

Sygn. akt I ACa 1301/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska

Sędziowie: SA Joanna Walentkiewicz-Witkowska (spr.)

del. SO Marta Witoszyńska

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Ł. W.**

przeciwko **E. G., K. G. i J. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 lipca 2016 r. sygn. akt I C 629/15

1. oddala apelację;
2. nie obciąża pozwanych kosztami zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu apelacyjnym;
3. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokatów:
 - N. Z. kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym,
 - B. O. kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt I ACa 1301/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa **Ł. W.** przeciwko **E. G., K. G. i J. G.** o zapłatę kwoty 77.530,96 złotych (sygn. akt I C 629/15):

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda **Ł. W.**:

- kwotę 77.530,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

- kwotę 1.500 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;

2. przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokatów:

a) N. Z. kwotę 4.428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi Ł. W.;

b) B. O. kwotę 4.428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym E. G., K. G. oraz J. G.;

3. nie obciążył pozwanych E. G., K. G. i J. G. obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego poprzedziły następujące ustalenia faktyczne:

Właścicielką nieruchomości rolnej położonej w miejscowości Z., gmina Z., oznaczoną w ewidencji gruntów nr działki (...) o powierzchni 1,19 ha, zabudowaną murowanym, podpiwniczonym, piętrowym domem mieszkalnym o powierzchni 181 m² i budynkiem garażowo-gospodarczym, była I. G..

Na w/w nieruchomości razem z I. G. mieszkali także pozwani, tzn. syn I. J. G., jego żona E. G. i ich córka K. G.. Rodzina G. miała liczne zobowiązania finansowe. Pozwana E. G. próbując rozwiązać ten problem odpowiedziała na ogłoszenie prasowe w sprawie udzielania pożyczek. Skontaktował się z nią A. Z., który po obejrzeniu nieruchomości wyraził zgodę na udzielenie pożyczki pod zastaw domu. Pożyczki tej udzielił przyjaciel A. M. G..

W dniu 28 czerwca 2005 r. I. G. i M. G. (1) zawarli w formie aktu notarialnego umowę, na mocy której M. G. (1) udzielił I. G. nieoprocentowanej pożyczki w kwocie 128.000 zł na okres do 30 września 2005 r. I. G. dla zabezpieczenia spłaty udzielonej pożyczki przeniosła własność nieruchomości, położonej w Z. na rzecz M. G. (2). M. G. (1) dokonał przelewu na rachunek bankowy wskazany przez A. Z., będąc przekonany, że przelewa pieniądze na konto I. G.. I. G. nie zwróciła pożyczki w umówionym terminie.

W dniu 16 listopada 2006 r. M. G. (1) zawarł z powodem - Ł. W. w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży w/w zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w Z. za cenę 260.000 zł.

Następnie 11 grudnia 2006 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 5076/2006 umowę, na mocy której M. G. (1) przeniósł własność opisanej nieruchomości na powoda Ł. W.. Część ceny, tj. kwota 25.700 zł, została zapłacona przed sporządzaniem aktu. Ustalono również, że pozostałą cenę sprzedaży zapłaci zbywca (...) Bank S.A. z kredytu udzielonego Ł. W., zabezpieczonego hipoteką kaucyjną do kwoty 351.450 zł. Przy podpisaniu tej umowy obecni byli również I. G., pozwana E. G. i A. Z..

Po nabyciu nieruchomości przez Ł. W. powód zawarł z pozwanymi E. G., K. G. i J. G. umowę najmu nieruchomości na czas nieoznaczony. Na podstawie tej umowy powód oddał pozwanym nieruchomość do korzystania i zamieszkania, a pozwani zobowiązali się uiszczać comiesięczny czynsz najmu w wysokości rat kredytu, jaki powód zaciągnął na nabycie nieruchomości. Pozwani mieli w przyszłości - za pół roku, odkupić tę nieruchomość od powoda. Strony nie sporządziły w/w umowy najmu w formie pisemnej.

W maju 2007 r. okazało się, że pozwani nie spłacają rat kredytu. W związku z otrzymywanymi przez powoda wezwaniami banku do uregulowania zaległych rat kredytowych, A. W. zadzwoniła do pozwanej E. G. z prośbą, aby pozwani uregulowali zaległe należności. E. G. obiecała wtedy, że będzie spłacać kredyt. Pozwani łącznie wpłacili jednak w 2007 r. jedynie kilka rat kredytu, potem zaś zaprzestali dokonywania jakichkolwiek wpłat z tego tytułu.

Pismem z dnia 6 lipca 2010 r. A. W., na podstawie pełnomocnictwa notarialnego udzielonego jej przez syna Ł. W., wezwała pozwaną E. G. do natychmiastowego opuszczenia domu wraz z rodziną, zobowiązując jednocześnie do

uiszczenia czynszu dzierżawnego w miesięcznej wysokości 1.000 zł. Pozwani nie opuścili nieruchomości i w dalszym ciągu nie płacili powodowi czynszu.

W odpowiedzi na powyższe, E. G. podniosła, że zarówno dla niej, jak i jej rodziny żenujący jest fakt, że mają płacić czynsz za nieruchomość, która powstała z pracy i dorobku życia jej teściów, niemniej jednak nie mają wyjścia i chcąc dalej mieszkać muszą płacić czynsz. Jednocześnie zwróciła się o wskazanie, w jaki sposób zostały zarachowane wpłaty dokonane przez nią na nazwisko powoda w łącznej kwocie 9.050 zł

Z powodu niespłacanych przez pozwanych rat kredytu bank wystawił bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) z 18.06.2008 r. i wystąpił z wnioskiem do komornika o wszczęcie egzekucji przeciwko Ł. W.. Postępowanie komornicze w tej sprawie toczyło się za sygn. KM 218/09.

W 2012 r. powód spłacił na rzecz banku całą zaległość tytułem rat udzielonego kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości i od tego czasu jest jej właścicielem.

Powód oprócz w/w ustnej umowy najmu nieruchomości nie zawarł z pozwanymi żadnej innej umowy najmu dotyczącej tej nieruchomości.

Pozwani pomimo dalszego zamieszkiwania w nieruchomości w dalszym ciągu nie regulowali na rzecz powoda z tego tytułu żadnych opłat czynszowych. Na bieżąco opłacali jedynie należności za zużytą przez nich wodę i prąd.

Wobec niepłacenia przez pozwanych czynszu za wynajętą od powoda nieruchomość, A. W., działając jako pełnomocnik powoda, wezwała pismem z 7 maja 2014 r. E. G., K. G. i J. G. do zapłaty 114.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległości czynszowych za okres od stycznia 2007 r. do kwietnia 2014 r. oraz do regulowania bieżących należności czynszowych w wysokości 1300 zł miesięcznie w terminie miesiąca od daty wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwani nie uregulowali w wyznaczonym terminie opłat czynszowych, wobec czego powód wypowiedział łączącą strony umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.07.2014r., wzywając pozwanych do wydania i opróżnienia nieruchomości.

Pozwani nie zastosowali się do tego wezwania.

Sąd Rejonowy w Łowiczu w postępowaniu prowadzonym za sygn. akt I C 645/14 z powództwa Ł. W. przeciwko pozwanym o eksmisję wyrokiem z dnia 3.12.2015 r. orzekł eksmisję pozwanych i nakazał im opróżnienie i opuszczenie nieruchomości, a także ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W dniu 8.05.2014 r. powód zawiadzał do próby ugodowej pozwanych E. G., K. G. i J. G. w zakresie zapłaty przez wezwanych solidarnie kwoty 114.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem nieuregulowanego czynszu za okres od stycznia 2007 roku do kwietnia 2014 roku w związku z zamieszkiwaniem przez pozwanych w nieruchomości powoda. Do ugody nie doszło.

E. G., J. G. i K. G. do chwili obecnej mieszkają w nieruchomości stanowiącej własność powoda. Pozwani nie uregulowali zaległych opłat czynszowych, w tym także za sporny okres obejmujący czas od maja 2011 r. do kwietnia 2014 r.

Łącznie dochodzone pozwem zaległości czynszowe pozwanych za w/w okres wynoszą 62.000 zł, a w tym: za 2011 r. od kwietnia do grudnia, tj. 8 miesięcy x 1300 zł = 10.400 zł, za 2012 r., tj. 12 miesięcy x 1300 zł = 15.600 zł, za 2013 r., tj. 12 miesięcy x 1300 zł = 15.600 zł, za 2014 r. od stycznia do kwietnia, tj. 4 miesiące x 1300 zł = 5200 zł. Skapitalizowane odsetki ustawowe wyliczone od 11 dnia każdego miesiąca od zaległych należności czynszowych w okresie od maja 2011 r. do kwietnia 2014 r. wynoszą łącznie 15.130 zł.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych, a także zeznań świadka A. W. i przesłuchania pozwanej E. G.. Poza sporem pozostało, że pozwani w okresie, którego dotyczy pozew nie regulowali należności czynszowych, ani też nie uczynili tego do dnia dzisiejszego, a nadal mieszkają na nieruchomości.

Ustalone okoliczności skłoniły Sąd meriti do uwzględnienia powództwa w całości.

Zdaniem Sądu Okręgowego strony do dnia 31.07.2014 r. łączyła umowa najmu nieruchomości, którą strony zawarły ustnie po nabyciu przez powoda na podstawie umowy z 11 grudnia 2006 r. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 5076/2006 własności nieruchomości. Sąd podkreślił, że strony mają dowolność w zawieraniu wszelkiego rodzaju kontraktów i dotyczy to również formy, w jakiej zawierają one umowę. Ponadto Sąd miał na uwadze i to, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, wola osoby dokonującej czynność prawną może być wyrażona w dowolny sposób, przez każde zachowanie, które ujawnia tę wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.), w przypadku zaś jakichkolwiek wątpliwości co do treści woli stron lub też sporu, ocena całokształtu okoliczności należy do Sądu rozpoznającego sprawę. Z okoliczności ustalonych w sprawie wynika, że strony w sposób dorozumiany zawarły ustną umowę najmu nieruchomości i znajdujących się na niej budynków na czas nieoznaczony. Na podstawie tej umowy powód oddał pozwanym nieruchomość do korzystania i zamieszkania, a pozwani zobowiązali się uiszczać comiesięczny czynsz najmu w wysokości rat kredytu, jaki powód zaciągnął na jej nabycie. Wymagane prawem istotne elementy dla ustalenia istnienia pomiędzy stronami stosunku najmu z art. 659 § 1 k.c. zostały spełnione.

Sąd podkreślił, że brak sporządzenia umowy na piśmie nie pozbawia jej przymiotu ważności i skuteczności, albowiem umowa najmu nie wymaga zachowania takiej formy pisemnej.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowi art. 659 § 1 k.c. Żądanie zapłaty w sposób solidarny przez pozwanych zaległości czynszowych znajduje swoją podstawę prawną w treści k.c. (...) §1 k.c.

Oceniając zasadność roszczenia powoda o zasądzenie od pozwanych kwoty w żądanej wysokości 77.530,96 zł tytułem zaległości czynszowych za okres od maja 2011 r. do kwietnia 2015 r. Sąd zważył, że w odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli zarzut przedawnienia części roszczeń powoda i zarzut ten, jako najdalej idący, należało rozpatrzyć w pierwszej kolejności.

Powód dochodzi zapłaty kwoty pieniężnej z tytułu zaległości czynszu najmu. Do długości terminu przedawnienia roszczeń z tego tytułu stosuje się art. 118 k.c.

W sprawie okres sporny przypada od maja 2011 r. do kwietnia 2015 r. Z uwagi na to, że w umowie najmu nie ustalono terminu płatności czynszu, przeto zgodnie z art. 669 § 2 k.c. termin ten przypada na 10-ty dzień każdego miesiąca z góry. Tym samym najwcześniejsze roszczenie powoda, tj. za maj 2011 r. (które stało się wymagalne w dniu 11 maja 2011 r.) uległoby przedawnieniu w dniu 11 maja 2014 r.

Zgodnie z art. 123 pkt 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Powód Ł. W. przed Sądem Rejonowym w Łowiczu 8.05.2014 r. zawezwał pozwanych do próby ugodowej w zakresie zapłaty przez nich solidarnie kwoty 114.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem nieuregulowanego czynszu za okres od stycznia 2007 r. do kwietnia 2014 r. W dniu 22 lipca 2014 r. odbyło się posiedzenie Sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody między stronami.

Analiza wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wskazuje zaś, że roszczenie dochodzone w tym postępowaniu zostało objęte w całości opisanym wyżej wnioskiem, w sposób jednoznaczny zostało też określone zarówno co do podstawy faktycznej jak i co do wysokości, przy czym powód składając pozew w niniejszej sprawie pominął te należności, które uległy już przedawnieniu do dnia jego wniesienia. Złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doprowadziło zatem do przerwania biegu przedawnienia w zakresie dochodzonym w tym piśmie roszczeń,

po którym termin przedawnienia zaczął biec na nowo (art. 124 § 1 kc). Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż zarzut przedawnienia jest niezasadny.

Sąd zważył też, że umówiona przez strony wysokość miesięcznego czynszu za najęcie nieruchomości nie była wygórowana, a nadto nie zmieniała się od początku zawarcia przez strony umowy najmu, w której pozwani wyrazili zgodę na taką ich wysokość.

Na zasądzoną kwotę złożyły się: niespłacone należności czynszowe za okres od maja 2011 r. do kwietnia 2015 r. w kwocie 62.000 zł oraz skapitalizowane odsetki naliczone do dnia wniesienia pozwu w łącznej wysokości 15130 zł od poszczególnych należności czynszowych, poczynając od 11 dnia każdego miesiąca. Kapitalizacja odsetek na dzień wniesienia pozwu była zasadna na podstawie art. 482 k.c., która umożliwia powodowi naliczanie odsetek od należności przeterminowanej od całości zadłużenia od dnia wniesienia powództwa.

O odsetkach ustawowych za okres od 20.04.2015r. do 31.12.2015r. Sąd orzekł zgodnie z art. 481 k.c. w zw. z art. 56 ustawy z dnia 9.10.2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, a o odsetkach ustawowych za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obecnie obowiązującym.

Jednocześnie Sąd uznał, że w sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odmowę uwzględnienia roszczenia powoda, w tym na podstawie przepisu art. 5 k.c. Przy stosowaniu przepisu art. 5 k.c. trzeba mieć na względzie, płynące z tej regulacji domniemanie. Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie powołującej się na art. 5 k.c. W ocenie Sądu pozwani nie sprostali obowiązkowi wynikającemu z treści art. 6 k.c. i nie udowodnili, że w sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności, które pozwoliły na zakwalifikowanie zachowania powoda, jako nadużycia prawa podmiotowego.

Sąd meriti podkreślił, że pozwani korzystali z nieruchomości powoda przez wiele lat, wysokość czynszu nie uległa zmianie od czasu, gdy zawarli z powodem umowę najmu, w której zgodzili się na czynsz w wysokości 1.300 zł miesięcznie, a od dnia zawarcia tej umowy do dnia dzisiejszego uregulowali jedynie w 2007 r. tytułem czynszu zaledwie kilka umówionych rat kredytu. Nie wzięli udziału w postępowaniu z wniosku powoda o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie zaległości czynszowych z tytułu najmu nieruchomości.

Sąd zważył, że pozwani są osobami dorosłymi, każde z nich pracuje i ma stałe źródło utrzymania, a mimo to wciąż nie uregulowali, nawet w części zaległej należności czynszowej, której dotyczy roszczenie powoda. Nie wykazali żadnych obiektywnych przeszkód, które uniemożliwiały im zwrot nieruchomości powodowi.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. Na podstawie przepisu art. 29 ust.1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. prawo o adwokaturze i § 2 ust. 3 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.) Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokata N. Z. kwotę 4.428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi, a na rzecz adwokata B. O. kwotę 4.428 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym.

Stosownie natomiast do przepisu art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nie obciążono pozwanych obowiązkiem zwrotu nie uiszczonych kosztów sądowych.

Wyrok powyższy w zakresie pkt. 1 zaskarżyli apelacją pozwani.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

a) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego niezasadne zastosowanie i uznanie, że doszło do skutecznego przerwania biegu przedawnienia;

- art. 659 § 1 kc. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem, że pomiędzy stronami doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu nieruchomości położone j w miejscowości Z.;

b) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dokonanie dowolnej w miejsce swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyjęcie, że zeznania świadka A. W. należy uznać za wiarygodne i jednocześnie odmówienie nadania takiego waloru wyjaśnieniom złożonym przez pozwaną E. G.;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, polegające na niezwolnieniu pozwanych od kosztów sądowych w całości w sytuacji, gdy nie są oni w stanie ponieść kosztów sądowych bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny;

b) błędne ustalenie stanu faktycznego, które miało wpływ na wynik sprawy:

- przyjęcie, że strony ustnie ustaliły warunki, na jakich pozwani pozostaną w nieruchomości;

- przyjęcie, iż strony w sposób dorozumiany zawarły ustną umowę najmu na czas nieoznaczony;

- przyjęcie, że pozwani byli obecni podczas nabycia nieruchomości przez powoda na podstawie umowy z dnia 11grudnia 2006 r. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 5076/ 2006;

- przyjęcie, że wysokość dochodzonego przez powoda czynszu nie była wygórowana, nie zmieniała się od początku rzekomego zawarcia przez strony umowy najmu oraz że pozwani wyrazili na nią zgodę.

Apelujący wnieśli o:

a) zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie powództwa w całości;

b) na wypadek nieuwzględnienia wniosku o zmianę pkt. 1 zaskarżonego wyroku wnieśli o jego uchylenie w części objętej apelacją i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej mu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie jest zasadna.

Analizując zasadność apelacji Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności odnie się do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, a w dalszej kolejności zajmie się zarzutami, dotyczącymi naruszenia prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Okręgowego i w pełni je podzielił. Ustalenia te znajdują bowiem odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, zaś wprowadzone wnioski nie naruszają reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena materiału dowodowego, dokonana przez Sąd I instancji jest zatem oceną swobodną i podlega ochronie prawnej. Podkreślenia wymaga, że zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny materiału dowodowego nie może zostać uznany za skuteczny, kiedy polega na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej oceny materiału

dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 lutego 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Pamiętać bowiem należy, że na sądzie ciąży obowiązek wyciągnięcia w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wniosków logicznie poprawnych, zaś w zakresie oceny zgromadzonego materiału dowodowego ustawodawca przyznał sądowi swobodę, pod warunkiem, że ocena ta nie jest jednak sprzeczna ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Zatem jedynie w sytuacji, kiedy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo przeczy zasadom doświadczenia życiowego czy nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: SN w wyroku z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00).

Wbrew zarzutom apelujących Sąd Okręgowy dokonał właściwej rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy, prawidłowo ocenił zebrane dowody, a rozstrzygnięcie swoje wyczerpująco uzasadnił.

Apelujący poczynili odmienne ustalenia i wyciągnęli z nich korzystne dla nich wnioski. Nie zakwestionowali jednak skutecznie prawidłowości ustaleń Sądu Okręgowego, dotyczących warunków pozostania pozwanych w nieruchomości nabytej przez powoda. Wbrew twierdzeniom apelujących zeznania świadka A. W. zostały wzięte pod uwagę przez Sąd meriti, ale nie były jedynym dowodem, pozwalającym przyjąć taką wersję zdarzeń. Zeznania pozwanej E. G. nie mogły podważyć ustaleń Sądu Okręgowego, bowiem pozwani w sposób oczywisty są zainteresowani korzystnym dla nich rozstrzygnięciem. Apelujący pomijają tę okoliczność, że zapłacili kilka rat kredytu w ramach ustalonego czynszu w roku 2007 (9500 zł), czyli zachowali się tak, jak przyjął Sąd Okręgowy. Poza przyjętą przez ten Sąd wersją nie było żadnych innych podstaw do płacenia czegokolwiek powodowi. Jeśli, jak twierdzą, nie czynili w tej kwestii żadnych ustaleń, to skąd mogli wiedzieć w jakiej wysokości raty mają płacić. Dodatkowo w odpowiedzi na wezwanie z dnia 6 lipca 2010 roku E. G. uznała za „żenujący dla jej rodziny obowiązek płacenia czynszu za dorobek życia jej teściów”, ale sama wskazała, że pozwani, chcąc pozostać na nieruchomości, muszą płacić czynsz najmu. Generalnie pozwani zakładali, że ich problemy finansowe zakończą się najdalej w pół roku i będą mogli odkupić nieruchomość. Tak się jednak nie stało i czują się poszkodowani. Wynika to z zeznań zarówno A. W., jak i E. G.. To pozwani prosili o możliwość dalszego zamieszkiwania na terenie nieruchomości. Analogiczne ustalenia przyjął Sąd Rejonowy w Łowiczu w sprawie I C 645/14, obejmującej żądanie eksmisji pozwanych z nieruchomości. Zresztą zwalczanie tezy o zawarciu umowy najmu w formie ustnej, jawi się jako niekorzystne dla samych apelujących, bo otwiera drogę do przyjęcia, że bezumownie korzystali z całej ponadhektarowej nieruchomości i są obowiązani do uiszczenia wynagrodzenia za to korzystanie – z reguły wyższego niż czynsz najmu i niebędącego świadczeniem okresowym, a więc przedawniającego się wg innych – mniej korzystnych dla pozwanych reguł. A. W. wskazywała, że po pół roku trwania umowa nie była już przedłużana, ale ostatecznie wypowiedzenie zostało dokonane 31 lipca 2014 roku.

Sąd Okręgowy był uprawniony do przyjęcia obecności pozwanych E. G. i J. G. podczas sporządzania aktu notarialnego w dniu 16 listopada 2006 roku. Ustalenia tego pozwani nie podważyli skutecznie, wdając się jedynie w polemikę z Sądem Okręgowym.

Nie ma też wątpliwości, że za dochodzony okres czynsz najmu wynosił niezmiennie 1300 złotych i należy uznać, że nie był wygórowany zważywszy na składowe nieruchomości.

Akceptując poczynione ustalenia faktyczne oraz ocenę materiału dowodowego należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa materialnego - art. 659 § 1 k.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że doszło między stronami do skutecznego zawarcia umowy najmu.

Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy według ogólnej normy art. 60 k.c. oświadczenia woli zmierzające do zawarcia umowy najmu mogą być wyrażone w dowolny sposób, również dorozumiany. Wyjątek przewidziany w art. 660 k.c. zastrzega formę pisemną dla wywołania określonych skutków prawnych. W korespondencji z lipca 2010 roku była mowa o wynajmujących dom i czynszu najmu. Nie było też przeszkód, by czynsz najmu odpowiadał ratom kredytu, co zresztą pozwani zaakceptowali, płacąc kilka rat. Trafny jest w tych okolicznościach pogląd, że strony ustaliły wymagane prawem istotne elementy świadczące o łączącej je umowie najmu, a omawiany zarzut apelacji niezasadny.

Przesądzenie o tym, że roszczenie jest usprawiedliwione co do zasady rodzi konieczność czynienia rozważań w kolejnej płaszczyźnie, obejmującej zbadanie zasadności zarzutu przedawnienia i związanego z nim zarzutu naruszenia art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. w zw. z art. 118 k.c.

Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał na trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenie okresowe, a takim jest czynsz najmu. Prawidłowo także ocenił, że w związku z zawezwaniem do próby ugodowej doszło do przerwania biegu przedawnienia (art. 123 pkt.1 k.c. oraz art. 124 § 1 k.c.). Nie ma także wątpliwości, że we wniosku powód wystarczająco precyzyjnie określił wierzytelność jako czynsz najmu za okres od stycznia 2007 roku do kwietnia 2014 roku w kwocie 1300 złotych miesięcznie. A zatem roszczenie dochodzone w tym postępowaniu zostało objęte w całości opisanym wyżej wnioskiem, w sposób jednoznaczny zostało też określone zarówno co do podstawy faktycznej, jak i co do wysokości, przy czym powód składając pozew w niniejszej sprawie pominął te należności, które uległy już przedawnieniu do dnia jego wniesienia.

Złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doprowadziło zatem do przerwania biegu przedawnienia w zakresie dochodzonych w tym piśmie roszczeń, po którym przedawnienie zaczęło biec na nowo. Pozew w tej sprawie wniesiony został do sądu 20 kwietnia 2015 r., a posiedzenie w sprawie I Co 404/14 odbyło się w dniu 22 lipca 2014 roku. Uwzględniając powyższe także Sąd Apelacyjny uznał, że zarzut przedawnienia jest niezasadny i nie doszło tym samym do zarzucanego naruszenia przepisów art. art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. w zw. z art. 118 k.c.

Choć apelacja nie zawiera zarzutu naruszenia art. 5 k.c., to jej uzasadnienie wskazuje na sprzeczność żądania powoda z zasadami współzycia społecznego.

Odmowa uznania roszczenia powoda za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (w rozumieniu art. 5 k.c.) została uzasadniona niewykazaniem przez pozwanych okoliczności faktycznych usprawiedliwiających ten zarzut. W świetle ustalonej wykładni omawianego przepisu nie ulega wątpliwości, że odmowa uwzględnienia roszczenia zgodnego z prawem może nastąpić w okolicznościach wyjątkowych, szczegółowo wskazanych przez stronę podnoszącą zarzut nadużycia prawa podmiotowego i wykazanych w razie sporu. Nie można odmówić ochrony prawa podmiotowego (w tym wypadku prawa wynajmującego czy właściciela) na podstawie zarzutów ogólnikowych nie popartych dowodami.

Zasady współzycia społecznego to pojęcie niedookreślone, nieostre, a powoływanie się na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego powinno wiązać się z konkretnym wykazaniem, o jakie zasady współzycia społecznego w konkretnym wypadku chodzi oraz na czym polega sprzeczność danego działania z tymi zasadami. Taki charakter klauzul generalnych nakazuje ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego, jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współzycia społecznego, co wyraźnie podkreślił Sąd Okręgowy w swych rozważaniach. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017 roku w sprawie II CSK 236/16).

Nie można w ramach tego wątku rozważań pominąć, że pozwani są osobami dorosłymi, każde z nich pracuje i ma stałe źródło utrzymania. Pozwani nadal mieszkają w Z. i do daty rozprawy apelacyjnej nie uregulowali, nawet w części, zaległej należności czynszowej, której dotyczy roszczenie powoda. Nie wykazali żadnych obiektywnych przeszkód, które uniemożliwiały im zwrot nieruchomości powodowi z upływem terminu wypowiedzenia umowy najmu, tym bardziej, że wiąże ich prawomocny wyrok nakazujący eksmisję. W tej sytuacji nie mogą korzystać z tak silnej ochrony, jaka płynie z zasad współzycia społecznego.

Z gruntu niezasadny jest zarzut naruszenia art. 102 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, bowiem przepis ten dotyczy możliwości zwolnienia od kosztów sądowych na etapie powstania obowiązku ich uiszczenia. Apelujący zupełnie pomijają tu treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym ciążył na nich obowiązek zwrotu powodowi

kosztów przez niego poniesionych. Gdyby mieli być z tego obowiązku zwolnieni zarzut winien obejmować naruszenie art. 102 k.p.c., a taki nie został sformułowany.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny, uwzględniając trudną sytuację materialną pozwanych, nie obciążył ich obowiązkiem pokrycia kosztów pomocy prawnej powoda z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na podstawie przepisu art. 29 ust.1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. prawo o adwokaturze i § 2 , 3, 4 , § 4 ust. 1 w zw. z § 8 pkt.6 i w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 poz. 1801) Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokat N. Z. kwotę 3321zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi Ł. W., a na rzecz adwokata B. O. kwotę 3.321zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwany w postępowaniu apelacyjnym,