

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo Województwa (...) - Zarządu (...) przeciwko R. G. o zapłatę kwoty 955,71 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty.

Powyższy rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy uzasadnił uznaniem za niezasadne i niepodlegające uwzględnieniu żądania powoda zapłaty na jego rzecz dochodzonej kwoty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia 30 listopada 2012 roku.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że pozwany wykazał, że uzyskał zgodę strony powodowej na korzystanie ze spornego lokalu na zasadzie ustnej umowy użyczenia, a tym samym, że posiadał tytuł prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości w spornym okresie.

Zdaniem Sądu I instancji fakt, że powód zgłosił roszczenie o bezumowne korzystanie z lokalu dopiero po roku od wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu wskazuje, iż nie kwestionował on prawa pozwanego do korzystania przez okres dwóch tygodni z tego lokalu na zasadzie użyczenia. Powód przyjął od pozwanego po zakończonej umowie najmu lokal protokołem zdawczo - odbiorczym, nie czyniąc żadnej uwagi, co do np. uregulowania przez pozwanego należności za lokal i nie obciążył pozwanego dochodzoną kwotą bezpośrednio po zakończonej umowie najmu.

Apelację od przedmiotowego wyroku wywiódł powód, podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:

a) nielogiczności wyprowadzonych z dowodów ocen i dokonanie przez to wadliwych ustaleń faktycznych polegających na bezkrytycznym uznaniu za wiarygodne wyjaśnień pozwanego na temat ustnej domniemanej zgody p.o. Dyrektora Zarządu (...), podczas gdy z całego zebranego w sprawie materiału dowodowego należy wyprowadzić odmienne wnioski;

b) przyjęciu, iż powód nie kwestionował prawa pozwanego do korzystania z lokalu, podczas gdy w aktach sprawy znajdują się dokumenty, z których jasno wynika, iż powód kwestionował zasadność korzystania przez pozwanego z lokalu;

c) dowolnym ustaleniu, iż powód nie kwestionował faktu zadłużenia, z uwagi na fakt, iż nie wpisał w tym zakresie zastrzeżenia do protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu, podczas gdy okazany przez pozwanego w Sądzie protokół zdawczo - odbiorczy dotyczył zdania lokalu na podstawie umowy najmu, a nie zdania lokalu po bezumownym korzystaniu;

- błędu w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwany posiadał tytuł prawny polegający na nieodpłatnym użyczeniu lokalu przez okres dwóch tygodni, podczas gdy pozwany zajmował przedmiotowy lokal bezumownie;

- naruszenia art. 224 § 2 k.c., w z w. z art. 225 k.c. i 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie i oddalenie powództwa pomimo zasadności dochodzonego roszczenia.

W związku z powyższym powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 955,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym o kosztach zastępstwa procesowego za obie instancje według norm prawem przepisanych.

Nadto na podstawie art. 381 k.p.c. skarżący wniósł o dopuszczenie dowodów z dokumentów: zmiany wniosku o wszczęcie egzekucji z dnia 23 grudnia 2015 roku, wezwania komornika do uiszczenia zaliczki na wydatki komornicze z dnia 17 grudnia 2015 roku, z uwagi na fakt, iż potrzeba powołania się na powyższe dokumenty wynikła później, tj. wskutek rozszerzającej interpretacji przez Sąd I instancji treści protokołu zdawczo-odbiorczego, na okoliczność: istnienia zadłużenia pozwanego na rzecz powoda w kwocie ponad 9.500 zł z tytułu zawartych umów najmu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w ramach którego skarżący kwestionuje poczynione przez Sąd I instancji ustalenia co do tego, że pozwany w okresie od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia 30 listopada 2012 roku korzystał z lokalu należącego do powoda na podstawie zawartej ustnie między stronami umowy użyczenia.

Ustosunkowując się do tak sformułowanego zarzutu wyrazić należy przekonanie, że Sąd I instancji słusznie dał wiarę wersji przedstawionej przez pozwanego jako bardziej prawdopodobnej w okolicznościach niniejszej sprawy i w świetle zasad doświadczenia życiowego. Przede wszystkim z twierdzeniami pozwanego, że uzyskał on od ówczesnego p.o. Dyrektora Zarządu (...) ustną zgodę na pozostawienie należących do niego rzeczy w lokalu po zakończeniu najmu, a to do czasu rozstrzygnięcia kolejnego przetargu na jego zagospodarowanie, nie pozostaje w sprzeczności okoliczność, iż w kierowanych do pozwanego wezwaniach do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu widnieje podpis M. S. działającego w imieniu Zarządu (...). Omawiane upomnienia, podpisane m.in. przez M. S. jako osobę upoważnioną do składania oświadczeń woli w imieniu jednostki organizacyjnej województwa, wyrażały oficjalne stanowisko powoda w 2015 roku, którego zmiana w stosunku do pozwanego była skutkiem kontroli zewnętrznej zobowiązującej powoda do obciążenia pozwanego kosztami zajmowania lokalu w okresie od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia 30 listopada 2012 roku.

Przyznał to zresztą sam powód na rozprawie wskazując, iż w wyniku kontroli był zobligowany wystąpić do Sądu z pozwem w tej sprawie. Z powyższego wynika, że zawarte w omawianych pismach żądanie zapłaty, nie było wyrazem zamiaru wyegzekwowania nieuregulowanej przez pozwanego należności za bezumowne korzystanie z lokalu, a jedynie skutkiem wniosków pokontrolnych z działalności powoda, co skłoniło skarżącego do wycofania się z ustnych uzgodnień z pozwanym w zakresie użyczenia lokalu w spornym okresie. Oceny tej nie zmienia sugestia skarżącego, że ewentualne bezpłatne użyczenie lokalu jako mienia publicznego byłoby niemożliwe ze względu na narażenie jednostki publicznej na szkodę w postaci utraty potencjalnego czynszu najmu. Nie podejmując się w tym miejscu oceny, czy użyczenie lokalu we wskazanym okresie stanowiło przejaw niegospodarności, nie niweczy to skutków obligacyjnych związanych z zawarciem takiej umowy. Kwestia ta może być przedmiotem np. kontroli powołanych do tego organów nadzoru, pozostaje jednak bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanego. Za prawidłowością ustaleń Sądu Rejonowego w tym zakresie przemawia również fakt, iż powód nie zgłaszał żadnych roszczeń do pozwanego bezpośrednio po zakończeniu pierwszej umowy najmu, a z żądaniem zapłaty wystąpił dopiero po upływie roku od zakończenia drugiej umowy i ostatecznym opróżnieniu lokalu. Co więcej, po zakończeniu pierwszej umowy najmu powód nie wzywał pozwanego nawet do zwrotu przedmiotu najmu zgodnie z § 8 umowy, nakładającym taki obowiązek na najemcę w ciągu trzech dni. W tym świetle uprawiony jest zatem wniosek, że strony zawarły umowę użyczenia lokalu na okres od dnia 16 listopada 2012 roku do dnia 30 listopada 2012 roku z uwagi na spodziewany przez nie wynik przetargu i potencjalną możliwość kontynuowania dotychczasowej działalności przez pozwanego w tym samym miejscu. Pozwany wygrał przetarg, w rezultacie czego strony zawarły kolejną umowę najmu przedmiotowego lokalu.

Wreszcie rozważenia wymagała wyeksponowana w apelacji kwestia formy pisemnej pod rygorem nieważności zastrzeżonej dla ewentualnych zmian treści łączącej strony umowy najmu z dnia 31 lipca 2012 roku, w czym skarżący upatruje braku podstaw do zawarcia ustnego porozumienia w zakresie korzystania z lokalu.

Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Pozwany prezentując taki pogląd usiłuje prowadzić wykładnię tejże umowy w sposób rozszerzający skutki dla stron poza zakres wynikający z jej postanowień. Skarżący nie dostrzega bowiem, iż jak wynika z § 10 przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony od dnia 16 sierpnia 2012 roku do dnia 15 listopada 2012 roku, a tym samym nie znajduje zastosowania do stanów prawnych i faktycznych zaistniałych po jej expiracji. Tymczasem strony zawarły ustną umowę użyczeniu już po wygaśnięciu umowy najmu. Zdaniem Sądu Okręgowego kreuje ona między stronami nowy stosunek prawny i z tego względu nie mają do niej zastosowania przepisy o formie czynności prawnej ad solemnitatem, do których strony odwołały się w umowie najmu.

Reasumując, podniesione w apelacji argumenty nie doprowadziły do podważenia poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń stanu faktycznego. W rezultacie nie mogą także odnieść zamierzonego przez powoda skutku procesowego zarzuty naruszenia prawa materialnego. Skoro pozwanemu przysługiwał skuteczny względem właściciela tytuł prawny do władania spornym lokalem w okresie dochodzonym w pozwie, skarżący nie może domagać się od niego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Sąd Okręgowy pominął w oparciu o art. 381 k.p.c. dowód w postaci kserokopii zmiany wniosku o wszczęcie egzekucji z dnia 23 grudnia 2015 roku oraz wezwanie komornika do uiszczenia zaliczki na wydatki komornicze z dnia 17 grudnia 2015 roku. Zgodnie z tym przepisem Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. W rozpoznawanej apelacji strona powodowa nie wykazała istnienia przyczyn usprawiedliwiających w rozumieniu art. 381 k.p.c. potrzebę powołania dowodu dopiero przed Sądem drugiej instancji.

Występujący w art. 381 k.p.c. zwrot: "potrzeba powołania się na nowe fakty i dowody wynikła później" nie może być przy tym pojmowany - jak zdaje się to zakładać strona apelująca - w ten sposób, że "potrzeba" ich powołania może wynikać jedynie z tego, iż rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji jest dla strony niekorzystne, gdyż takie pojmowanie art. 381 k.p.c. przekreślałoby jego sens i rację istnienia. (...) ta ma być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji. W realiach przedmiotowej sprawy nic nie stało na przeszkodzie, by przedmiotowy dowód został powołany w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Z przedstawionych powyżej powodów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.