powyższego wynika, przy konstrukcji podstępu zawsze zakłada się świadome i umyślne działanie, zakłócające proces decyzyjny u innej osoby. W niniejszej sprawie takiego działania ze strony pozwanej Spółki nie było. Prezes pozwanej nie składał ustnie oświadczeń woli niezgodnych z rzeczywistym stanem rzeczy, nie przemilczał również okoliczności, o których powinien był powiedzieć. To powodowie nalegali na zawarcie umowy. Z zeznań prezesa pozwanej wynika, że liczył się z tym, że powodowie mogą nie podpisać umowy. Wyzaczył nawet powodom termin spotkania w lokalu, aby ustalić, jakie – według powodów – prace powinna pozwana wykonać w lokalu, aby odpowiadał on wymaganiom powodów. Na spotkanie powodowie nie przyszli. Gdyby nawet założyć, że w pewnych przypadkach zaniechanie, a więc niewyprowadzenie innej osoby z mylnego przekonania może być rodzajem podstępu (por: wyrok SN z 10.09.1997r., I PKN 251/97, system informacji prawnej Lex 32881), to w sprawie nie udowodniono, że taka sytuacja miała miejsce. Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego art. 86 kc ani też nie popadł w błąd w ustaleniach faktycznych w zakresie uznania, że powodowie nie działali pod wpływem błędu.

Skoro nie doszło do złożenia przez powodów oświadczenia woli w dniu 03 grudnia 2009r. pod wpływem kwalifikowanego błędu pod postacią podstępu, brak jest podstaw do uchylenia się od jego skutków prawnych w trybie art. 88 kc. Tym samym, zarzut powodów dotyczący ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji obejmujących brak uchylenia się przez powodów od skutków prawnych oświadczenia woli w zakresie zawarcia umowy najmu i dochowanie terminu do uchylenia się od takiego oświadczenia, stał się bezprzedmiotowy. Uchylić można się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby, a oświadczenia powodów nie były obarczone wadami oświadczenia woli.

Z tej samej przyczyny uznać należało, że dowód z dokumentów w postaci pism powodów do pozwanej Spółki z dnia 24 lutego 2010r. i 02 kwietnia 2010r. nie miał wpływu na wynik sprawy i pominięcie przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowego z tych dokumentów nie stanowiło naruszenia prawa procesowego, którego skutki mogły istotnie wpłynąć na rozstrzygnięcie sprawy.

Zarzut apelujących naruszenia prawa materialnego w postaci art. 58 § 1 kc w związku z art. 30 i art. 8 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej okazał się chybiony. Przepis art. 58 § 1 kc wskazuje, że: Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Postanowienie umowne sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, jako nieważne, nie wywołuje skutku prawnego. Ponadto stan bezwzględnej nieważności czynności prawnej jest brany pod uwagę z urzędu przez organy stosujące prawo (por. post. SN z dnia 19 grudnia 1984r., III CRN 183/84, Lex nr 8663; wyr. SN z dnia 5 grudnia 2002r., III CKN 943/99, OSNC 2004, nr 3, poz. 48; wyr. SN z dnia 17 czerwca 2005r., III CZP 26/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 63; wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2010r., II UK 357/09, Lex nr 583813; wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2010r., II UK 357/09, Lex nr 583813; wyr. SN z dnia 3 listopada 2011r., V CSK 142/10, OSNC-ZD 2011, nr 4, poz. 73). Zdaniem powodów, umowa najmu z dnia 03 grudnia 2009r. jest nieważna jako sprzeczna z Konstytucją RP. Dla odniesienia

się do zarzutu apelacyjnego ważnym będzie powołanie się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010r., III CSK 47/10 (system informacji prawnej Lex nr 738108): „O ile ustawa nie przewiduje innego skutku, sankcja nieważności zachodzi zawsze, gdy czynność prawna pozostaje w sprzeczności z normami o bezwzględnie wiążącym charakterze lub z normami o charakterze semiimperatywnym. Mówiąc o sprzeczności z normami bezwzględnie wiążącymi mieć należy na myśli te normy, które konstruują czynność prawną. O sprzeczności zdecydować będzie zatem sama konstrukcja i struktura samego zobowiązania.”. W dziedzinie prawa cywilnego istotne znaczenie ma podział norm prawnych na normy bezwzględnie wiążące (ius cogens, ius imperativi), jednostronnie bezwzględnie wiążące (ius semiimperativi) oraz względnie wiążące (dyspozytywne, ius dispositivi). Tylko sprzeczność z normami bezwzględnie wiążącymi lub semiimperatywnymi może prowadzić do nieważności czynności prawnej, o której mowa w art. 58 kc. Przepisy art. 8 i art. 30 Konstytucji do takich norm nie należą w zakresie uregulowania stosunku najmu. Przepis art. 8 Konstytucji stanowi jedynie, iż Konstytucja w hierarchii aktów prawnych w państwie zajmuje najwyższe miejsce, a normy prawne w niej zawarte mają najwyższą moc prawną. Konsekwencją tego stanowiska jest wymóg, by ogół norm prawnych obowiązujących w państwie był zgodny z postanowieniami Konstytucji, co wyznacza bezwzględny prymat Konstytucji w systemie źródeł prawa. Z kolei w przepisie art. 30 Konstytucji, stanowiącym o godności osobistej człowieka jako dobru osobistym: „Przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności i praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych.” ustawodawca stwierdził, iż poszanowanie i ochrona godności człowieka jest obowiązkiem władz publicznych. Obowiązek ten powinien być realizowany przez władze publiczne przede wszystkim tam, gdzie Państwo działa w ramach imperium, realizując swoje zadania represyjne, których wykonanie nie może prowadzić do większego ograniczenia praw człowieka i jego godności, niż to wynika z zadań ochronnych i celu zastosowanego środka (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 lutego 2013r., I ACa 1184/12, system informacji prawnej Lex nr 1311989; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 07 listopada 2012r., I ACa 702/12, system informacji prawnej Lex nr 1239894). Nienaruszalność godności należy traktować jako zakaz pozbawiania godności człowieka, jak też jej ograniczania przez osoby prywatne, władze publiczne czy organy państwowe. Nie sposób uznać, że treść umowy najmu z dnia 03 grudnia 2009r., jak też stan techniczny lokalu naruszają dobro osobiste powodów w postaci godności i przez to skutkują nieważnością umowy. Naruszenie dobra osobistego skutkować może powstaniem roszczenia cywilnego z art. 24 kc, nie zaś nieważnością umowy.

Za niezasadny uznać należało zarzut powodów dotyczący błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania zaskarżonego wyroku w zakresie uznania, iż prezes pozwanej Spółki nie składał powodom wiążących prawnie deklaracji w zakresie nowych ofert najmu, które były tylko przejawem jego dobrej woli. Zarzut ten pozostaje w związku z drugim roszczeniem powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Żądanie pozwu w tym zakresie nie mogło być uwzględnione, bowiem nie zostało należycie sprecyzowane. Sąd Rejonowy zobowiązał pełnomocnika powodów do sprecyzowania żądania zawartego w punkcie II pozwu, obejmującym żądanie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli. Ostateczne brzmienie żądania pozwu w tym zakresie zawarte zostało w piśmie procesowym z dnia 18 lipca 2011r. Powodowie domagają się w nim zobowiązania pozwanej do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu na szczegółowych warunkach, które okażą się w trakcie postępowania. Żądanie jest nieprecyzyjne poprzez odesłanie do bliżej nieokreślonych „szczegółowych warunków, które okażą się w trakcie postępowania”. Powodowie nie wskazali, czego te warunki miałyby dotyczyć, czy w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji „okazały się”, a skoro do chwili zamknięcia rozprawy nie zostały jednak określone przez powodów, należy stwierdzić, że powodowie nie doprecyzowali swojego żądania, które w takim brzmieniu nie może być uwzględnione, także przez Sąd Odwoławczy. Zgodnie z brzmieniem art. 321 § 1 kpc Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Związanie Sądu przy wyrokowaniu żądaniem stanowi wyraz obowiązku w procesie cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Prawidłowe zastosowanie tej zasady ma ścisły związek z dokładnym określeniem żądania w pozwie (art. 187 kpc). W orzecznictwie panuje zgodność co do tego, iż związanie granicami żądania nie oznacza, że Sąd jest związany w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania jest sformułowana niewyraźnie, niewłaściwie, nieprecyzyjnie to Sąd może, a nawet ma obowiązek odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa. Ingerencja Sądu nie może być w tym zakresie zbyt daleko idąca, chodzi o nadanie objawionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy (zob. wyroki Sądu

Najwyższego z dnia: 28 czerwca 2007r., IV CSK 115/07, LEX nr 358817, 8 lipca 2011r., IV CSK 536/10, LEX nr 1084734). W niniejszej sprawie, żądanie pozwu obejmujące zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli nie mogło być uwzględnione w takiej treści, jak to sprecyzowali ostatecznie powodowie. Nie mogło być również zmodyfikowane w żaden sposób przez sąd meriti, gdyż taka ingerencja byłaby zbyt daleko idąca, skoro to na Sąd przerzucony zostałby ciężar określenia szczegółowych warunków umowy najmu, co do których ofertę zobowiązana byłaby złożyć pozwana.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny w świetle art. 64 kc, iż brak jest przepisu ustawy nakładającego na pozwaną Spółkę obowiązek złożenia powodowi oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powodowie zresztą oceny tej nie kwestionowali. Prawidłowo również Sąd pierwszej instancji uznał, iż po stronie pozwanej brak jest obowiązku do złożenia powodowi takiej oferty. Z tym wywoдем apelujący się nie zgodzili. Z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 05 lutego 2009r., I ACa 39/09 (publ. OSA 2010/5/60-68) wynika, że art. 64 kc może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli). Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Wynika to wprost z treści powołanego przepisu, który przewiduje możliwość zastąpienia orzeczeniem sądu tylko "oznaczonego oświadczenia woli", a zatem przymusowa realizacja obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest możliwa tylko wówczas, gdy istnieją przepisy prawa lub inne "źródła" pozwalające na ustalenie podmiotu zobowiązanego i uprawnionego oraz konkretnej treści roszczenia. Norma art. 64 kc określa jedynie skutki orzeczeń stwierdzających obowiązek złożenia oświadczenia woli, nie odnosi się natomiast do charakteru prawnego takiego oświadczenia. Sama w sobie nie daje podstawy materialnoprawnej do stwierdzenia obowiązku danej osoby do określonego zachowania się. Podstawy takiej należy doszukiwać się w stosunkach materialnoprawnych łączących strony sporu. Źródłem omawianego obowiązku mogą być również jednostronne czynności prawne, w tym oferta. Z przepisu art. 66 § 1 kc wynika, że oferta to oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy, jeżeli określa istotne postanowienia umowy. Oferta jest oświadczeniem woli, które służy nie tylko zawarciu umowy kreującej nowy stosunek prawny, lecz także zawarciu umowy zmieniającej bądź rozwiązującej istniejący stosunek prawny. Oferta według tradycyjnego poglądu stanowi oświadczenie woli oferenta, będące jednostronną czynnością prawną, powodującą po stronie oblata powstanie prawa kształtującego (por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne, 2000, s. 291; M. Piekarski (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 192). Drugi z poglądów opiera się na uznaniu oferty za "element kształtowania czynności prawnej, jaką stanowi dopiero zawarta umowa" (por. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2008, s. 343-344). Niezależnie od przyjętego poglądu, nie ulega wątpliwości, że oferta stanowi jednostronne oświadczenie woli, zawierające propozycję zawarcia umowy. Musi więc wyrażać wyraźną wolę zawarcia kontraktu. Oznacza to, że wyrażona w niej propozycja zawarcia umowy powinna być tak sformułowana, że do zawarcia umowy potrzebne jest wyłącznie oświadczenie o przyjęciu oferty wprost. Jeżeli strona oświadcza wyłącznie ogólny zamiar zawarcia w przyszłości określonej umowy, nawet precyzując jej postanowienia, nie jest to oferta w rozumieniu art. 66 § 1 kc. Oferta powinna określać istotne postanowienia proponowanej umowy. Przez to pojęcie należy rozumieć przedmiotowo istotne elementy umowy (essentialia negotii), a więc te postanowienia, które decydują o istocie danej umowy, indywidualizują ją pod względem prawnym spośród innych umów. Bez ich określenia dana umowa nie może dojść do skutku.

Prezes pozwanej Spółki nie złożył powodowi oświadczenia woli, z którego wynikałoby zobowiązanie do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu. Składane powodowi oświadczenia dotyczyły tylko zapewnienia, że pozwana poszuka powodowi innego lokalu. Przyjęcie przez powodów takiego oświadczenia nie powoduje zawarcia umowy, bowiem nie zawiera istotnych postanowień umowy. Oświadczenia prezesa pozwanej nie stanowiły oferty, lecz wyłącznie zamiar zawarcia w przyszłości umowy najmu innego lokalu, bez sprecyzowania jej postanowień.

Naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc skarżący upatrują w naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów skutkującym błędnym odtworzeniem treści łączącej strony umowy wskutek niedokonania wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w sprawie. Podkreślić należy, że ustalenie takie nie było konsekwencją oceny dowodów, lecz konsekwencją ustaleń prawnych. Wskazany przepis reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Prawidłowy

zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc wymaga wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Skarżący tymczasem żadnych twierdzeń w tym zakresie nie podnieśli, a zarzuty apelacji sprowadzają się do zakwestionowania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, że powodów i pozwaną łączył inny stosunek zobowiązaniowy aniżeli najem.

Nie sposób dopatrzeć się naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490) poprzez nie zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu zwrotu niezbędnych wydatków poniesionych w związku z prowadzeniem sprawy w wysokości 11,25 zł, zgodnie ze spisem kosztów. Na karcie 146a) akt sprawy znajduje się spis kosztów złożonych przez pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 26 czerwca 2012r., który obejmuje kwotę 760,50 zł, w tym stawkę 600 zł powiększoną o podatek VAT 23% w wysokości 138 zł oraz wydatki na łączną kwotę 22,50 zł (3,75 zł x 6). Taką też kwotę 760,50 zł Sąd Rejonowy przyznał pełnomocnikowi powodów w punkcie II. wyroku, a zatem rozstrzygnięciem objął całą żadaną kwotę. Podkreślić należy, że pełnomocnik powodów, a w ślad za nim i Sąd pierwszej instancji, zastosowali niewłaściwą stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika, która przy wartości przedmiotu sporu 1.440 zł wynosi 180 zł (§ 6 pkt 2), nie zaś 600 zł, a w przypadku zaś nieopłaconych kosztów pomocy prawnej opłata nie może być wyższa niż 150% stawki minimalnej, co w niniejszej sprawie daje kwotę 270 zł.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że uwzględnienie powyższych okoliczności nie wymaga zmiany ani uchylecia orzeczenia Sądu Rejonowego, który w ostateczności odpowiada prawu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku oddalając apelację powodów.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 2. sentencji wyroku znajduje swoją podstawę w art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc, § 15 pkt 1 i 2 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490). Stawka minimalna za prowadzenie sprawy w postępowaniu apelacyjnym przed sądem okręgowym wynosi 50% tej stawki, nie mniej jednak niż 60 zł. Powodowie określili wartość przedmiotu zaskarżenia w wysokości takiej samej jak wartość przedmiotu sporu, na kwotę 1.440 zł, a zatem stawka minimalna wynosi 180 zł. Sąd Okręgowy przyznał pełnomocnikowi powodów 50% tej stawki, czyli kwotę 90 zł powiększoną o podatek VAT 23%, co daje kwotę 110,70 zł (90 zł + 20,70 zł podatku VAT) oraz wydatki w kwocie 18,95 zł zgodnie ze spisem złożonym na rozprawie apelacyjnej.

SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Iwona Siuta