

Sygn. akt III Ca 729/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik (spr.)

Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Małgorzata Gorczyńska - Zawada

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa B. P.

przeciwko E. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 15 lipca 2016 r., sygn. akt I C 747/13

1) **oddala apelację;**

2) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

3) **przyznaje adwokat O. M. od Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach) kwotę 1.476 zł (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych), w tym kwotę 276 zł (dwieście siedemdziesiąt sześć złotych) podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Teresa Kołeczko-Waclawik SSO Gabriela Sobczyk SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 729/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 15 lipca 2016r. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego E. R. na rzecz powoda B. P. kwotę 10574,04 zł z ustawowymi odsetkami od następujących kwot i dat: - od kwoty 6810,18 zł od dnia 27 maja 2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 3763,86 zł od dnia 20 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 2) i orzekł o kosztach postępowania (pkt 3-6).

Sąd Rejonowy ustalił, że około 1997 r. powód zawarł z pozwanym ustną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) (...), którego powód jest współwłaścicielem. W zamian za korzystanie z lokalu najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu, a także opłat eksploatacyjnych, które miał uiszczać bezpośrednio administratorowi budynku

– Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w P.. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Pozwany stale zamieszkiwał w lokalu do końca października 2011 r., kiedy to wyprowadził się do C.. Po wyprowadzeniu się z mieszkania, począwszy od listopada 2011 r. pozwany nie wywiązywał się z obowiązku zapłaty należności czynszowych, co spowodowało powstanie zadłużenia w łącznej kwocie 10.574,04 zł. Pismem z dnia 8 kwietnia 2013 r. powód wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty należności z tytułu czynszu za okres od listopada do 31 marca 2013 r. w kwocie 8.045,47 zł; wezwanie to pozostało jednak bezskuteczne. Pozwany zwrócił powodowi klucze do lokalu przy ul. (...) (...) w P. dnia 18 stycznia 2014 r., po interwencji Policji, kiedy to opróżnił mieszkanie z większości swoich rzeczy. W czasie zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) (...) w P. pozwany E. R. przeprowadzał jego drobne remonty. Dnia 15 stycznia 2016 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 35.000 zł, wynikającej z roszczenia pozwanego w stosunku do powoda tytułem zwrotu przekazanych powodowi środków pieniężnych w kwocie 35.000 zł na poczet ceny za zakup przedmiotowego lokalu, jak również, z ostrożności - kwoty 20.000 zł tytułem wartości nakładów poczynionych przez pozwanego na nieruchomości lokalową powoda. Sąd oceniając zgromadzony materiał dowodowy wskazał, że pozwany winien wykazać się należytą starannością i żądać pokwitowania zapłaty przekazywanych powodowi kwot, zgodnie z treścią art. 462 § 1 kc.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, iż w świetle art. 353 § 1 kc i art. 659 § 1 kc roszczenie powoda co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Uznał sąd, że samo wyprowadzenie się z wynajmowanego lokalu przez najemcę nie powoduje rozwiązania stosunku najmu, a tym samym zwolnienia z obowiązku płatności czynszu. Na podstawie dokumentu wypowiedzenie umowy określającego termin na 30 kwietnia 2013r. Sąd przyjął, że dopiero tego dnia doszło do skutecznego rozwiązania łączącego strony stosunku najmu. Pozwany nie udowodnił jakoby wcześniej skutecznie rozwiązał umowę najmu łączącą go z powodem. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał za uzasadnione żądanie dotyczące zapłaty należności z tytułu czynszu za okres od listopada 2011 do 30 kwietnia 2013 r. Mając zaś na uwadze datę oddania kluczy do spornego lokalu, Sąd przyjął, że począwszy od 1 maja 2013 r. do 18 stycznia 2014 r. pozwany bezumownie korzystał z lokalu, którego dotyczy postępowanie – jest zatem zobowiązany do zapłacenia na rzecz powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie. W pozostałej części powództwo oddalono jako nieuzasadnione co do wysokości. Sąd uznał za nieuzasadniony podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanemu w stosunku do powoda, a to w świetle art. 498 § 1 kc. Wskazał, iż powód stanowczo zaprzeczył jakoby otrzymał od pozwanego jakiegokolwiek środki pieniężne, zaś pozwany nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów na tę okoliczność. Sąd nie uwzględnił również zarzutu potrącenia wierzytelności przysługującej powodowi z tytułu zaległego czynszu z wierzytelnością przysługującą pozwanemu w stosunku do powoda z tytułu nakładów poniesionych na lokal mieszkalny, bowiem nie stanowiły one nakładów koniecznych. Wskazał, iż tego typu nakłady obciążają najemcę i nie ma możliwości ich rozliczenia (art. 662 § 1 i 2 kc). Podstawę prawną rozstrzygnięcia Sądu w przedmiocie zasądzonych odsetek stanowi przepis art. 481 § 1 kc. Podstawą orzeczenia o kosztach jest przepis art. 100 kpc

W apelacji pozwany zaskarżył wyrok w punkcie 1 zasądającym od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10 574,04 zł wraz z odsetkami oraz w punkcie 4, mocą którego Sąd nakazał pobrać od pozwanego kwotę 690,93 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Zarzucił błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, iż strony zawarły ustną umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego współwłasność powoda oraz przyjęcie, iż czynsz należny wynajmującemu miał odpowiadać wartości opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego w sytuacji gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwany zobowiązywał się najwyżej do regulowania należności wynikających z korzystania z mieszkania względem spółdzielni, a zatem jego zobowiązanie miało charakter umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, o której mowa w art. 391 kc, zaś korzystanie z lokalu odbywało się nieodpłatnie na podstawie umowy użyczenia. Wskazywał na naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, a to art. 321§1 kpc poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 3763,86 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w okresie od 1 maja 2013r. do 18 stycznia 2014r. w sytuacji, gdy powód precyzyjnie wskazał, iż domagał się zasądzenia za ten okres roszczeń z tytułu zaległego czynszu najmu; art. 233§1 i 2 kpc i art. 328§2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo,

wbrew zasadom doświadczenia życiowego, polegającym na zupełnym pominięciu dla oceny wiarygodności zeznań pozwanego oraz powoda w zakresie twierdzeń dotyczących przekazanej na rzecz powoda gotówki w kwocie 35 000 zł okoliczności: treści zeznań świadka S. P. przyznającej, iż pozwany przekazywał na zapleczu gotówkę do rąk powoda, która odpowiadała 80% wartości ustalonej ceny zakupu; faktu, iż sam powód w pozwie oraz w toku składanych zeznań przyznał, że już w chwili objęcia w posiadanie lokalu pozwany miał mu wpłacić kwotę 20 000 zł w związku z czym strony nie ustalały żadnego czynszu najmu i zezwolił pozwanemu na zameldowanie się w przedmiotowym lokalu; okoliczności, iż powód akceptował przez kilkanaście lat fakt zamieszkiwania przez pozwanego w lokalu bez roszczenia sobie wynagrodzenia z tego tytułu. Zarzucał również naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wydanie zaskarżonego wyroku, a to art. 232§1 kpc poprzez przyjęcie faktu dotyczącego przekazania przez pozwanego na rzecz powoda kwoty 35 000 zł lub przynajmniej kwoty 20 000 zł za nieudowodniony, mimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale dowodowym w postaci zeznań S. P. i zeznań pozwanego.

Wskazując na powyższe zarzuty wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania wedle norm przepisanych; ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Wnosił nadto o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje wedle norm przepisanych, a z ostrożności procesowej o przyznanie ze Skarbu Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, które nie zostały uiszczone w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania wedle norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Sąd odwoławczy za własny przyjął stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy, czyniąc go podstawą swojego rozstrzygnięcia. Rzeczowa i pozbawiona jakichkolwiek uchybień analiza stanu faktycznego sprawy, jak i następnie mających zastosowanie przepisów prawa, w tym przede wszystkim w zakresie ustalenia, że strony niniejszego sporu łączył stosunek najmu lokalu, którego wypowiedzenie nastąpiło skutecznie - a nie stosunek użyczenia - były prawidłowe. Wszystkie warunki zawarcia umowy najmu zostały spełnione, o czym przekonuje stanowisko zajęte przez strony w toku procesu. Jako niekwestionowane należy uznać ustalenie, że strony zawarły ustną umowę najmu, zastrzegając jednocześnie, że na pozwanym będzie spoczywał obowiązek uiszczania czynszu za lokal. Strona pozwana powyższemu nie zaprzeczyła, bowiem przyznała powyższe już w odpowiedzi na pozew, a potwierdziła następnie w toku przesłuchania na rozprawie. Stan taki powstał w zasadzie niezwłocznie po zajęciu mieszkania przez pozwanego, a legitymowany był wolą obu stron, które umówiły się na regulowanie należności za czynsz początkowo do rąk powoda, a po przekazaniu książeczki opłat na poczet należności z niej wynikających bezpośrednio do administracji. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, że intencją stron było zawarcie umowy najmu lokalu, a to z tej przyczyny iż konieczny element takiej umowy, tj. zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu (art. 659 § 1 k.c.) zostało zgodnie przez nich ustalone. W świetle wskazanych okoliczności nie mógł zostać uznany za trafny pogląd pozwanego, że do uzgodnień stron w kwestii oddania lokalu do używania i do oceny uprawnienia pozwanego do korzystania z lokalu mają zastosowanie przepisy normujące umowę użyczenia. Wskazać należy, że sam obowiązek ponoszenia przez najemcę kosztów utrzymania lokalu poprzez regulowanie tych należności bezpośrednio w administracji nie zmienia istoty umowy łączącej strony. W tym też zakresie Sąd Okręgowy podziela argumentację przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Trafnie również Sąd Rejonowy okres po wypowiedzeniu tego stosunku ocenił za odpłatny i kreujący uprawnienie powoda do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Niespornie pozwany zwrócił powodowi klucze do lokalu mieszkalnego 18 stycznia 2014r., zaś z dniem 30 kwietnia 2013r. zostało złożone przez powoda oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. W związku z powyższym, pozwany wobec skutecznego doręczenia mu wypowiedzenia, utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu, a wobec niekwestionowanego faktu, iż w lokalu znajdowały się jego rzeczy - do czasu zwrócenia powodowi kluczy do lokalu - miał obowiązek uiszczać należność z tytułu korzystania z lokalu. Mimo określenia przez powoda roszczenia w tym zakresie roszczeniem z tytułu zaległego czynszu,

prawidłowo sąd I instancji ocenił przedstawione wyżej fakty i zasadnie uznał, iż od wypowiedzenia umowy, należność z tytułu zajmowania mieszkania przez pozwanego stanowiło wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Sąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. Nie zasługuje też na podzielenie zarzut, iż powód jako współwłaściciel lokalu nie miał legitymacji do dochodzenia roszczeń z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w pełnym zakresie. Należność z tego tytułu wiązała się z powstaniem zaległości względem administratora budynku, a tym samym dochodzenie roszczenia w tym zakresie przez powoda mieściło się w dyspozycji art. 209 k.c.

Podnoszona w toku postępowania odwoławczego przez pozwanego okoliczność, że obie strony kierowały się w dacie zawierania umowy przekonaniem, iż spełni się warunek z umowy polegający na wpłacie przez pozwanego określonej kwoty pieniędzy w wysokości 20 000 zł., w ocenie Sądu II instancji ma co najwyżej ten skutek, że otwierał stronom taką możliwość. Za Sądem Rejonowym należy podnieść, że fakt zapłaty powyższej kwoty, czy też wyższej, nie został udowodniony. Wbrew zarzutowi apelującego, powód konsekwentnie kwestionował ten fakt w toku postępowania na co Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, a zeznania świadka S. P., która zeznała, że pozwany przekazywał na rzecz powoda pieniądze w gotówce, jednak nie wiedziała dokładnie o jakie kwoty chodziło, przy braku jakichkolwiek pokwitowań odbioru pieniędzy przez powoda, nie mogły stanowić podstawy do ustalenia, że pieniądze w tej wysokości powód otrzymał. Stąd też jako niezasadny oceniony został zarzut naruszenia art. 233§1 i 2 kpc i art. 328§2 kpc. Skarżący, choć wskazał na dowody, które jego zdaniem zostały nieprawidłowo przez Sąd Rejonowy ocenione, to nie zdołał jednak w żadnej mierze zakwestionować ani kryteriów ich oceny tj. zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego określonych w powołanym przepisie art. 233 § 1 k.p.c., ani dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wywiedzionych wniosków.

Mając powyższe na względzie apelacja ja ko bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 i § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. 2016, poz.1714.), biorąc pod uwagę, iż pozwany uległ w całości w postępowaniu odwoławczym i powinien zwrócić powodowi poniesione przez niego w tym postępowaniu koszty zastępstwa procesowego.

SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Gabriela Sobczyk SSO Anna Hajda