

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 maja 2015 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt III C 537/13, z powództwa A. T. (1) przeciwko T. M. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi III Wydział Cywilny:

1. oddalił powództwo;
2. nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Pozwany T. M. jest właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy Alei (...). Dla lokalu Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). Cały lokal ma 61,50 m² powierzchni. Powód A. T. (1) zamieszkiwał w tym lokalu od wielu lat. W dniu 3 września 2010 roku w toku postępowania z powództwa A. T. (1) przeciwko T. M. o zapłatę, w sprawie o sygn. akt Cupr 1958/10 strony zawarły ugodę sądową, na mocy której A. T. (1) zobowiązał się do uiszczania z tytułu czynszu i opłat za wodę oraz wywóz śmieci łącznie 200 zł miesięcznie do 10-go dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, na rachunek wskazany przez pozwanego T. M.; przy wartości odtworzeniowej lokalu wedle wiedzy stron w kwocie 4.779 zł za metr kwadratowy. Strony uzgodniły także, że taka stawka czynszu obowiązuje je od dnia 1 sierpnia 2010 roku i dotyczy czynszu za pomieszczenie zajmowane przez A. T. (1) wraz z użytkowaniem części wspólnej mieszkania nr (...). Wcześniej wspólnie z powodem w mieszkaniu nr (...) przy Alei (...) zamieszkiwała jego żona B. T.. Po rozwodzie z powodem rozwiązała ona umowę najmu i wyprowadziła się z Alei (...). Rozwiązała ona także umowy na dostarczenie energii elektrycznej i gazu. Liczniki gazu i energii elektrycznej zostały zdjęte. Prawomocnym wyrokiem z dnia 18 października 2011 roku, wydanym przez Sąd Rejonowy w sprawie o sygn. akt III C 142/11 Sąd ustalił, że A. T. (1) jako najemcę oraz T. M. jako wynajmującego łączy umowa najmu jednego pokoju o powierzchni 18,29 m², znajdującego się w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy Alei (...), wraz z prawem do używania znajdujących się w tym lokalu: wspólnej kuchni, toalety, przedpokoju i łazienki, na warunkach określonych ugodą zawartą w dniu 3 września 2010 roku przez A. T. (1) i T. M. w sprawie o sygn. akt XVIII Cupr 1958/10, toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi. W dniu 22 kwietnia 2013 roku pełnomocnik pozwanego wystosował do powoda „Wezwanie przedsądowe” o następującej treści: „Działając w imieniu mojego mocodawcy p. A. T. (1), który zamieszkuje w Pańskiej kamienicy przy Al. (...)/ na podstawie umowy najmu, szczegółowo opisanej w znanej Panu doskonale treści prawomocnego wyroku (...) w sprawie III C 142/11, w załączeniu przesyłam Panu wypełniony przez mojego mocodawcę wniosek o zawarcie umowy kompleksowej sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji dla odbiorców grupy taryfowej G oraz (...) z dnia 19.04.2013 roku i proszę Pana, aby w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania wypełnił część 2 tegoż wniosku, złożył na nim swoje 2 podpisy i odwrotnie zwrócił mi ten wniosek na adres mojej Kancelarii. Jeżeli Pan tego nie uczyni, czemu proszę dać wyraz w swoim piśmie z podaniem przyczyn, natychmiast wniosę stosowne powództwo o wydanie wyroku sądowego, zastępującego Pana oświadczenie takiej woli, co tylko narazi Pana na poniesienie kolejnych, niepotrzebnych kosztów postępowania cywilnego i ewentualnie egzekucyjnego. Z akt dotychczasowej sprawy wynika nadto niezbicie, iż to Pan w nieuzasadniony sposób, pozbawił mojego mandanta korzystania z energii elektrycznej, zdejmując w ramach retorsji licznik przeznaczony w tym lokalu dla p. A. T. w tym lokalu”. Powód zajmował część lokalu mieszkalnego numer (...), to jest pokój o powierzchni 18,29 m², wraz z prawem do używania znajdujących się w tym lokalu wspólnej kuchni, toalety, przedpokoju i łazienki. Tylko A. T. (1) mieszkał w mieszkaniu nr (...). Mieszkanie nigdy formalnie nie zostało podzielone na lokale (...) i 23a. Wprowadzono oznaczenie 23a dla pomieszczenia zajmowanego przez powoda. Pozwany miał zamiar dokwaterować do lokalu nr (...) także rodzinę S., eksmitowaną z lokalu nr (...), wcześniej jednak wezwał A. T. (1) do rozważenia możliwości zajęcia przez niego całego lokalu nr (...). Pismem z dnia 2 maja 2013 roku pozwany na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedział powodowi stosunek najmu zajmowanego przez niego lokalu, z powodu niezamieszkiwania przez pozwanego w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, z dniem 30 listopada 2013 roku. A. T. (1) otrzymał przedmiotowe wypowiedzenie w dniu 9 maja 2013 roku. W dniu 3 czerwca 2013 roku pełnomocnik powoda skierował do pozwanego kolejne „Wezwanie przedsądowe”, o treści: „Działając w imieniu mojego mocodawcy p. A. T. (1), który zamieszkuje w Pańskiej kamienicy przy Al. (...)/ na podstawie umowy najmu, szczegółowo opisanej w znanej Panu doskonale treści prawomocnego wyroku (...) w sprawie III C 142/11, w załączeniu przesyłam Panu wypełniony przez mojego mocodawcę wniosek p.n. »oświadczenie dotyczące tytułu prawnego do korzystania z lokalu/obiektu/nieruchomości zlokalizowanego/ej« do druku p.n. »zgłoszenie właściciela/zarządcy budynku gotowości instalacji gazowej do napełniania paliwem gazowym« oraz tenże druk w oryginale z prośbą o jego wypełnienie przez Pana. Proszę, aby w terminie 3 dni wypełnił Pan ten cały druk i zwrócił mi go na adres mojej Kancelarii wraz z tym załącznikiem po podpisaniu wniosku”. Odpowiadając na wezwanie pełnomocnik pozwanego w dniu 6 czerwca 2013 roku przesłał na ręce pełnomocnika powoda oświadczenie potwierdzające istnienie tytułu prawnego powoda do zajmowanego lokalu w okresie do dnia 30 listopada 2013 roku oraz jego zgodę na doprowadzenie gazu i energii elektrycznej na czas do upływu okresu wypowiedzenia, czyli do dnia 30 listopada 2013 roku. Powód sprzeciwił się wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 2 maja 2013 roku oraz zażądał od pozwanego bezterminowej zgody na założenie prądu i gazu w zajmowanym przez siebie mieszkaniu. Powód nie zamieszkiwał w zajmowanym lokalu od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku. Kwotę 200 zł z tytułu „opłata za czynsz za msc III 2012 za lokal (...)” powód wpłacił w Urzędzie Pocztowym (...) w dniu 16 marca 2012 roku. Kwotę 200 zł z tytułu „opłata za m-c 05.2012 czynsz lok. 23A” powód wpłacił w Urzędzie Pocztowym w S. w dniu 11 maja 2012 roku. Kwotę 200 zł z tytułu „opłata za m-c 08/2012 lok. 23A” powód wpłacił w Urzędzie Pocztowym (...) w dniu 11 sierpnia 2012 roku. Kwotę 200 zł z tytułu „opł. za m-c 10-2012 czynsz za lokal (...)” powód wpłacił w dniu 10 października 2012 roku w Urzędzie Pocztowym (...). Kwotę 200 zł z tytułu „opł. za (...) czynsz za lokal (...)” powód wpłacił dnia 10 grudnia 2012 roku w Urzędzie Pocztowym (...). Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m. Łodzi na dzień 2 maja 2013 roku wynosiła 4.598 zł za metr kwadratowy (§ 2 Obwieszczenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 28 marca 2013 roku, opubl. w Dzienniku Urzędowym Wojewody (...) z 2013 roku, poz. 1805).

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił przede wszystkim na podstawie załączonych dokumentów, wśród których – w ocenie Sądu - najważniejsze znaczenie miało wypowiedzenie umowy najmu z dnia 2 maja 2013 roku, oraz zeznań stron. Przy ustaleniu stanu faktycznego Sąd meriti posiłkował się również ustaleniami dokonanymi w sprawie prowadzonej przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt III C 142/11. Podkreślił, że odwołanie się do dokumentów i ustaleń z przywołanej sprawy nie stanowi naruszenia reguł postępowania dowodowego, a w szczególności zasady bezpośredniości (art.235 k.p.c.), gdyż dotyczyły one okoliczności niespornych, doskonale znanych stronom, zaistniałych między nimi i wskazujących przede wszystkim genezę zaistniałego sporu. Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniu powoda, że stale zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu w okresie objętym wypowiedzeniem umowy najmu, gdyż wskazują na to przedłożone przez pozwanego potwierdzenia wpłat, z których bezspornie wynika, iż opłaty z tytułu zajmowania lokalu stale i regularnie płacone były w urzędach pocztowych znajdujących się w znacznym oddaleniu od Ł.. W marcu 2012 roku A. T. (1) uiścił opłaty w G., w maju 2012 roku w S., w sierpniu 2012 roku w E., a w październiku i grudniu 2012 roku w C.. Zdaniem Sądu Rejonowego, odwołując się do wskazań wiedzy, doświadczenia życiowego i zdrowego rozsądku, trudno uznać za wiarygodne, aby dokonywanie przedmiotowych opłat we wskazanych miejscach było konieczne, gdyby powód mieszkał w Ł., albo gdyby jego pobyty w tych miejscach były jedynie krótkotrwałe, przejściowe. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, który wskazywał że w 2012 roku i do maja 2013 roku bezskutecznie próbował skontaktować się z powodem, pukał do jego drzwi codziennie, nie był jednak w stanie go zastać, nie odnotowano jego pobytu także w zapisach kamer w nieruchomości. Sąd Rejonowy wziął także pod uwagę fakt, iż w przedmiotowym mieszkaniu nie były założone liczniki energii elektrycznej ani gazowej. Zostały one zdjęte kiedy z lokalu wyprowadziła się była żona powoda. Brak więc było podstawowych mediów, bez których na dłuższą metę zwykle zamieszkiwanie, zwłaszcza w sezonie jesienno - zimowym, jest praktycznie niemożliwe. Sąd wskazał, że powyższymi okolicznościami powód nie potrafił przedstawić żadnej racjonalnej i wiarygodnej wersji odmiennej, ograniczając się jedynie do zaprzeczenia twierdzeniom pozwanego. Tym samym Sąd uznał, że istotnie powód w okresie od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku nie zamieszkiwał w zajmowanym przez siebie pomieszczeniu w lokalu nr

(...) przy Al. (...), a tym samym przyczyna wypowiedzenia mu umowy najmu, wskazana w piśmie z dnia 2 maja 2013 roku była realna i prawdziwa. Sąd meriti uznał, że nie miało znaczenia jak (23 czy 23a) pozwany oznaczył lokal w wypowiedzeniu. Nie budziło bowiem wątpliwości o jakie pomieszczenie chodzi i jaka była wola pozwanego. Powód był wszak jedynym lokatorem w mieszkaniu nr (...), mógł praktycznie korzystać z całego mieszkania, a i sam nie był konsekwentny w podawaniu numeru zajmowanego przez siebie miejsca, także i w toku niniejszej sprawy. Sąd I instancji oddalił zgłoszony przez strony wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków. W ocenie Sądu dowód ten jest zbędny z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały ustalone przy pomocy dowodów z dokumentów i przesłuchania stron. Z tego też względu Sąd oddalił wskazane wnioski dowodowe jako zbędne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy – na podstawie art. 217 k.p.c.

W tak ustalonym stanie faktycznym – w ocenie Sądu I instancji - powództwo jest bezzasadne i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że uznał za skuteczne dokonane przez pozwanego pismem z dnia 2 maja 2013 roku wypowiedzenie stosunku najmu łączącego pozwanego T. M. (jako wynajmującego) i A. T. (1) (jako najemcę), a dotyczącego jednego pokoju o powierzchni 18,29 m², znajdującego się w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy Alei (...), wraz z prawem do używania znajdujących się w tym lokalu wspólnej kuchni, toalety, przedpokoju i łazienki, na warunkach określonych ugodą zawartą w dniu 3 września 2010 roku przez A. T. (1) i T. M. w sprawie o sygn. akt XVIII Cupr 1958/10, toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi. Sąd meriti argumentował, że wypowiedzenie zostało dokonane na podstawie przepisu art. 11 ust. 3 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150, ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy, niż 3% wartości odtworzeniowej w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy, niż 12 miesięcy. Sąd wskazał, że A. T. (1) z tytułu zajmowania określonej części lokalu nr (...) zobowiązany był jako najemca do uiszczania na rzecz pozwanego czynszu, który wraz z innymi opłatami wynosił 200 zł miesięcznie. Kwota 200 zł miesięcznie była niższa niż obowiązujące w dniu wypowiedzenia wartość 3% kwoty wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego metra kwadratowego lokalu (wskaźnik ten wynosił na terenie Ł. zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) 4.598 zł, zaś 3% od tej wartości – 137,94 zł / 12 miesięcy = 11,49 zł/m² x wielkość pomieszczenia zgodnie z wyrokiem z dnia 18 października 2011 roku, tj. 18,29 m² = 210,15 zł). Najemca nie zamieszkiwał w przedmiocie najmu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Tym samym wypowiedzenie doręczone powodowi dnia 9 maja 2013 roku stało się skuteczne z upływem dnia 30 listopada 2013 roku. Zdaniem Sądu I instancji ustalenie to przesądza, że od dnia 1 grudnia 2013 roku powód A. T. (1) nie jest najemcą przedmiotowego pomieszczenia w lokalu nr (...) przy Alei (...).

Sąd podkreślił, że powód A. T. (1) wystąpił w niniejszej sprawie z dwoma odrębnymi żądaniami. Pierwsze z nich dotyczy zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonej treści (żądanie to było w toku postępowania kilkakrotnie modyfikowane). Sąd meriti wskazał, że podstawę prawną tego żądania stanowi przepis art. 64 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym prawomocne orzeczenie Sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Podkreślił, że z powyższej regulacji wynikają dwie konsekwencje. Po pierwsze, powyższy przepis nie może być stosowany do kreowania roszczenia skierowanego do uzyskania innego rodzaju oświadczeń, niż oświadczenie woli, w szczególności do oświadczeń wiedzy. Argumentował, że rozpatrując treść żądania pierwotnie zgłoszonego przez A. T. (1) (pозew - k. 2) nie budzi wątpliwości Sądu, że domagał się on od pozwanego oświadczenia, które może być uznane jedynie za oświadczenie wiedzy. Tak należy – zdaniem Sądu meriti - ocenić sformułowaną przez niego formułę oświadczenia: pozwany miałby bowiem złożyć oświadczenie, że posiada w swojej nieruchomości określone urządzenia, wskazać, w którym miejscu są one umieszczone, jak również potwierdzić, że przedłożony druk dostawcy energii ((...) SA) zawiera w sobie określoną treść, zacytowaną przez powoda. Już więc z tego powodu, że w tym zakresie powód domaga się od pozwanego złożenia oświadczenia wiedzy, a nie woli, punkt 1/ pierwotnego żądania pozwu, podtrzymanego w kolejnych modyfikacjach powództwa, podlega oddaleniu, jako niezajdujący oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Po drugie, art. 64 k.c. nie stwarza samodzielnej podstawy do kreowania obowiązku wyrażania oświadczenia woli, a jedynie określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia tego obowiązku. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli może i musi

mieć swoje źródło bądź bezpośrednio w przepisach ustawy bądź wypływać z postanowień łączącego strony stosunku prawnego (wynikać z czynności prawnych). Innymi słowy, nie w każdej sytuacji powód będzie mógł uruchomić sądową możliwość uzyskania od drugiej strony wyroku zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli określonej treści, ale tylko wtedy gdy taki obowiązek wynika z ustawy lub z umowy. Podkreślił, że Sąd ma obowiązek poszukiwania źródła obowiązku złożenia oświadczenia woli, bowiem nakazanie złożenia oświadczenia woli mimo braku ustawowego i umownego źródła takiego obowiązku stanowi o wadliwości takiego orzeczenia sądu. Sąd meriti argumentował dalej, że łączący strony „ostatni” stosunek najmu nie określał kwestii szczegółowych obowiązków wynajmującego pozwanego względem najemcy powoda. Stosunek ten wynikał bowiem z wyroku Sądu z dnia 18 października 2011 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt III C 142/11, ustalającego istnienie stosunku najmu między stronami i odwołującego się do ugody sądowej zawartej w dniu 3 września 2010 roku, w sprawie CVIII Cupr 1958/10. Owe dokumenty kreujące łączący strony stosunek najmu (czyli wyrok i ugoda), określiły go w sposób ramowy, wskazując na essentialia negotii umowy. W związku z powyższym do wypełnienia treści stosunku najmu należy - zdaniem Sądu - odwołać się do przepisów ustawy. W ocenie Sądu, sformułowaną przez powoda treść oświadczenia, jakie miałby złożyć pozwany, należy ocenić w świetle obowiązku ciążącego na wynajmującym na podstawie art. 684 zdanie 2. Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeśli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów. Sąd Rejonowy wskazał, że najważniejszą z punktu widzenia obowiązku wynajmującego jest więc ta część przywołanego przepisu, która uprawnia najemcę do „domagania się tego współdziałania”, gdyż kreuje ona co do zasady uprawnienie najemcy do domagania się od wynajmującego złożenia w tym względzie stosownych oświadczeń woli, w tym także w drodze powództwa opartego na przepisie art. 64 k.c. Obowiązek ten nie jest jednak bezwzględny, a w pewnym stopniu zależy od uznaniowości zobowiązanego. Przede wszystkim – w ocenie Sądu I instancji - stosunek najmu między powodem a pozwanym wobec jego skutecznego wypowiedzenia, uległ rozwiązaniu z upływem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, czyli z dniem 30 listopada 2013 roku. Uprawnienia do domagania się współdziałania nie ma zaś, co oczywista, powód, jako były najemca.

Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwany, odpowiadając na wezwanie powoda w dniu 6 czerwca 2013 roku przesłał mu oświadczenie potwierdzające istnienie tytułu prawnego powoda do zajmowanego lokalu w okresie do dnia 30 listopada 2013 roku oraz swoją zgodę na doprowadzenie gazu i energii elektrycznej na czas do upływu okresu wypowiedzenia, czyli do dnia 30 listopada 2013 roku. Tak więc pozwany w zakresie wiążącej strony umowy najmu wypełnił ciążący na nim obowiązek współdziałania, o którym mowa w przepisie art. 684 k.c.. Obowiązku zaś tego nie ma w stosunku do powoda od dnia 1 grudnia 2013 roku. Tym samym powód nie może od dnia 1 grudnia 2013 roku domagać się od pozwanego złożenia oświadczenia woli o treści jak w pozwie i pismach procesowych. W konsekwencji powództwo – w ocenie Sądu - i z tego powodu podlega oddaleniu. Sąd Rejonowy zwrócił również uwagę, że treść oświadczenia, jakiego złożenia powód domaga się od pozwanego, została przez powoda w ten sposób sformułowana, że pozwany w pierwszym rzędzie potwierdziłby fakt istnienia i dalszego związania stron umową najmu. W tym zaś zakresie pozwany nie ma żadnego obowiązku zawierać czy przedłużać obowiązywania dotychczasowej umowy, co oznacza, że także i z tej przyczyny powództwo winno być oddalone. Następnie Sąd I instancji wskazał, że A. T. (1) wystąpił w niniejszej sprawie z dwoma odrębnymi żądaniami. Drugie z nich pojawiło się jako punkt 2/ w piśmie z dnia 18 października 2013 roku (k. 29) i było kilkakrotnie precyzowane i modyfikowane (pisma – k. 140, 143, 149). Żądanie to sprowadza się do ustalenia, że powoda i pozwanego łączy nadal stosunek najmu na czas nieoznaczony, wynikający z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 18 października 2011 roku w sprawie III C 142/11, na warunkach określonych ugodą zawartą w dniu 3 września 2010 roku w sprawie o sygn. akt XVIII Cupr 1958/10. W ocenie Sądu Rejonowego podstawy prawnej tego roszczenia należy upatrywać w przepisie art. 189 k.p.c., który stanowi, że powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd argumentował dalej, że przesłankami powództwa z art. 189 k.p.c. są: 1) istnienie interesu prawnego w dokonaniu żadanego ustalenia oraz 2) istnienie względnie nieistnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy. Pierwsza z powyższych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa. Sąd wskazał, że ciężar dowodu obu tych przesłanek

spoczywa, zgodnie z art. 6 k.c., na powódzie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2010 roku, sygn. akt I CJN 903/22, lex 512061), przy czym Sąd ma obowiązek badania z urzędu istnienia interesu prawnego w każdym stanie sprawy (np. zachowujące w pełni aktualność orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1949 roku, sygn. akt PoC 428/48, opubl. w PiP z 1949 roku, nr 7, str. 128). Powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. zostanie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Sąd podkreślił, że orzecznictwo wykształciło generalną zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać skutecznej ochrony prawnej w innej drodze prawnej, przede wszystkim poprzez wystąpienie np. z powództwem o zasądzenie (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1519/00, lex 78333), czy z powództwem windykacyjnym lub odszkodowawczym (np. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 maja 2000 roku, sygn. akt IV CKN 686/00, lex 602301), względnie jeśli już powstał spór co do prawa lub stosunku prawnego. Zasada powyższa jest trwale ukształtowana w orzecznictwie. Ostatnio przypomniał ją po raz kolejny Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu wroku z dnia 9 lutego 2012 roku, sygn. akt III CSK 181/11, opubl. w OSNC z 2012 roku, nr 7/8, poz. 101, wskazując że interes prawny nie występuje wówczas gdy powód może uzyskać ochronę prawną w innym postępowaniu, tzn. gdy służy mu inny instrument prawny służący ochronie eksponowanego interesu. Powództwo przewidziane w art. 189 k.p.c. powinno zatem stanowić jedyny i niezbędny środek prawny ochrony praw powoda. Oznacza to brak interesu prawnego powoda wówczas, gdy może on w sprawie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a także w sprawie zmierzającej do wydania rozstrzygnięcia deklaratoryjnego (np. zawierającego odszkodowanie) uzyskać wystarczającą ochronę swych praw.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że powód A. T. (1) występując z żądaniem ustalenia istnienia stosunku najmu z pozwanym nie ma tak rozumianego interesu prawnego w tym ustaleniu. Powództwo o ustalenie nie jest bowiem jedynym i niezbędnym środkiem prawnym ochrony praw powoda, gdyż powód jednocześnie występuje o zobowiązanie pozwanego, z którym dotychczas wiązał go stosunek najmu lokalu mieszkalnego, o złożenie oświadczenia woli. Sąd badając zasadność żądania złożenia oświadczenia woli bada przesłankowo kwestię istnienia bądź nieistnienia przedmiotowego stosunku najmu. W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy ustalił przesłankowo, że wypowiedzenie doręczone powodowi dnia 9 maja 2013 roku stało się skuteczne z upływem dnia 30 listopada 2013 roku, tym samym z tym dniem ustał łączący strony stosunek najmu, a powód A. T. (1) nie jest najemcą przedmiotowego pomieszczenia w lokalu nr (...) przy Alei (...). Powyższe ustalenie doprowadziło do oddalenia żądania złożenia przez pozwanego oświadczenia woli, a jednocześnie konieczność dokonania tego ustalenia przesłankowo w związku z tym żądaniem, skutkuje brakiem po stronie powoda interesu prawnego w samodzielnym, odrębnym domaganiu się istnienia tego stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. Mając powyższe na względzie Sąd I instancji oddalił powództwo w całości, o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

W zakresie kosztów postępowania Sąd I instancji uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony” w rozumieniu art. 102 k.p.c., który pozwala Sądowi nie obciążać strony przegranej kosztami postępowania. Wskazał, że zastosowany przepis jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej i wykluczającym stosowanie uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 roku, sygn. II CZ 210/73, lex nr 7366). Przy podejmowaniu tego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wziął pod uwagę szczególne okoliczności sprawy sprowadzające się do tego, że rozstrzygnięcie w niej zależy przede wszystkim od oceny prawnej. Istotne dla nieobciążenia powoda kosztami jest też i to, że posiadał on subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia, które mogło zostać zweryfikowane dopiero w drodze wytoczonego przez niego powództwa.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tj.

a. art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, poprzez błędne przyjęcie w uzasadnieniu wyroku, iż do niezamieszkiwania w danym lokalu mieszkalnym wystarczy jakakolwiek nieobecność najemcy w takim lokalu przez pewien okres czasu, podczas gdy niezamieszkiwanie lokatora powinno trwać nieprzerwanie co najmniej przez 12 miesięcy, aby uznać wypowiedzenie wynajmującego za skuteczne;

b. art. 189 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia dalszego istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego z pozwanym, skoro ten łączący ich stosunek prawny ustał na skutek upływu wypowiedzenia najmu z dniem 1 grudnia 2013 roku, mimo, że jeszcze przed upływem okresu wypowiedzenia powód prawidłowo zgłosił do Sądu roszczenie zmierzające do wykazania, iż jest ono bezskuteczne na skutek niezaimplementowania przesłanek, o jakich mowa w przepisie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, co było jedynym i niezbędnym środkiem prawnym przysługującym mu w tym zakresie;

II. istotne uchybienia procesowe mające wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

a. naruszenie przepisów art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 258 i art. 253 k.p.c. oraz art. 308 § 1 i 2 k.p.c., poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: R. S., B. S. i E. M., mimo wcześniejszego jego dopuszczenia, na zgłoszone we wniosku dowodowym okoliczności oraz nierozpoznanie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z odtworzenia na rozprawie datowanych zdjęć zapisanych na płycie CD, wykonanych przez powoda telefonem komórkowym w latach 2011-2013, obrazujących zamieszkiwanie przez powoda w przedmiotowym lokalu w kwestionowanym przez pozwanego okresie, z kolorowej dokumentacji fotograficznej wykonanej przez powoda w spornym okresie, obrazującej doprowadzenie do niego w spornym okresie przewodu elektrycznego od sąsiada i założenie butli gazowej w swoim mieszkaniu celem korzystania z tych mediów, a także z przesłuchania w charakterze świadka J. J. – dla stwierdzenia podanych we wniosku dowodowym okoliczności;

b. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie bezzasadnej, przedwczesnej oceny, że zgromadzony niepełny materiał dowodowy w sprawie daje uzasadnioną podstawę do ustalenia, iż powód przez okres od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku nie zamieszkiwał w spornym lokalu mieszkalnym, mimo istnienia wielu dowodów przeciwnych, których Sąd w ogóle nie przeprowadził, a także przez bezkrytyczne przyjęcie jako wyłącznie wiarygodnych zeznań pozwanego, przy zupełnym pominięciu o przeciwnej treści zeznań powoda i bezzasadne odmówieniu im wiary na podstawie alogicznego, dowolnego rozumowania, sprowadzającego się do wyrażenia nieuprawnionej tezy, iż pięciokrotne uiszczanie czynszu w różnych miejscowościach w Polsce, w różnych miesiącach na przestrzeni okresu od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku świadczy o tym, że powód nie zamieszkiwał na stałe w tym lokalu, a także dowolne ustalenie, że skoro w przedmiotowym lokalu brak było liczników prądu i gazu, to tym samym praktycznie zamieszkiwanie w tym lokalu na dłuższą metę było niemożliwe, w sytuacji, gdy powód zeznał, że miał do niego doprowadzony prąd od sąsiada i zainstalowaną własną butlę gazową, co umożliwiło mu korzystanie z energii elektrycznej i podgrzewanie pokoju gazem, a więc zamieszkiwanie stałe w tym lokalu;

III. naruszenie art. 46 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez odmówienie powodowi w praktyce prawa do obiektywnego i sprawiedliwego rozpoznania jego sprawy przez Sąd I instancji;

IV. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie, poprzez błędne przyjęcie, że:

- pozwany wykazał w toku procesu, iż „nie odnotowano pobytu powoda A. T. (1) także w zapisach kamer w nieruchomości”, podczas gdy Sąd nie przeprowadził żadnego dowodu w tej kwestii;

- żądania pozwu zawarte w jego punktach 1 i 3 są żądaniami, aby pozwany T. M. złożył oświadczenia wiedzy, a nie oświadczenia woli, podczas gdy w swej treści zawierają one między innymi następujące sformułowania: „Oświadczam,

że wyrażam zgodę na zamontowanie układu pomiarowo – rozliczeniowego energii elektrycznej” oraz: „... że (pozwany) wyraża zgodę na napełnienie przez (...) Spółkę (...) paliwem gazowym instalacji gazowej, prowadzącej do tego lokalu mieszkalnego przez cały okres trwania umowy najmu ..”, które to sformułowania są oświadczeniami woli, a nie oświadczeniami wiedzy.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o:

1. rozpoznanie przez Sąd II instancji, w trybie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu I instancji z dnia 5 września 2014 roku, oddalającego wniosek dowodowy powoda, który nie podlegał zaskarżeniu w drodze zażalenia i miał wpływ na wynik sprawy oraz przeprowadzenie na rozprawie odwoławczej następujących dowodów:

a. z przesłuchania w charakterze świadków: R. S., B. S., E. M. i J. J., na zgłoszone w pismach procesowych z dnia 18 października 2013 roku i z dnia 3 marca 2014 roku okoliczności;

b. z odtworzenia na rozprawie odwoławczej datowanych zdjęć zapisanych na płycie CD, wykonanych przez powoda telefonem komórkowym w okresie lat 2011-2013, obrazujących przebywanie i zamieszkiwanie przez powoda w przedmiotowym lokalu, w spornym okresie;

c. z kolorowej dokumentacji fotograficznej, załączonej do pisma procesowego powoda z dnia 3 marca 2014 roku, wykonanej przez niego w spornym okresie, obrazującej mieszkanie powoda z przeprowadzonym przewodem elektrycznym od sąsiadów S. i zainstalowany w kuchni piecyk gazowy w okresie zimy 2012 – 2013 – wszystkie dla wykazania, iż powód nieprzerwanie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu w spornym okresie;

II. zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w wersji zmodyfikowanej w toku procesu oraz o zasądzenie kosztów procesu od pozwanego na rzecz powoda, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania, wobec nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, jako części kosztów procesu.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 18 lutego 2016 roku pełnomocnik powoda popierał apelację i wnioski dowodowe w niej zawarte, zaś pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie apelacji, oddalenie zawartych w niej wniosków dowodowych i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się zasadna w tym znaczeniu, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uchybienia popełnione przez Sąd Rejonowy spowodowały, że Sąd ten nie rozstrzygnął istoty sporu, a postępowanie dowodowe wymaga w istocie przeprowadzenia go w całości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nierozpoznanie istoty sprawy ujmuje się jako pominięcie przesłanek stanowiących o istnieniu roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., III UK 86/07) a zwłaszcza niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1998 r., III CKN 411/97). Sąd Najwyższy zajął też stanowisko, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony (tak w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11).

W niniejszej sprawie wskutek wadliwości na etapie postępowania dowodowego i sporządzania uzasadnienia, nie sposób uznać, by Sąd dokonał ustalenia i oceny faktów istotnych dla rozstrzygnięcia o zgłaszanych żądaniach strony

Dokonując oceny zarzutów apelacyjnych dotyczących przebiegu postępowania dowodowego na względzie mieć należy w pierwszej kolejności to, że ze względu na datę wniesienia pozwu postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie jest regulowane przez przepisy k.p.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 roku, Nr 233, poz. 1381). Konsekwencją tej regulacji jest konieczność zapewnienia stronie możliwości realizacji prawa do przedstawiania twierdzeń faktycznych i wniosków dowodowych zgodnie z art. 217 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z art. 207 § 3 k.p.c. oraz art. 217 § 2 i § 3 k.p.c. Jednocześnie zaakcentowania wymaga, że nowelizując kodeks postępowania cywilnego ustawodawca dokonał istotnej zmiany art. 3 k.p.c. (poprzez wprowadzenie obowiązku dokonywania przez strony procesu czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami) i art. 6 k.p.c. (dodanie § 2). Zwrócić trzeba w tym kontekście uwagę na podkreślany również w orzecznictwie Sądu Najwyższego obowiązek sądu w zakresie czuwania nad przestrzeganiem zasady równouprawnienia stron, zgodnie z którą przepisy prawa procesowego normujące prawa i obowiązki stron w sposób jednakowy, zapewniający sprawiedliwe i równe warunki prowadzenia sporu, mają gwarantować obu stronom rzeczywistą i jednakową możliwość uzyskania ochrony prawnej. Podkreśla się w związku z tym, że na sędzie ciąży obowiązek urzeczywistnienia tej zasady, między innymi przez takie stosowanie przepisów, które zapobiegnie sytuacji, w której strona zostałaby pozbawiona prawa do rzetelnego procesu na skutek działania przeciwnika procesowego (por. argumenty zawarte w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r., III CZP 78/13, Biul.SN 2013/12/14). Wskazać należy, że w myśl art. 3 k.p.c. strona ma obowiązek przytaczania wyłącznie prawdziwych a jednocześnie zupełnych wyjaśnień co do faktów spornych. Rolą sądu w świetle treści art. 212 k.p.c. w obecnym brzmieniu jest zaś egzekwowanie prawidłowego wykonania tego obowiązku. Na stronach spoczywa obowiązek przytaczania faktów, jak i obowiązek przedstawiania dowodów, (czego normatywnym wyrazem jest art. 232 k.p.c. zdanie pierwsze w zw. z art. 3 k.p.c. i art. 6 § 2 k.p.c.), natomiast sąd swoją aktywnością winien czuwać nad prawidłowym wykonaniem tychże powinności procesowych i egzekwować sankcje związane z uchylaniem się przez strony od obowiązku lojalnego i rzetelnego toczenia sporu. Strony są też obarczone skutkami niewykazania swoich twierdzeń w świetle przepisów prawa materialnego (art. 6 k.c.). W świetle art. 207 i 212 k.p.c. sąd nie powinien jednak ograniczać się wyłącznie do biernej oceny stanowisk stron, lecz w przypadku istnienia wątpliwości dotyczących znaczenia procesowego przedstawionych okoliczności faktycznych i zarzutów, a w szczególności wątpliwości co do należytego skonkretyzowania twierdzeń faktycznych prezentowanych w procesie, powinnością sądu jest skorzystanie z instrumentów, o których mowa w art. 207 § 3 k.p.c. a zwłaszcza w art. 212 §1 k.p.c. Dopiero bowiem prawidłowe wyjaśnienie stanowisk stron pozwala na określenie przedmiotu sporu (ustalenie okoliczności spornych, a tym samym - kierunku i granic niezbędnego postępowania dowodowego). Ta faza postępowania jest szczególnie istotna dla realizacji zasad procesu rzetelnego (a więc prawa do sądu zgodnie z art. 45 Konstytucji RP).

Powód w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, już w pozwie złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: R. S., B. S. i E. M. na okoliczność zamieszkiwania w spornym okresie w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w Ł. przy Alei (...), z wyjątkiem nocy (k. 3), następnie podtrzymał powyższy wniosek pismem procesowym z dnia 18 października 2013 roku (k. 30). W piśmie procesowym z dnia 3 marca 2014 roku powód wnosił nadto o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. J. na okoliczność, że w okresie wiosny 2012 roku powód zwracał się ustnie do pozwanego o wyrażenie zgody na założenie prądu i gazu w swym mieszkaniu (k. 78).

Na rozprawie w dniu 21 października 2013 roku Sąd Rejonowy dopuścił dowód z zeznań świadków wskazanych w piśmie procesowym z dnia 18 października 2013 roku, bez sprecyzowania jednak tezy dowodowej (k. 60), a następnie na rozprawie w dniu 5 września 2014 roku zmienił postanowienie z dnia 21 października 2013 roku w zakresie punktu 2, w ten sposób, że oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań tych świadków (k. 137). Pełnomocnicy obydwu stron w trybie art. 162 k.p.c. zgłosili zastrzeżenia do protokołu w zakresie oddalonych wniosków dowodowych (k. 137). Postanowienie oddalające zgłoszone wnioski dowodowe jest niezaskarżalne. W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji stwierdził, że oddalił zgłoszony przez strony wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, gdyż w jego ocenie dowód ten jest zbędny z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, bowiem okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały ustalone przy pomocy dowodów z dokumentów i z przesłuchania stron. Należy wskazać, że zgodnie z dyspozycją art. 380 k.p.c. sąd drugiej instancji, na wniosek strony, rozpoznaje również te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia,

a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Oznacza to, że kontroli Sądu Okręgowego przy rozpoznawaniu apelacji podlegają także różnego rodzaju postanowienia, które Sąd I instancji podejmował w toku postępowania zmierzającego do wydania wyroku, a które nie mogły być zakwestionowane przez strony w drodze zażalenia, a de facto miały wpływ na wynik zakończonych postępowania. Postanowieniami o takim właśnie charakterze są postanowienia sądu w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych. Jak wynika z powołanego przepisu zakresem kognicji sądu drugiej instancji rozpoznającej apelację objęte są niezaskarżalne postanowienia sądu pierwszej instancji, tj. niekończące postępowania w sprawie i niepodlegające zaskarżeniu na podstawie art. 394 § 1 pkt 1-12 lub przepisów szczególnych. Dodatkowym warunkiem zastosowania tego przepisu jest wywarcie wpływu przez konkretne postanowienie na zaskarżony wyrok. Kontrola tych postanowień następuje na wniosek stron, wyjątkowo w zakresie, w jakim wpływają na nieważność postępowania - z urzędu. Wniosek o poddanie pod ocenę sądu odwoławczego postanowień, o jakich mowa w powyższym przepisie, może złożyć jedynie strona skarżąca, gdyż jest to środek mający na celu wzmocnienie zarzutów apelacji (zob. Ereciński, *Apelacja*, 2009, s. 153). Wniosek taki strona skarżąca może złożyć w zarówno w samej apelacji jak i w toku postępowania apelacyjnego. Nie jest jednakże konieczne, aby strona (nawet wtedy gdy jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika), wyraźnie powołała się na przewidzianą w art. 380 k.p.c. regulację, wystarczy gdy z wywodów apelacji w sposób dostatecznie zrozumiały będzie wynikać, że kwestionuje zasadność określonych postanowień wydanych przez sąd I instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 96/07, L.). Powód w swojej apelacji, złożył wniosek o dokonanie przez Sąd II instancji kontroli postanowienia Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: R. S., B. S. i E. M.. Podnosił, że dowód z zeznań świadków został pierwotnie dopuszczony, a następnie z niewiadomych przyczyn postanowienie zostało zmienione, a wniosek oddalony. Wskazywał, że w uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji stwierdził jedynie, że dowód ten był zbędny z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, nie przedstawiając bliżej argumentacji swego stanowiska. Apelujący podnosił, że dowód z osobowych środków dowodowych, zgłoszony we właściwym czasie nie jest zbędny z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, skoro zmierza wprost do udowodnienia, że powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, a przyczyna wypowiedzenia podana przez pozwanego w jego piśmie jest nieprawdziwa. Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z treścią art. 328 k.p.c. 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. Sąd musi zatem tak wytlumaczyć motyw rozstrzygnięcia, by w wyższej instancji mogła zostać oceniona jego prawidłowość. W przedmiotowej sprawie kluczową kwestią była ocena prawdziwości przyczyny wypowiedzenia powodowi umowy najmu, a co się z tym wiąże ustalenia, czy powód nie zamieszkiwał w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jak bowiem stanowi art. 11 ust. 3. pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014, poz. 150) właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku stan faktyczny sprawy Sąd I instancji „ustalił przede wszystkim na podstawie załączonych dokumentów, wśród których najważniejsze znaczenie miało wypowiedzenie umowy najmu z dnia 2 maja 2013 roku, oraz zeznań stron. Przy ustaleniu stanu faktycznego Sąd posiłkował się również ustaleniami dokonanymi w sprawie prowadzonej przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt III C 142/11 (...). Sąd nie dał wiary twierdzeniu powoda, że stale zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu w okresie objętym wypowiedzeniem umowy najmu. Wskazują na to przedłożone przez pozwanego potwierdzenia wpłat, z których bezspornie wynika, iż opłaty z tytułu zajmowania lokalu stale i regularnie płacone były w urzędach pocztowych znajdujących się w znacznym oddaleniu od Ł. (...). Sąd dał też wiarę zeznaniom pozwanego, który wskazywał, że w 2012 roku i do maja 2013 roku bezskutecznie próbował skontaktować się z powodem, pukał do jego drzwi codziennie, nie był jednak w stanie go zastać. Nie odnotowano jego pobytu także w zapisach kamer w nieruchomości. Sąd wziął także pod uwagę fakt, iż w przedmiotowym mieszkaniu nie były założone liczniki energii elektrycznej ani gazowy. Zostały one zdjęte kiedy z lokalu wyprowadziła się była żona powoda. Brak więc było podstawowych mediów, bez których na dłuższą metę zwykle zamieszkiwanie, zwłaszcza w sezonie jesienno-zimowym, jest praktycznie niemożliwe” (k. 177-178). Sąd wskazał, że powyższymi okolicznościami powód nie potrafił przedstawić żadnej racjonalnej i wiarygodnej wersji odmiennej,

ograniczając się jedynie do zaprzeczenia twierdzeniom pozwanego. Tym samym Sąd uznał, że istotnie powód w okresie od marca 2012 roku do kwietnia 2013 roku nie zamieszkiwał w zajmowanym przez siebie pomieszczeniu w lokalu nr (...) przy Alei (...), a tym samym przyczyna wypowiedzenia mu umowy najmu, wskazana w piśmie z dnia 2 maja 2013 roku była realna i prawdziwa. Sąd meriti uznał, że nie miało znaczenia jak (23 czy 23a) pozwany oznaczył lokal w wypowiedzeniu, gdyż nie budziło wątpliwości o jaki lokal chodzi, a nadto sam powód nie był konsekwentny w podawaniu numeru zajmowanego lokalu. Nadto Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, wskazując, że „dowód ten jest zbędny z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy zostały ustalone przy pomocy dowodów z dokumentów i przesłuchania stron” (k. 179).

Taka argumentacja – w ocenie Sądu Odwoławczego – nie może być uznana za prawidłową. Należy w tym miejscu wskazać, że dowód z przesłuchania stron ma jedynie charakter uzupełniający w tym znaczeniu, iż przeprowadza się go wtedy, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub ich braku pozostaną niewyjaśnione istotne dla rozstrzygnięcia fakty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 lutego 2015 r., I ACa 1601/14, LEX nr 1677085). Tymczasem mimo inicjatywy dowodowej stron Sąd I instancji oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: R. S., B. S. i E. M., nie rozstrzygając pozostałych zgłoszonych wniosków dowodowych. Stanowisko Sądu Rejonowego jest tym bardziej zaskakujące, że z samych już zeznań pozwanego wynika, że powód nielegalnie dokonał podłączenia prądu. Jak bowiem zeznał pozwany: „Ja o fakcie podłączenia prądu od sąsiada dowiedziałem się 12 maja 2013 roku od Pani K. i natychmiast nakazałem Panu S. odłączenie tego prądu ..” (k. 156). W tym aspekcie brak było podstaw do twierdzenia, że powód w ogóle nie korzystał z prądu, co w konsekwencji uniemożliwiło mu zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu.

Podkreślić należy raz jeszcze, iż Sąd Okręgowy ma obowiązek na zarzut, a taki został w apelacji podniesiony, badania postanowień tzw. wpadkowych, od których nie przysługuje zażalenie do sądu wyższej instancji. Po jego zbadaniu zarzut powoda w zakresie nieprawidłowego rozstrzygnięcia w kwestii zgłoszonych wniosków dowodowych okazał się zasadny. Brak było bowiem podstaw do twierdzenia, że dowód z zeznań świadków (osób postronnych, niezainteresowanych sposobem rozstrzygnięcia sporu) jest zbędny. Uzasadnienie Sądu Rejonowego w tej kwestii jest bardzo lakoniczne i nie poddaje się kontroli instancyjnej. Natomiast zdaniem Sądu Okręgowego dowód ten może okazać się bardzo istotny dla dokonania oceny zasadności czy też bezzasadności roszczeń zgłaszanych przez powoda. Odnosząc się do dalszej argumentacji skarżącego stwierdzić należy, że wobec wskazanych wyżej zasadniczych mankamentów postępowania dowodowego, przedwczesne jest na obecnym etapie postępowania odnoszenie się do podnoszonych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego i prawa procesowego. Ocena tych zarzutów byłaby możliwa jedynie w sytuacji, w której materiał procesowy byłby kompletny – a więc zostałyby zebrany w procesie z zachowaniem norm kodeksu postępowania cywilnego. Sąd Odwoławczy wobec zakresu stwierdzonych uchybień stwierdza też, że dotychczas zgromadzony materiał procesowy uniemożliwia dokonanie poprawnych (adekwatnych do stanowisk stron) ustaleń faktycznych.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. sąd II instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W takim wypadku uchylenie wyroku ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może orzec merytorycznie w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. W doktrynie i orzecznictwie słusznie jednak zwraca się uwagę na związane z taką sytuacją ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2002 r., I CKN 1149/00, LEX, nr 75293).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sporu, a jego rozpoznanie wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego praktycznie w całości. Konsekwencją poczynionych uchybień jest konieczność wydanie orzeczenia kasatoryjnego, to jest uchylenia wyroku Sądu I instancji. Przedstawione wyżej uchybienia czynią bowiem zasadnym zarzut nierozpoznania sprawy co do istoty i żądanie uchylenia wyroku zawarte w apelacji. Nie sposób, wobec zakresu w jakim dowody zostały pominięte przez Sąd I instancji, uznać, że doszło do prawidłowego zgromadzenia materiału dowodowego a przedstawione wady uzasadnienia nie pozwalają na przyjęcie, że Sąd poczynił ustalenia

faktyczne odpowiadające jego treści. Jak wskazano wyżej, postępowanie dowodowe musi być ponowione niemalże w całości, gdyż dopiero całokształt materiału dowodowego może podlegać ocenie zgodnie z art. 233 §1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k. p. c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi w myśl art. 108 § 2 k. p. c. rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu za drugą instancję.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji przeprowadzi dowody ze zgłoszonych źródeł osobowych, a następnie dokona oceny pozostałych wniosków dowodowych zgłoszonych przez strony. Dopiero zgromadzony w ten sposób materiał procesowy Sąd I instancji oceni zgodnie z regułami art. 233 §1 k.p.c.