

Sygn. akt III Ca 1477/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Danuta Pacześniowska

SO Gabriela Sobczyk

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko Gminie G. i Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej

w G. przy ul. (...)

o zapłatę i nakazanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 marca 2015 r., sygn. akt II C 1569/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

3. **przyznaje radcy prawnemu G. L. od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Gliwicach) kwotę 110,70 zł (sto dziesięć złotych siedemdziesiąt groszy), w tym kwotę 20,70 zł (dwadzieścia złotych siedemdziesiąt groszy) podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu powodowi w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Gabriela Sobczyk SSO Leszek Dąbek SSO Danuta Pacześniowska

**Sygn. akt III Ca 1477/15**

## UZASADNIENIE

**Powód D. B.** żądał zobowiązania pozwanej Gminy G.

do wykonania remontu dachu komórki gospodarczej, której używał w ramach umowy najmu zawartej w dniu 23 02 2001r., zasądzenia na jego rzecz od pozwanej zadośćuczynienia za krzywdę moralną w kwocie 10.000zł oraz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdził, że w dniu 23 lutego 2001 r. zawarł z Gminą G. umowę najmu lokalu, w ramach której nabył prawo do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń przynależnych tj. piwnicy i komórki gospodarczej, a pozwana zobowiązała się zapewnić odpowiedni stan techniczny tych pomieszczeń umożliwiający ich prawidłowe użytkowanie. Dach komórki gospodarczej przeciekał,

o czym powód informował zarządcę nieruchomości. Nie doszło do naprawy dachu,

a jego stan uniemożliwia normalne korzystanie z komórki gospodarczej i prowadzi

do zniszczenia znajdujących się w niej przedmiotów.

**Pozwana Gmina G.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o od-rzucenie pozwu w zakresie żądanie zasądzenia zadośćuczynienia na zasadzie art. 199

§ 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi na prawomocne rozstrzygnięcie w tym zakresie powództwa

w sprawie I C 217/12 przez Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2013 roku. Zarzuciła, iż powód nie wykazał dochodzonego pozwem roszczenia. Ponadto działając jako zarządca zasobu lokalowego (...) Sp. z o.o. w G. przeprowadził wizję dachu nad komórką

i nie stwierdził, aby firma wykonująca uszczelnienie przyczyniła się do jego uszkodzenia. Pozwana wniosła również o obciążenie powoda kosztami procesu.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 2 grudnia 2014 roku Sąd wezwał do wzięcia udziału w sprawie **Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej w G. przy ul. (...)**, która nie złożyła odpowiedzi

na pozew.

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w wyroku (zaocznym wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w G.) z dnia 18 03 2015r. oddalił powództwo, umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia

od pozwanej Gminy G. odszkodowania oraz zadośćuczynienia w łącznej kwocie 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych), nie obciążył powoda kosztami procesu oraz zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach na rzecz radcy prawnego G. L. kwotę 1.476,00 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia, wskazując za podstawę prawną art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 664 § 1 i 2 k.c. oraz art. 680 k.c. stwierdził, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) zawarta w dniu 23 lutego 2001 roku. Właścicielem lokalu wynajmowanego przez powoda była Gmina G.. Powód od dnia zawarcia umowy najmu korzystał z pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na podwórzu nieruchomości - komórki na węgiel. Był jedynym użytkownikiem tego pomieszczenia i dysponował nim

w całości. Uznał także, iż nie doszło do wynajęcia powodowi pomieszczenia gospodarczego, z uwagi na wykreślenie w § 1 ust. 2 umowy komórki gospodarczej.

Nie można było także ustalić, iż do objęcia umową najmu tego pomieszczenia doszło

w drodze czynności dorozumianych, z uwagi na nieprzerwane korzystanie z komórki przez powoda, albowiem brak jest możliwości ustalenia istnienia niezbędnego elementu umowy najmu, czyli odpłatności – czynszu. Ponadto strona

powodowa nie wykazała, by ponosiła koszty z tytułu najmu pomieszczenia gospodarczego. Z tych względów żądanie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie i zostało oddalone.

Nie zasługiwało na uwzględnienie także roszczenie powoda względem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G., albowiem powoda nie łączył żaden stosunek prawny ze Wspólnotą, a z samego faktu korzystania nie przysługuje mu legitymacja do domagania się naprawy tego pomieszczenia.

Ponadto w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w związku z art. 355 § 1 k.p.c. sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania powoda zasądzenia zadośćuczynienia w kwocie 10.000,00 zł. z uwagi na cofnięcie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c. przy uwzględnieniu trudnej sytuacji materialnej powoda.

Orzeczenie **zaskarżył powód D. B.** w części oddalającej powództwo wobec pozwanej Gminy G., który wnosił o jego zmianę przez wydanie wyroku zgodnego z żądaniami pozwu oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zarzucała, że naruszono prawo procesowe i materialne, regulacje:

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie polegające na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów i poczynieni ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany materiał dowodowy;

w zakresie ustalenia, iż pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane na podwórku nieruchomości przy ul. (...) w G. nie było objęte zakresem umowy najmu zawartej przez powoda oraz sporządzenie uzasadnienia nie zawierającego omówienia przyczyn dla których sąd odmówił wiarygodności niektórym dowodom,

- art. 65 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż strony umowy najmu wyłączyły

z przedmiotu umowy komórkę gospodarczą położoną na podwórzu nieruchomości przy ul. (...) w G..

**Pozwana Gmina G.**, w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od na jej rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje :**

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenie powoda przyjmując, że mają one prawne odniesienie w łączącej strony umowie najmu, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Zawarte w części ustalającej uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia ustalenia faktyczne w istocie nie były kwestionowane w apelacji, w części dotyczą faktów bezspornych pomiędzy stronami a w pozostałym zakresie mają podstawę w informacjach zawartych w przywołanych w nim wiarygodnych źródłach dowodowych.

Zawarta w dniu 23 02 2001r. łącząca strony umowa najmu została sporządzona przy pomocy wzorca (formularza).

W jej § 1 ust 2 postanowiono, iż „Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu, piwnica nr 5, komórka gosp. nr - , położony na strychu boks nr - , (a także służy najemcy prawo do korzystania ze strychy w normalnym zakresie nie ograniczającym uprawnień innych najemców \*.”, a pod treścią umowy zawarto adnotację „\* - niepotrzebne skreślić”, nie precyzując jednak bliżej w jaki sposób ma to nastąpić.

Jakkolwiek zatem w umowie nie skreślono w sposób wyraźny – tak jak to uczyniono w postanowieniach § 1 ust. 1 części ich treści przez ich zakreślenie znakami „x”, to po słowach „komórka gosp. nr” zamieszczono znak „-”- oraz w identyczny sposób zredagowano ją także w części dotyczącej korzystania „z położonych na strychu boksów”, gdzie po skrócie „nr” zamieszczono również znak „-”.

Łącząc to z faktem, iż w toku postępowania nie wykazano, że na strychu znajdowały się w tym czasie wyodrębnione boksy oraz że strony umowy posłużyły się podobną techniką przy skreśleniu nieobowiązującej strony treści wzorca umowy

w postanowieniach § 4 ust. 2, (zamieszczono w nich znaki „-” np. po słowach „- za centralne ogrzewanie [zł/m<sup>3</sup>]” i innych), należy przyjąć, że w tej części umowy

przy skreślenia nieobowiązującej strony treści jej wzorca posłużono się techniką polegającą na zamieszczeniu znaku „-”.

Sporne pomieszczenie znajduje się na zewnątrz budynku, a toku postępowania nie wykazano, iż korzystanie z niego jest niezbędne do korzystania z wynajętego powodowi lokalu, ani też - na co trafnie zwrócono uwagę w motywach zaskarżonego wyroku - iż pozwana Gmina G. pobierała od powoda odrębne opłaty za korzystanie z niego.

Dlatego wbrew zarzutowi apelacji Sąd Rejonowy ferując zaskarżony wyrok prawidłowo ocenił (w części uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia), iż przedmiotem łączącej strony umowy najmu nie było sporne pomieszczenie gospodarcze.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Powództwo zostało oparte na twierdzeniu, iż pozwana Gmina G.

nie wywiązała się w sposób należyty z łączącej strony umowy najmu i ma ono prawne odniesienie w regulacji w art. 6a ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nakładającej na wynajmującego obowiązek „dokonywania napraw lokalu”, co stosownie do regulacji art. 321 § 1 k.p.c. wiąże Sąd przy rozpoznaniu sprawy i wyznacza jego kognicję.

Z poczynionych ustaleń wynika, iż sporne pomieszczenie nie jest objęte łączącą stroną umową najmu i tym samym powodowi nie przysługuje względem pozwanej Gminy G. skuteczne roszczenie o nakazanie jej przeprowadzenia remontu jego dachu (gdyby nawet przyjąć, że pozwana wiedziała o korzystaniu przez powoda z tego pomieszczenia i wyrażała na to zgodę – co w materiale sprawy nie zostało wykazane – to można by je jedyne oceniać w kontekście uregulowanego

w art. 710 i nast. k.c. reżimu prawnego stosunku bezpłatnego użyczenia, który jednak

ze względu na jego nieodpłatność - w przeciwieństwie do stosunku prawnego najmu - nie nakłada na użyczającego obowiązku dokonywania napraw przedmiotu oddanego

w użyczenie).

Czyni to powództwo bezzasadnym, co ostatecznie znalazło prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku, stąd też apelacja jest bezzasadna w rozumieniu regulacji art. 385 k.p.c. i jako taka z mocy tej regulacji podlegała oddaleniu.

**Reasumując zaskarżony wyrok odpowiada prawu i dlatego apelację powoda jako bezzasadną oddalono w oparciu o regulacje art. 385 k.p.c.**

**O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację**

**art. 98 § 1 k.p.c. § 12 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami), biorąc pod uwagę, iż powód uległ w całości w postępowaniu odwoławczym i powinien zwrócić pozwanej poniesione przez nią w tym postępowaniu koszty zastępstwa przez fachowego pełnomocnika**

***Ustanowionemu z urzędu radcy prawnemu reprezentującemu pozwaną przyznano wynagrodzenie od Skarbu Państwa w oparciu o regulację art. 22<sup>3</sup> ust. 1 ustawy z dnia 6 07 1992r. o radcach prawnych (Dz.U. 2015r. poz. 507j.t) i § 15***

***w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt 3 § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami).***