

Sygn. akt I C 1086/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Asesor sądowy Monika Sałyga

Protokolant: staż. Joanna Ciucias

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2020 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko M. J.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda Miasta Ł. na rzecz pozwanego M. J. kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1086/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2019 roku powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich, reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego M. J. kwoty 18 513,99 zł, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 1. 16 556,40 zł od dnia 1 maja 2019 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 1. 1 957,59 zł od dnia 28 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty.

Powód wniósł również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi zadłużenie pozwanego wynikające z niepłacenia odszkodowania za zajmowania garażu bez tytułu prawnego. Umowa najmu garażu została wypowiedziana pozwanemu w 2015 roku i od tego czasu pozwany zajmuje garaż nie uiszczając należności.

/pozew k. 4-5/

Nakazem zapłaty z dnia 23 lipca 2019 roku referendarz sądowy uwzględnił żądanie powoda w całości.

/nakaz k. 17/

Od wydanego nakazu zapłaty pozwany skutecznie wniósł sprzeciw, w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zwrot kosztów procesu. Pozwany wskazał, że opuścił on lokal niezwłocznie po wypowiedzeniu umowy i zdał klucze. Od tego czasu nie zajmuje on garażu, wobec czego powództwo jest niezasadne.

/sprzeciw k. 20-22/

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 grudnia 2010 roku M. J. zawarł z Administracją (...) Ł. (...) umowę najmu garażu nr 4u położonego w Ł. przy ul. (...). Najemca zobowiązał się do terminowego uiszczania czynszu za lokal, a w przypadku zakończenia stosunku najmu – do zwrotu garażu w stanie nie pogorszonym.

/dowód: umowa k. 9/

Pismem z dnia 31 sierpnia 2015 roku wynajmujący wypowiedział pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia wskutek nieuiszczania czynszu.

/dowód: wypowiedzenie k. 13/

Po otrzymaniu pisma pozwany zadzwonił do M. W., który także korzystał z garażu, z informacją o konieczności jego opróżnienia. Po zabraniu rzeczy z lokalu pozwany zamknął go i oddał klucze w lokalu administracji. Przy zdawaniu kluczyka pozwany nie dokonywał żadnych dalszych formalności, nie został także poinformowany o konieczności sporządzenia innych dokumentów. Pracownik administracji poinformował go, że nie zajmuje się jego rewirem, mimo to bez problemu przyjął kluczyk.

/dowód: zeznania świadka M. W. – protokół skrócony, k. 61; protokół elektroniczny - płyta CD, k. 63; zeznania świadka D. J. - protokół skrócony, k. 61; protokół elektroniczny - płyta CD, k. 63, przesłuchanie powoda – protokół skrócony k. 60v i k. 83, protokół elektroniczny – płyta CD, k. 63 i 86/

Na wiosnę 2019 roku pracownica powoda na stanowisku (...), zauważyła w systemie, że na koncie przedmiotowego garażu widnieje duża zaległość.

/dowód: zeznania świadka M. S. (1) – protokół skrócony, k. 80; protokół elektroniczny – płyta CD, k. 86/

Pismem z dnia 26 marca 2019 roku powód wezwał pozwanego do dobrowolnego wydania lokalu użytkowego. W odpowiedzi pozwany wskazał, że nie zajmuje żadnego lokalu. Latem 2019 roku pozwany wraz z żoną spotkali się z M. S. (2), gdzie dalej wskazali, że nie zajmują już garażu. Windykator poleciła im skontaktowanie z administracją celem wyjaśnienia sprawy.

/dowód: wezwanie k. 14, odpowiedź k. 25, przesłuchanie powoda - protokół skrócony k. 60 i k. 83, protokół elektroniczny – płyta CD, k. 63 i 86; zeznania świadka M. S. (1) – protokół skrócony - k. 80; protokół elektroniczny – płyta CD, k. 86/

Procedura zdania lokalu po zakończeniu najmu przewidywała zdanie kluczy administratorowi, który następnie sprawdzał stan lokalu. W przypadku konieczności wykonania prac naprawczych celem przywrócenia stanu lokalu na dzień przekazania lokalu najemcy, dokonywano niezbędnych napraw. Po ich wykonaniu administrator sporządzał wraz z najemcą protokół zdawczo – odbiorczy.

W nowych umowach najmu zawieranych przez Miasto Ł. w późniejszym okresie jest zawarty obowiązek sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego.

/dowód: zeznania świadka M. S. (1) – protokół skrócony - k. 80; protokół elektroniczny – płyta CD, k. 86; zeznania świadka J. W. - protokół skrócony - k. 82; protokół elektroniczny – płyta CD, k. 86/

Przy ustalaniu powyższego stanu faktycznego Sąd oparł się w szczególności na zeznaniach świadków zawnioskowanych przez strony. Sam fakt wypowiedzenia umowy pozostawał bezsporny, osią sporu było natomiast ustalenie, czy pozwany zajmował przedmiotowy lokal użytkowy po wypowiedzeniu umowy najmu. W tym zakresie Sąd za wiarygodne uznał zeznania świadków M. W. oraz D. J., jak i okoliczności podane przez samego pozwanego podczas jego przesłuchania w charakterze strony. W ocenie Sądu brak było podstaw, by kwestionować wiarygodność w/w dowodów. M. J. oraz wskazani powyżej świadkowie w sposób spójny i logiczny opisali przebieg zdarzeń związanych z opróżnieniem garażu a treść ich zeznań korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Prawidłowy przebieg procedury zdania lokalu Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków M. S. (1) oraz J. W.. W świetle dokonanych ustaleń Sąd pominął dowód z dokumentu karty lokalu (k. 10) oraz rozliczenia zadłużenia (k. 15), przedstawione na okoliczność zasadności i wysokości zaległości dochodzonej przez powoda od pozwanego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie z treścią art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany względem właściciela rzeczy do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić pobrane korzyści, jak również uiścić wartości tych, których nie zużył. Powyższy przepis na mocy art. 230 k.c. ma zastosowanie również do posiadacza zależnego w złej wierze. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 września 2015 r. sygn. akt I ACa 450/15).

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

W ocenie Sądu powodowi nie udało się wykazać, że pozwany rzeczywiście zajmował przedmiotowy garaż po wypowiedzeniu umowy najmu tj. okresie od dnia 20 października 2015 r. do dnia 30 kwietnia 2019 r., co uzasadniałoby dochodzenie przez stronę powodową odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwany skutecznie zakwestionował prezentowane przez powoda stanowisko.

Jak wynika z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, pozwany po otrzymaniu wypowiedzenia z umowy dokonał opróżnienia garażu ze swoich rzeczy oraz zdał klucze w lokalu administracji. Wprawdzie M. J. przy zdawaniu kluczy nie uzyskał żadnego pokwitowania, jednak zdaniem Sądu okoliczność ta nie świadczy o tym, że do zdania lokalu nie doszło.

Trzeba podkreślić, że powód zasadność swojego roszczenia uzasadniał przede wszystkim brakiem protokołu zdawczo – odbiorczego dotyczącego przedmiotowego garażu.

W pierwszej kolejności odwołując się do umowy najmu garażu z dnia 17 grudnia 2010 r. trzeba wskazać, że umowa zawiera jedynie ogólny zapis zobowiązujący najemcę do zwrócenia garażu po zakończeniu stosunku najmu. Jeśli zaś chodzi o pismo dotyczące wypowiedzenia umowy najmu skierowane do pozwanego z dnia 31 sierpnia 2015 r. zostało w nim wskazane, że pozwany ma stawić się w siedzibie Administracji Zasobów Komunalnych we właściwym rejonie w celu dokonania wszelkich ustaleń odnośnie realizacji określonego w umowie trybu zwrotu lokalu wynajmującemu.

Fakt istnienia procedury związanej z opróżnieniem lokalu nie był kwestionowany, istotne natomiast było, czy pozwany został w którymś momencie o tym poinformowany. Szczegółowe ustalenia dotyczące konieczności udania się do garażu razem z pracownikiem administracji oraz sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego nie wynikały z żadnego dowodu przedstawionego przez stronę powodową.

Jak wskazały w swoich zeznaniach pracownice powoda – M. S. (2) i J. W., zapis o konieczności sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego został wprowadzony w późniejszych umowach. M. J. nie mógł zatem wiedzieć o obowiązku sporządzenia takiego dokumentu.

Ponadto konieczność ustalenia stanu lokalu pod kątem uznania, czy jest on zgodny z tym w jakim lokal został przyjęty przez najemcę zakłada wymóg utrwalenia w jakiś sposób stanu lokalu, który istniał na dzień jego przekazania. Tymczasem strona powodowa nie przedstawiła również żadnych dowodów wskazujących na to, by protokół zdawczo-odbiorczy dokumentujący stan lokalu był podpisywany w chwili przekazania lokalu.

Możliwość zatem istnienia skutków faktycznych i prawnych sporządzenia (bądź nie) takiego protokołu uzależnione było od poinformowania pozwanego co do konieczności dokonania takich czynności przez pracownika powoda. Powód nie wykazał, że w jakikolwiek sposób poinformował pozwanego o formalnościach związanych ze zwrotem garażu. Co więcej, w świetle obowiązującej procedury opisanej przez świadków J. W. i M. S. (2), pozwany powinien najpierw razem z przypisanym do danego terenu pracownikiem udać się do opuszczanego garażu, sprawdzić jego stan, następnie dochodziło do wykonania prac mających na celu przywrócenie lokalu do poprzedniego stanu i dopiero później był spisywany protokół zdawczo – odbiorczy. Skoro powód po wypowiedzeniu umowy najmu pozwanemu nadal uważał, że zajmuje on lokal powinien w pierwszej kolejności wezwać pozwanego do udostępnienia lokalu celem jego obejrzenia przez pracownika, co było pierwszym etapem do spisania protokołu zdawczo – odbiorczego a dopiero później wzywać do dobrowolnego opuszczenia lokalu. Jak jednak wynika z materiału dowodowego przedstawionego przez powoda, nie podejmował on żadnych prób skontaktowania się z pozwanym celem oględzin lokalu.

Do wypowiedzenia umowy doszło w sierpniu 2015 roku, natomiast wezwanie do opuszczenia lokalu datowane jest na marzec 2019 roku. Przez ten czas powód nie podejmował żadnych czynności celem ustalenia, czy pozwany rzeczywiście zajmuje przedmiotowy lokal czy też mógł on zostać już opuszczony. W rzeczywistości powód takie ustalenie oparł jedynie na tym, że w dokumentach rachunkowych lokal figurował jako użytkowany przez pozwanego – bez żadnego sprawdzenia, czy tak jest w rzeczywistości. Pozwany skontaktował się z powodem niezwłocznie po otrzymaniu pisma, wskazując że dawno opuścił lokal a nieodnotowanie tego faktu jest pomyłką. Bierność powoda w dochodzeniu opróżnienia garażu przez pozwanego przez 4 lata od wypowiedzenia umowy jednoznacznie wskazywała pozwanemu, że wszelkie formalności zostały dochowane, a on skutecznie i prawidłowo dokonał zdania lokalu użytkowego.

W konsekwencji Sąd uznał, że powód nie wykazał, aby pozwany zajmował przedmiotowy garaż we wskazanym w pozwie okresie. Powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powód przegrał sprawę w całości, obowiązany jest zatem do zwrotu na rzecz pozwanego całości poniesionych przez niego kosztów procesu. W toku postępowania pozwany wydatkował kwotę 3 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym (na podstawie § 2 punkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1804)