

Sygn. akt III Ca 262/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion-Hajduk

Sędziowie Sądu Okręgowego: Marcin Rak

Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Z.

przeciwko A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Z.

z dnia 23 października 2018 r., sygn. akt I C 2072/17

1) **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 6536,53 zł (sześć tysięcy pięćset trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19 lipca 2017 r.**

b) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Z. 327 zł (trzysta dwadzieścia siedem złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu;**

2) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

3) **nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Z. 327 zł (trzysta dwadzieścia siedem złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.**

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Marcin Rak

Sygn. akt III Ca 262/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 23 października 2018 roku Sąd Rejonowy w Z. oddalił powództwo Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Z. przeciwko A. K. o zapłatę kwoty 6.536,53 złotych wraz z ustawowymi odsetkami b

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany A. K. (poprzednie dane A. S. (1)) w dniu 15 marca 2007 roku zawarł z Syndykiem Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G. umowę najmu nr (...) pomieszczenia o powierzchni 15 m² położonego przy ul. (...) w Z.. Umowa zawarta została na czas nieokreślony, z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron w terminie miesięcznym. Najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 60,00 złotych miesięcznie, przy czym należność zgodnie z umową powiększona została o 22% podatku od towarów i usług zatem pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu w łącznej kwocie 73,20 złotych miesięcznie. Strony zgodnie postanowiły, że każda zmiana umowy wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej (§13). Pozwany korzystał z tego pomieszczenia przez okres około 2 lat, posiadał jednak klucze do tego garażu. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny budynku w którym mieścił się garaż oraz brak zainteresowania jego stanem przez Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G., pozwany przestał uiszczać wynajmującemu umówiony czynsz. Wynajmujący pomimo tego nie wypowiedział pozwanemu umowy najmu tego pomieszczenia. W garażu po okresie, w którym pozwany z niego korzystał nie pozostały żadne jego rzeczy.

Z dniem 1 sierpnia 2012 roku w związku z wykreśleniem z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), numer księgi wieczystej (...), prawa użytkownika wieczystego Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G., Skarb Państwa przekazał zarząd tą nieruchomością Jednostce (...) Finansowej (...) w Z.. W okresie przejmowania tej nieruchomości w spornym garażu prowadzona była działalność gospodarza przez nieustalone osoby. Pozwany nie korzystał z tego garażu, tym bardziej, że w tym okresie przebywał w Zakładzie Karnym, a koniec jego kary przypadła na marzec 2013 roku. Powód przejmując tą nieruchomość spisywał z dotychczasowymi lokatorami i użytkownikami nowe umowy lub anektował w formie pisemnej poprzednie umowy najmu. Ustalając nowe stawki czynszu i dokonując na nowo pomiarów powierzchni lokali położonych w przejmowanych nieruchomościach. W wyniku tych pomiarów ustalono, że garaż objęty umową najmu zawartą pomiędzy pozwanym, a Syndykiem Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w G. ma powierzchnię 70,9 m². Powód aneksem (o nieustalanej dacie sporządzenia) do umowy najmu garażu z dnia 15 marca 2007 roku położonego w Z. przy ul. (...) dokonał zmiany nazwy wynajmującego na Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Z., zmienił § 1 umowy w ten sposób, że mocą aneksu wynajmujący wynajmuje a najemca bierze w najem garaż murowany położony w Z. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 70,90 m². Powód dokonał również zmiany § 3 ustalając czynsz w oparciu o stawki wprowadzone przez Gminę Z., a inne opłaty według obowiązujących przepisów. Czynsz określony został na kwotę 261,62 złotych miesięcznie. Powód ustalił również, że aneks ten obowiązuje od dnia 1 sierpnia 2012 roku. Aneks nigdy nie został podpisany przez pozwanego, nie został mu również doręczony.

W dniu 5 listopada 2012 roku matka pozwanego, J. S. wskazała powodowi, że jej syn A. S. (2) (obecnie K.) aktualnie odbywa karę pozbawienia wolności, a klucze do spornego garażu są w dyspozycji składającej oświadczenie. Pozwany w piśmie kierowanym do Administracji Mieszkaniowej w Z. (data wpływu 29 stycznia 2013 roku) wniósł o „wynajem” garażu położonego w Z. przy ul. (...). Zaznaczył, że obecnie przebywa w Zakładzie Karnym, a po jego opuszczeniu w garażu chciałby wykonywać pracę. Wniósł również o doręczenie mu korespondencji na adres zamieszkania jego matki. Następnie w dniu 27 lutego 2013 roku pracownicy powoda dokonali wizji w sprawie spisania protokołu zdawczo – odbiorczego garażu położonego przy ul. (...). Jako zdającego określono A. S. (1). Garaż został wówczas udostępniony przez matkę pozwanego. Następnie powód pismem z dnia 21 marca 2014 roku wezwał pozwanego do stawienia się w siedzibie jednostki celem podpisania aneksu do umowy najmu garażu. W piśmie tym powód poinformował pozwanego, że zaległość z tytułu czynszu najmu garażu za okres od dnia 1 sierpnia 2012 roku do dnia 31 marca 2014 roku wynosi 5.232 złotych, a w załączeniu znalazła się informacja o wysokości bieżących opłat. Wezwanie to odebrał osobiście pozwany w dniu 7 kwietnia 2014 roku. Aneks do umowy najmu garażu nie został jednak przez niego podpisany, bowiem nie był on zainteresowany kontynuowaniem umowy. Pismem z dnia 21 marca 2014 roku powód wypowiedział pozwanemu stawkę czynszu ustalając, że od 1 czerwca 2014 roku będzie ona wynosiła 273,83 złotych. Następnie powód w dniu 13 listopada 2014 roku wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 7.124,79 złotych tytułem czynszu

najmu garażu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu garażu. Z kolei w piśmie z dnia 23 stycznia 2015 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu garażu z dnia 15 marca 2007 roku. Następnie w dniu 2 lipca 2015 roku powód wystąpił z pozwem o eksmisję pozwanego z garażu położonego w Z. przy ul. (...). Pozwany nie wiedział o wytoczeniu tego powództwa bowiem korespondencja doręczona została na nieaktualny adres pozwanego. W sprawie tej w dniu 26 sierpnia 2015 roku wydany został wyrok zaoczny. Powód o pozwie o jego eksmisję z garażu dowiedział się z niniejszej sprawy. Wezwaniem z dnia 15 maja 2017 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 5.958,95 złotych z tytułu bezprawnego zajmowania garażu. Pozwany nie uiszczył tej należności. W dniu 25 stycznia 2017 roku sporządzono ponownie protokół zdawczo – odbiorczy garażu położonego w Z. przy ul. (...). Z protokołu tego wynika, że sporny garaż nie był wyposażony w instalację wodociągową i kanalizacyjną, instalację elektryczną, instalację grzewczą, instalację gazową.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód domagał się od pozwanego zapłaty z tytułu odszkodowania, a w zasadzie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu użytkowego – garażu. Podstawą tego żądania stanowią przepisy art. 222 i n. k.c. Pozwany w spornym okresie a więc w latach 2015, 2016 i 2017 nie władał spornym garażem, zatem nie można uznać, że w ogóle jest zobowiązany względem powoda do zapłaty wynagrodzenia. Należy podkreślić, że z dowodów przedstawionych przez powódkę, w tym w szczególności z notatki służbowej z dnia 27 lutego 2013 roku (k. 50) wynika, że w tym okresie został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy wskazanego garażu, a powód mógł nim dysponować, tym bardziej, że garaż w imieniu pozwanego udostępniła matka pozwanego.

Ponadto jak wynika, z niekwestionowanych w tym zakresie zeznań pozwanego, nie posiadał on w tym okresie w garażu żadnych swoich rzeczy i nie użytkował garażu, tym bardziej, że co najmniej od 2012 roku przebywał w Zakładzie Karnym. Z kolei z zeznań świadków zawnioskowanych przez powoda wynika niezbicie, że w momencie przejmowania zarządu tą nieruchomością przez powoda, w garażu tym prowadzona była jakaś działalność, przy czym powód, choć miał taką wiedzę, nie ustalił na jakiej podstawie osoby korzystające z tego pomieszczenia to czyniły. Zatem sam powód zaniechał ustalenia, kto faktycznie włada tym lokalem, a co się z tym wiąże, w tym zakresie nie można obciążać odpowiedzialnością pozwanego, który w ogóle i od wielu lat w tym lokalu nie przebywał. Nadto nawet jeżeli uznać, jak chce tego powód, że pozwany władał tym pomieszczeniem, bo posiadał do niego klucze, (przy czym powód nie zwracał się nigdy do pozwanego o zwrot tych kluczy, a przynajmniej tego nie wykazał) to i tak mając na uwadze, że pozwany nie wiedział o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego w świetle regulacji art. 224 k.c. nie byłby zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia, bowiem musi być traktowany, jako posiadacz w dobrej wierze. Pozwany nie wiedział, że powód wystąpił z żądaniem jego eksmisji z tego lokalu, bowiem nie otrzymał korespondencji w tej sprawie, co ustalone zostało w stanie faktycznym sprawy.

Niezależnie od tego Sąd I instancji uznał też, że powód wbrew ciążącemu na nim obowiązkowi nie wykazał wysokości dochodzonego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. W tym zakresie nie było bowiem wystarczające powołanie się na obowiązujące w 2012 roku zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta Z. w sprawie ustalenia wysokości stawki wywoławczej czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Skarbu Państwa oddawanych w najem w drodze przetargu lub negocjacji, stawki czynszowej za lokale użytkowe oddawane w najem w trybie bezprzetargowym. Powód winien wykazać, jaka powinna być wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, mając na uwadze, że pozwany zakwestionował nie tylko roszczenie co do zasady ale również, co do wysokości. Budynek i sam lokal były w złym stanie technicznym.

Powód w apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie to jest art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na uznaniu, że pozwany nie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z garażu oraz błąd w ustaleniach faktycznych, polegające na przyjęciu przez sąd, że pozwany w okresie objętym żądaniem pozwu to jest od 1 kwietnia 2015 roku do 25 stycznia 2017 roku nie korzystał z garażu, mimo że okoliczność dysponowania garażem potwierdził sam pozwany, wydając osobiście garaż do dyspozycji powódki 25 stycznia 2017 roku. Wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości wraz z kosztami na rzecz powoda za pierwszą i drugą instancję. Skarżący wskazał, iż nietrafne i sprzeczne z logiką jest spostrzeżenie sądu, jakoby dowodem potwierdzającym niemożność korzystania z garażu przez pozwanego było odbywanie kary pozbawienia wolności, której koniec przypadał na marzec 2013 roku,

skoro żądaniem pozwu objęte jest roszczenie o wynagrodzenie za okres od 1 kwietnia 2015 roku do 25 stycznia 2017 roku. Skarb Państwa na mocy art. 49 ustawy z 25 września 1981 roku w przedsiębiorstwach państwowych nabył mienie likwidowanego przedsiębiorstwa, w tym także prawo majątkowe, jakimi nie jest najem i był uprawniony do wykonywania obowiązków wynajmującego, w tym wypowiedzenia umowy najmu i stawki czynszu, dlatego w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 678 k.c. W okresie objętym żądaniem pozwu pozwany nie posiadał już tytułu prawnego do części pomieszczenia o powierzchni 15 m², a pozostałą część pomieszczenia użytkował już wcześniej bez tytułu prawnego. Powód dokonał wyliczenia wysokości żadanego wynagrodzenia na podstawie jednolitych stawek czynszowych, które są stosowane przy zawieraniu umów najmu garaży stanowiących własność Skarbu Państwa na terenie Miasta Z., ponieważ co najmniej taki czynsz uzyskalby, zawierając umowę najmu z innym kontrahentem.

Pozwany był z mocy art. 225 k.c. obowiązany do uiszczenia do uiszczania na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy pomimo prawidłowego ustalenia stanu faktycznego, który Sąd odwoławczy podziela i uznaje za własny, wyciągnął z niego błędne wnioski.

Zarzuty apelacji okazały się trafne. Przede wszystkim nie można podzielić stanowiska sądu I instancji, że pozwany w okresie od 2015 do 2017 roku nie władał spornym garażem. Pozwany nie wydał powodowi lokalu i przez cały czas miał do niego klucze. Okoliczność, że matka pozwanego udostępniła przedstawicielom powoda garaż celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w chwili, kiedy Skarb Państwa przejmował nieruchomości od poprzedniego posiadacza z uwagi na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, w żadnym wypadku nie świadczy o tym, że lokal został powodowi wydany. Matka pozwanego udostępniła ten lokal przedstawicielom powoda wyłącznie w celu dokonania inwentaryzacji. Również fakt, że w momencie przejmowania zarządu nad nieruchomością przez powoda w garażu prowadzona była jakaś inna działalność, a powód nie ustalił na jakiej zasadzie osoby korzystają z tego pomieszczenia, również nie świadczy o tym, iż pozwany wydał lokal powodowi i nie jest wobec niego zobowiązany. To, że pozwany użyczył czy podnajął osobom trzecim lokal w żaden sposób nie zwalnia go od obowiązku opłacania czynszu czy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. To nie obowiązkiem powoda było zwracanie do pozwanego o wydanie kluczy. Skoro pozwany chciał zakończyć łączącą go powodem umowę mógł umowę wypowiedzieć, a po wypowiedzeniu umowy przez powoda niezwłocznie wydać powodowi lokal wraz z kluczami. To że pozwany nie wiedział o wytoczeniu powództwa o eksmisję także nie ma w tej sprawie znaczenia, albowiem wyrok eksmisyjny na chwilę zakończenia niniejszego postępowania nie został w żaden sposób przez pozwanego wzruszony, nie został przez niego złożony sprzeciw od wyroku zaocznego, wniosek o przywrócenie terminu czy inne środki, które miałyby doprowadzić do wznowienia postępowania. Nie uzasadnione jest także twierdzenie sądu I instancji, iż powód nie wykazał wysokości wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Wynagrodzenie to zostało wyliczone według stawek zawartych w obowiązującym zarządzeniu Prezydenta Miasta Z. z 1 sierpnia 2012 roku w sprawie ustalanie wysokości stawki wywoławczej czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Skarbu Państwa oddawanych w najem w drodze przetargu lub negocjacji, stawki czynszowej za lokale użytkowane oddawane w najem w trybie przy bezprzetargowym. Jest to prawo miejscowe obowiązujące strony. Zarządzenie to wskazuje stawki obowiązujące na terenie Z., a żądanie opiera się na wskazanych w zarządzeniu stawkach, przy czym jest to stawka wywoławcza, a więc minimalna. Na jej wysokość nie wpływa stan techniczny lokalu i wyposażenie go w instalacje elektryczną czy wodną. Pozwany przekazał garaż powodowi dopiero 25 stycznia 2017 roku i wówczas spisano protokół zdawczo-odbiorczy. Do tego czasu był obowiązany na podstawie art. 225 k.c. jako posiadacz w złej wierze do opłacania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie po wypowiedzeniu umowy najmu. Pozwany zajmował lokal bez tytułu prawnego o powierzchni 15 m² po wypowiedzeniu, a pozostałą część 55,9 m² posiadał bez tytułu prawnego już wcześniej, albowiem wcześniejsza powierzchnia wskazana w umowie najmu była nieadekwatna do rzeczywistej powierzchni garażu. Należy również podkreślić że pozwany miał świadomość tego, iż została przeliczona na nowo powierzchnia garażu i jakie są nowe stawki za metr kwadratowy. Informacje o tym, odebrał osobiście 21 marca 2014 roku. Nie było wówczas

przeszkód, aby po otrzymaniu takiej informacji wypowiedział umowę i wydał lokal właścicielowi. Pozwany tego nie uczynił i nie regulował żadnej należności, co doprowadziło do wypowiedzenia umowy 23 stycznia 2015 roku.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze zmienił zaskarżony wyrok i na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji , obciążając także pozwanego na mocy art. 98 k.p.c. kosztami postępowania za obie instancje.

Na koszty postępowania odwoławczego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 900zł oraz nieuiszczona opłata od apelacji, od uiszczenia której powód był zwolniony. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania regulacji art. 102 k.p.c. albowiem nie zaszyły żadne szczególne okoliczności sprawy, które pozwalałyby za zastosowanie tej regulacji, pozwany sam także o to nie wnosił.

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Marcin Rak