

Sygn. akt IV Ca 500/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie: SO Andrzej Jastrzębski, del. SR Beata Kopania

Protokolant: Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko W. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego
w B.z dnia 28 grudnia 2011r., sygn. akt I C 187/10

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 500/12

UZASADNIENIE

Powód Gmina B. wniosła do Sądu Rejonowego w B. pozew, w którym domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego W. K. łącznej kwoty 9.476,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami w związku z zaleganiem przez pozwanego z czynszem oraz opłatami eksploatacyjnymi wynikającymi z umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 23 października 2009 roku. Powód podniósł, że zaległość pozwanego obejmuje należności za okres od grudnia 2009 roku do kwietnia 2010 roku. Wskazał, że w marcu 2010 roku rozwiązał ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu łączącą go z pozwanym, z uwagi zaś na niewydanie przez najemcę lokalu w wyznaczonym terminie, naliczył opłatę z tytułu bezumownego korzystania w kwocie równej stawce czynszu umówionego za miesiąc kwiecień 2010r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 października 2010 roku Sąd Rejonowy w B. uwzględnił żądanie powoda w całości.

Pozwany W. K. w sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podniósł, że nie jest najemcą lokalu gminnego o powierzchni (...)m², ponieważ powód tego rodzaju lokalem nie dysponuje. Ponadto wskazał, że oddany mu w najem lokal nie nadaje się do użytku, ponieważ nie został wyremontowany przez powoda, ponadto nie otrzymał od powoda zaświadczenia umożliwiającego mu korzystanie z w/w lokalu, dodał także, że dołączone do pozwu faktury zostały podpisane przez osoby nieuprawnione.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy w B. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.476,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot (punkt 1 sentencji):

- 1.028 zł od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 604,16 zł od dnia 24 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 1.464 zł od dnia 11 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 698,02 zł od dnia 22 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 1.464 zł od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty;
- 653,08 od dnia 4 marca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 1.464 zł od dnia 11 marca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 1.464 zł od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 636,96 zł od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty.

Nadto Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: w dniu 21 września 2009 roku Urząd Miejski w B. podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. W wykazie znalazł się również lokal przy ulicy (...), który uprzednio był wynajmowany Prokuraturze Rejonowej w B. Na dzień 22 października 2009 roku wyznaczony został przetarg ustny nieograniczony na najem w/w lokalu.

Jednocześnie ustalił Sąd I instancji, że w dniu 19 października 2009 roku lokal ten został udostępniony zainteresowanym. Do przetargu stanęło dwóch oferentów, tj. pozwany W. K. oraz Zakład (...). Następnie w dniu 23 października 2009 roku w B. po uprzednim przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego pomiędzy powodem Gminą B. a pozwanym W. K. została zawarta umowa nr (...) w przedmiocie najmu lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...) położonego w B. przy ul. (...)

Na mocy tejże umowy powód wynajął pozwanemu opisany wyżej lokal użytkowy, natomiast pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu w kwocie 1.464 zł (brutto) z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Przedmiotowy lokal został wydany pozwanemu w dniu 23 października 2009 roku. W czasie obowiązywania umowy pozwany nie pozwolił zarządcy lokalu na dokonanie kontroli jego stanu technicznego.

Sąd Rejonowy ustalił także, że od grudnia 2009 roku pozwany nie regulował opłat czynszowych oraz opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych w związku z najmem w/w lokalu. Wartości i terminy nieuiszczonych przez powoda należności kształtowały się następująco:

- a) XII 2009 r. - kwota 1028 zł tytułem czynszu (faktura nr (...)) oraz kwota 604,16 zł tytułem kosztów eksploatacyjnych (faktura nr (...)),
- b) I 2010 r. – kwota 1464 tytułem czynszu (faktura nr (...)) oraz kwota 698,02 zł tytułem kosztów eksploatacyjnych (faktura (...)),
- c) II 2010 r. – kwota 1464 tytułem czynszu (faktura nr (...)) oraz kwota 653,08 zł tytułem kosztów eksploatacyjnych (faktura (...)),
- d) III 2010 r. – kwota 1464 tytułem czynszu (faktura nr (...))

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 3 marca 2010 roku powód rozwiązał z pozwanym umowę najmu powołując się na treść § 9 umowy. Pozwany nie wyraził zgody na wydanie powodowi lokalu pomimo rozwiązania umowy. W związku z niewydaniem lokalu przez pozwanego po rozwiązaniu umowy najmu, za miesiąc kwiecień 2010 r. został on obciążony kwotą 1464 zł (faktura nr (...)) oraz kwotą 636,96 zł (faktura nr (...)) z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wyjaśnił, że za wiarygodne uznał złożone w toku niniejszego postępowania zeznania świadków. Były one w jego ocenie spójne, logiczne i jasne. Znajdowały oparcie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym, z którym wzajemnie się uzupełniały. Nie zawierały informacji sprzecznych, wzajemnie się wykluczających, czy innych niekonsekwencji.

Powołując się na treść § 2 umowy z dnia 23 października 2009 roku Sąd Rejonowy wskazał, że strony niniejszego procesu ustaliły, że najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele biurowe i będzie on zobowiązany do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Zgodnie natomiast z umową najemca miał ponosić koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania drobnych jego napraw. Stosownie zaś do treści § 3 ust. 1 umowy, czynsz za najem lokalu został ustalony w drodze przetargu ustnego nieograniczonego i wynosi: 1.200 zł + 264 zł VAT = 1.464 zł. Miał być płatny z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury wystawionej w imieniu wynajmującego przez zarządzającego. W treści umowy wyraźnie wskazano, iż płatnikiem czynszu będzie pozwany W. K..

Sąd I instancji uznał także, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, pozwany nie wywiązał się z treści łączącego go stosunku prawnego z powodem, nie regulował bowiem we wskazanych w pozwie okresach opłat związanych z czynszem oraz kosztami eksploatacyjnym.

Sąd Rejonowy odnosząc się do zarzutów pozwanego stwierdził, że o ile W. K. w czasie obowiązywania stosunku najmu nie akceptował stanu technicznego udostępnionego mu lokalu użytkowego, to zgodnie z § 5 ust. 2 zawartej z powodem umowy, mógł ją wypowiedzieć z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Brzmienie tego postanowienia umowy dawało mu pełne prawo do wypowiedzenia umowy już w październiku 2009 roku, czyli w miesiącu jej zawarcia, skoro po wydaniu mu lokalu stwierdził on, że jego stan techniczny jest na tyle zły, że nie może on w związku z tym prowadzić w nim działalności gospodarczej, a także, że powierzchnia lokalu wskazana w umowie nie odpowiada tej rzeczywistej. Ta sama podstawa prawna winna – zdaniem Sądu I instancji - przyświecać pozwanemu w związku z sugerowaną przez niego odmową wyrażenia przez powoda zgody na prowadzenie określonej działalności gospodarczej.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego stanu technicznego lokalu Sąd Rejonowy zauważył, że zawarcie umowy z dnia 23 października 2009 roku było wynikiem postępowania przetargowego zorganizowanego przez powoda. Do przetargu stanęło dwóch oferentów, w tym powód. Ponadto przed terminem przetargu, oferenci mieli możliwość poznania stanu technicznego lokalu, który został im udostępniony. Słusznie zatem wskazał powód w toku postępowania twierdząc, że pozwanemu znany był stan techniczny lokalu.

Sąd I instancji wyjaśnił, że oddalił wnioski dowodowe pozwanego (k.181-184) uznając, iż okoliczności, na które wnioski te zostały przywołane, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, jak bowiem wskazano powyżej, pozwany zawierając z powodem umowę najmu zobowiązał się do zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych i z tego zobowiązania się nie wywiązał. Nie przywołał także okoliczności wynikających z treści art. 664 § 1 k.c.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, iż nie mógł on prowadzić działalności gospodarczej, Sąd zauważył że lokal oddany powodowi w najem zgodnie z § 2 ust. 1 umowy miał być wykorzystywany na cele biurowe. Podkreślił, że w umowie nie ma mowy o kategorii prowadzenia działalności gospodarczej. Jednocześnie kwestia wpisu do ewidencji

prowadzenia działalności gospodarczej rozpatrywana jest w postępowaniu administracyjnym i zasadniczo nie wpływa ona na ważność i skuteczność zawartej przez strony umowy najmu.

Sąd Rejonowy posiłkując się treścią art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podniósł, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Jednocześnie odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

W ocenie Sądu I instancji powód udowodnił wysokość dochodzonego roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanego – która w pełni wynikała z przedłożonych przez niego dokumentów. Zauważył przy tym, że pozwany nie wydał lokalu pomimo rozwiązania umowy najmu. W tych okolicznościach powód – jego zdaniem – słusznie obciążył pozwanego kosztami czynszu tj. kwotą 1464 zł oraz kosztami eksploatacji lokalu w kwocie 636,96 zł.

W rezultacie Sąd Rejonowy na podstawie w/w postanowień umowy oraz na podstawie art. 659 § 1 k.c. i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 9.476,22 złotych.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i § 3 ust. 1 umowy z dnia 23 października 2009 roku oraz terminów płatności wskazanych na poszczególnych fakturach i zasądził odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego reprezentującego powoda ustalił – zgodnie z § 6 punkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielanej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu na kwotę 1.200 zł. Sąd uwzględnił również uiszczoną w powyższej sprawie opłatę sądową w kwocie 300 zł.

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok apelacją, domagając się – jak wynika z całokształtu jego wypowiedzi – jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Apelujący zarzucił, że w wyniku złego reprezentowania go przez pełnomocnika w końcowej fazie procesu i uniemożliwienie mu skorzystania z fachowego pełnomocnika ustanowionego z urzędu został pozbawiony obrony swych praw w procesie. Pozwany zakwestionował także decyzję Sądu I instancji polegającą na oddaleniu zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych, w tym wniosku o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

W toku postępowania przez Sądem II instancji pozwany także zgłaszał szereg wniosków dowodowych, które Sąd Okręgowy oddalił. Pozwany wnosił także o wyłączenia od rozpoznania sprawy sędziów rozpoznających sprawę w postępowaniu apelacyjnym, także i te wnioski zostały prawomocnie oddalone.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należy, że Sąd Rejonowy, orzekając w niniejszej sprawie, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w sposób właściwy uzasadnił swe rozstrzygnięcie, prawidłowo oceniając przy tym zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

W tym zakresie Sąd meriti nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 232 § 1 kpc. Z zebranego materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadził właściwe ustalenia i wnioski, w oparciu o które prawidłowo zastosował normy prawa materialnego, zaś sposób procedowania w sprawie odpowiadał wymogom określonym w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego. Tym samym Sąd II instancji akceptując w pełni ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego przyjmuje je jako własne (art. 328 kpc i art. 391 § 1 zd. 1 kpc.).

Ponadto wskazać należy, że mając na uwadze treść art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, lecz wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II KKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest zatem przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Analiza akt przedmiotowej sprawy pozwoliła sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z przeprowadzonego postępowania prowadzące do wydania zaskarżonego wyroku, były prawidłowe. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem podstaw do innej ich oceny - mogącej skutkować żadaną przez apelującego zmianą zaskarżonego wyroku. Konkluzje Sądu I instancji należało podzielić w pełnej rozciągłości, zaś zarzuty apelacyjne nie mogą się ostać.

W szczególności nie podlegał uwzględnieniu zgłoszony w apelacji przez pozwanego zarzut najdalej idący tj. pozbawienie pozwanego możliwości obrony jego praw mogący skutkować nieważnością postępowania.

Zauważyć należy, że pozwany W. K. udzielił radcy prawnemu S. B. pełnomocnictwa do działania w niniejszej sprawie przed Sądem I instancji. Pełnomocnictwo to zostało dołączone do pisma procesowego pozwanego z dnia 10.11.2011r. (złożonego do akt sprawy w dniu 15.11.2011r.). Pełnomocnik ten brał udział w rozprawie w dniu 23 grudnia 2011r. do czasu, aż pozwany cofnął swemu pełnomocnikowi pełnomocnictwo i radca prawny opuścił salę rozpraw.

Pozwany sam zatem zdecydował o tym, że nie chce korzystać w niniejszej sprawie z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Mając natomiast na uwadze przebieg przedmiotowego postępowania z udziałem samego pozwanego oraz wiedzę sądu z urzędu o innych licznych postępowaniach sądowych z udziałem W. K., Sąd I instancji zasadnie oddalił wniosek pozwanego o ustanowienie dla niego pełnomocnika z urzędu, nie znajdując podstaw do uwzględnienia wniosku.

Nie zawsze bowiem nieuwzględnienie wniosku strony o ustanowienie pełnomocnika z urzędu powoduje nieważność postępowania sprowadzającą się do pozbawienia strony możliwości obrony swych praw. Takie też stanowisko zajęł Sąd Apelacyjny w B. w sprawie toczącej się pod sygnaturą III AUa 949/12 (LEX nr 1293585) - które Sąd Okręgowy w składzie wydającym rozstrzygnięcie w sprawie w pełni akceptuje - stwierdzając, że w sytuacji, gdy strona swoim zachowaniem wykazuje wystarczającą znajomość reguł, według których toczy się postępowanie sądowe, odmowa ustanowienia adwokata nie może być oceniona jako prowadząca do nieważności postępowania z uwagi na pozbawienie strony możliwości obrony swych praw. Sąd Apelacyjny podkreślił przy tym, że nieważność postępowania z tej przyczyny zachodzi wówczas, gdy strona wbrew swojej woli została faktycznie pozbawiona możliwości działania. Za oczywiste należy uznać, że samo złożenie przez stronę wniosku o ustanowienie adwokata lub radcy prawnego nie obliguje sądu do jego uwzględnienia. Wniosek taki podlega uwzględnieniu wówczas, jeżeli w ocenie sądu udział profesjonalnego pełnomocnika procesowego jest potrzebny (art. 117 § 1 k.p.c.). Sytuacja taka zachodzi wtedy, gdy nieporadność strony prowadzi do tego, że przy faktycznym lub prawnym skomplikowaniu sprawy nie jest ona w stanie wykorzystać prawnych możliwości prawidłowego jej prowadzenia.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że w niniejszej sprawie z udziałem pozwanego, który bierze czynny udział w wielu innych toczących się przed sądami sprawach, nie zachodziła potrzeba ustanawiania dla pozwanego pełnomocnika z urzędu. Pozwany nie jest osobą nieporadną, wręcz przeciwnie pozwany wielokrotnie podnosił – także przed Sądem Okręgowym - że zna przepisy procedury cywilnej, ma przy tym także bogate doświadczenie związane z pobytem na sali rozpraw. Pozwany zatem nie został przez Sąd Rejonowy pozbawiony możliwość obrony swych praw.

Nie sposób także zgodzić się z apelującym, że Sąd I instancji bezpodstawnie oddalił zgłoszone przez pozwanego wnioski dowodowe w tym wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stanu technicznego lokalu, powstałych wad i innych utrudnień w korzystaniu z lokalu celem prowadzenia działalności gospodarczej.

Zauważyć bowiem należy, że pozwany składał powyższe wnioski dowodowe po upływie 2 lat od zawarcia umowy najmu spornego lokalu i wiele miesięcy po wypowiedzeniu umowy najmu, nie płacąc wcześniej umówionego czynszu i nie wydając powodowi jako właścicielowi spornego lokalu.

Pozwany także, pomimo obecnie zgłaszanych uwag co do stanu lokalu, nie wypowiedział tej umowy w oparciu o treść § 5 pkt 2 umowy. Słusznie także zauważył Sąd Rejonowy, że pozwany nie skorzystał także z możliwości, które jemu jako najemcy dawał przepis art. 664 kodeksu cywilnego, nie wykazał m.in. aby z uwagi na wady obiektu, które ograniczały przydatność do umówionego użytku żądał od Gminy obniżenia czynszu najmu.

Mimo zatem obecnie zgłaszanych przez pozwanego uwag co do stanu technicznego lokalu pozwany sam nie zrezygnował z niego wcześniej nie zwrócił go właścicielowi aby ten mógł lokalem dalej swobodnie dysponować. Nie dokonywał także prac adaptacyjnych i remontowych na warunkach przewidzianych w § 6 umowy.

Zatem słusznie Sąd I instancji uznał, że wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego w toku niniejszego postępowania na okoliczność stanu technicznego lokalu użytkowego już po rozwiązaniu umowy najmu nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, wobec czego podlegały oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego także wnioski dowodowe zgłaszane przez pozwanego w toku postępowania apelacyjnego nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy a ich składanie przez pozwanego miało na celu jedynie niedopuszczenie do zakończenia postępowania i uprawomocnienia się wyroku wydanego przez Sąd I instancji półtora roku wcześniej tj. w dniu 28 grudnia 2011r.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanego jako bezzasadną należało oddalić.