

Sygn. akt IX Ca 1145/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek (spr.),
Sędziowie:	SO Ewa Dobrzyńska-Murawka, SR del. do SO Joanna Dąbrowska-Żegalska,
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska,

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 r. w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa S. H.

przeciwko D. J.

o wydanie,

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 10 lipca 2018 r., sygn. akt I C 691/17,

I. prostuje wyrok Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 10 lipca 2018 r. w punkcie 3 w ten sposób, że po słowie „przyznaje” wpisuje „od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Biskupcu”;

II. odrzuca apelację co do punktu 3 i oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie kuratorowi pozwanej radcy prawnemu A. H. wynagrodzenie w kwocie 60 zł (sześćdziesiąt złotych), powiększone o stawkę podatku VAT.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Beata Grzybek Joanna Dąbrowska-Żegalska

**Sygn. akt IX Ca 1145/18**

## UZASADNIENIE

Powód S. H. wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanej D. J. (Ł.) z rzeczami do niej należącymi z lokalu użytkowego tj. garażu nr (...) przy ulicy (...) w B.. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż lokal wskazany jest jego własnością. Podał nadto, iż w bliżej nieokreślonym czasie (2011-2012 r.) zawarł z pozwaną umowę najmu garażu i wydał jej klucze. Powód wskazał, iż pozwana zaczęła

korzystać z garażu, natomiast nie kontaktuje się z nim chociażby w celu uregulowania należności czynszowych. Powód nadto podniósł, iż kilka razy był na działce na której posadowiony jest garaż, lecz nie mógł zastać tam pozwanej.

Dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej został ustanowiony kurator. Kurator w określonym przez Sąd terminie nie złożył odpowiedzi na pozew, jak również prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy – nie stawił się (k. 108).

Sąd Rejonowy w Biskupcu wyrokiem z dnia 10 lipca 2018 r. orzekł eksmisję, zasądził od pozwanej koszty procesu na rzecz pozwanego, a nadto przyznał kuratorowi radcy prawnemu wynagrodzenie w kwocie 270 zł.

Sąd ten ustalił, że S. H. jest właścicielem garażu o nr (...), położonego na działce (...) ulica (...) w B..

S. H. zawarł z D. J. (poprzednio Ł.) umowę najmu garażu nr (...) położonego na działce (...) przy ulicy (...) w B.. Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Strony uzgodniły stawkę czynszu na kwotę 100 złotych.

D. J. zalegała z zapłatą czynszu za 3 miesiące. W związku z tym w 2013 roku S. H. wypowiedział ustnie D. J. umowę najmu lokalu użytkowego – garażu położonego na działce (...) ul. (...) w B.. D. J. nie wydała S. H. garażu.

Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Podstawową przesłanką uwzględnienia powództwa windykacyjnego jest udowodnienie, że powodowi przysługuje w stosunku do spornej rzeczy prawo własności, przy czym ciężar dowodu tej okoliczności spoczywa, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., na powodzie, gdyż on wywodzi z tej okoliczności skutki prawne. W ocenie Sądu powód udowodnił, że jest właścicielem garażu o nr (...), położonego na działce (...) przy ulicy (...) w B.. Ponadto strony uzgodniły stawkę czynszu na 100 złotych płatną miesięcznie.

Art. 672 k.c. stanowi, iż jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Pozwana zalegała z zapłatą czynszu za najmniej 3 miesiące, a powód w związku z tym wypowiedział jej umowę najmu garażu o nr (...) położonego przy ulicy (...) w B.. Fakty te potwierdza materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, a w szczególności odpis KW (k. 14, k. 15), akt notarialny (17-21) oraz zeznania świadka M. Ż. (k. 108v).

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu.

Podstawę prawną obowiązku pozwanej stanowi natomiast przepis art. 675 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. Z kolei w myśl art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W tych okolicznościach oddalenie powództwa mogłoby nastąpić tylko w sytuacji, gdyby pozwana udowodniła, że przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do zajmowania tego lokalu objętego sporem. Czego ani powódka ani ustanowiony dla niej kurator nie udowodnili.

W tym aspekcie należy więc zauważyć, że pozwanego łączyła z powódką umowa najmu przedmiotowego garażu o nr (...), położonego na działce (...) przy ulicy (...) w B..

Jednocześnie w 2013 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, albowiem pozwana zalegała z zapłatą czynszu za 3 miesiące. Oznacza to natomiast, iż wypowiedzenie umowy najmu spowodowało wygaśnięcie opisanego powyżej stosunku najmu pomiędzy powodem a pozwaną.

Analizując treść pozwu oraz stanowisko procesowe powoda w toku procesu nie sposób jej woli interpretować inaczej niż jako zamiaru odzyskania władztwa nad oddanym w najem garażem. Skoro więc w niniejszej sprawie było kwestią bezsporną to, iż powód jest właścicielem garażu wskazanego w pozwie, a jednocześnie, wobec rozwiązania umowy najmu na skutek dokonanego przez powoda wypowiedzenia, pozwanej nie przysługuje żadne skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem, a do tej pory nie opuściła i nie opróżniła tego lokalu z należących do niej rzeczy, powództwo należało uznać za uzasadnione.

Odnosnie kosztów procesu należy wskazać, że zgodnie z przepisami art. 98 § 1 i 2 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Koszty poniesione przez stronę powodową wynosiły łącznie 435,37 złotych. Na kwotę tę składała się kwota: 200 złotych tytułem opłaty od pozwu, kwota 35,37 złotych tytułem wydatków związanych z kosztami na komornika oraz kwota 200 złotych tytułem zaliczki na wydatki związane z ustanowieniem kuratora (pkt 2 wyroku)

Radca Prawny A. H. został ustanowiony kuratorem w sprawie dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej D. J.. Dlatego zgodne jest z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 13 listopada 2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów w sprawie cywilnej – Dz. U z 2013r. poz. 1476 należne jest jemu wynagrodzenie w wysokości 270 złotych (pkt 3 wyroku).

Powyższy wyrok zaskarżył w imieniu pozwanej ustanowiony w sprawie kurator.

Zarzucił sądowi naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, skutkujące orzeczeniem eksmisji, mimo, że powód nie wykazał, iż umowa była zawarta, ani jej rozwiązania, ani nie wykazał dążenia do rozwiązania sporu poprzez wezwanie przedsądowe, ani w drodze mediacji. Wniósł o zmianę w pkt I i oddalenie powództwa, w pkt II zmianę i nie obciążanie pozwanej kosztami procesu, zmianę rozstrzygnięcia w pkt III, które nie zostało ustalone od wartości sporu, oraz nie doliczono VAT u oraz nie wskazano, że wynagrodzenie jest przyznane od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Biskupcu. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania. Zgłosił wniosek o przyznanie wynagrodzenia za II instancję.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że kurator w imieniu pozwanej zaskarżył rozstrzygnięcie Sądu w przedmiocie należnego mu wynagrodzenia.

Jest to nieprawidłowe, albowiem w tym zakresie pozwana nie ma gravamenu. To kurator ma w tym zakresie legitymację. Ponieważ środka zaskarżenia od kuratora nie ma, dlatego środek zaskarżenia wniesiony w imieniu pozwanej w tym zakresie należało odrzucić.

W pozostałym zakresie apelacja również była niezasadna.

Przede wszystkim podkreślić należy, że kurator pozwanej- radca prawny, choć zarzucił Sądowi naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, to nie wskazał które to konkretnie przepisy Sąd ten miał naruszyć.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich prawidłowo zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu.

Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia. Sąd I

instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne i ich ocenę Sąd Okręgowy przyjął za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09 oraz z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11).

W dalszej części należy podkreślić, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (uchwała Sądu Najwyższego 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07), dlatego powoływanie się w zarzutach na naruszenie prawa procesowego, ma skutek procesowy tylko do wymienionych w odwołaniu konkretnych zarzutów naruszenia procedury, z wyjątkiem powodujących nieważność postępowania.

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu pierwszej instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu art. 379 k.p.c.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa procesowego i materialnego podnoszone przez skarżącą w bardzo ogólnikowy sposób.

Prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy, iż pozwana zajmowała garaż na podstawie umowy najmu, i że umowa ta została rozwiązana. Kontrdowodu pozwana nie przedstawiła.

Nawet gdyby przyjąć za stanowiskiem kuratora, że umowa nie był zawarta, to również powodowi, jako właścicielowi przysługiwałoby roszczenie o eksmisję z art. 222 § 1 kc. wobec pozwanej jako osoby nie posiadającej tytułu prawnego ( pozwana nie wykazała w toku postępowania, aby posiadała jakiegokolwiek uprawnienie do korzystania z nieruchomości).

W konsekwencji powództwo o opróżnienie i wydanie tego pomieszczenia garażowego znajduje podstawę prawną w art. 675 § 1 k.p.c

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono po uprzednim sprawdzeniu wartości przedmiotu zaskarżenia. Ponieważ przy ustalaniu tego istotna jest wartość czynszu najmu, która w niniejszej sprawie wynosiła 100 zł za miesiąc, w tej sytuacji wartość przedmiotu zaskarżenia wyniosła 600 zł . Wg rozporządzenia z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu wg § 8 pkt 2 w postępowaniu odwoławczym byłyby to połowa kwoty 180 zł, czyli 90 zł. Natomiast Rozporządzenie z dnia 9 marca 1918 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej określa tę stawkę jako 40 % stawki minimalnej radcy prawnego, nie mniej niż 60 zł. W tej sytuacji Sąd Okręgowy za II instancję przyznał kuratorowi wynagrodzenie w kwocie 60 zł powiększone o stawkę podatku Vat.

Jednocześnie w pkt I , na podstawie art. 350 należało sprostować wyrok Sądu Rejonowego poprzez dookreślenie od kogo wynagrodzenie dla kuratora za I instancję ma być przyznane.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Beata Grzybek Joanna Dąbrowska-Żegalska