

Sygn. akt **V Ca 1548/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Beata Gutkowska SR(del.) Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Gospodarstwa (...) w W.**

przeciwko **M. K.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 15 kwietnia 2016 r., sygn. akt II C 2389/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od M. K. na rzecz (...) Gospodarstwa (...) w W. kwotę 1 200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1548/16

UZASADNIENIE

Szkoła Główna Gospodarstwa (...) w W. pozwem z dnia 28 sierpnia 2015r. wniosła o nakazanie pozwanemu M. K. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Usługowo – Handlowy (...), by wydał powodowi:

a) nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w zakresie części tej nieruchomości stanowiącej teren utwardzony wykorzystywany na parking usytuowany pomiędzy budynkiem Pływalni (Basenu) nr (...) a budynkiem Wydziału (...) Weterynaryjnej nr (...);

b) nieruchomość położoną w W. przy ul. (...)/N. 159, stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w zakresie części tej nieruchomości stanowiącej teren utwardzony wykorzystywany na parking usytuowany przed budynkiem Kliniki (...) stanowiących przedmiot umowy najmu z dnian 01 lipca 2008 r wygasłej z dniem 30 czerwca 2015 r według załącznika graficznego stanowiącego załącznik do pozwu

c) pomieszczenia znajdującego się w budynku Pływalni (Basenu) nr (...) oznaczonego jako (...) parter (pomieszczenie dla ochrony) posadowionym na działce nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonego w W. przy ul. (...) użyczonego pozwanemu w związku i na czas zawarcia umowy najmu z dnia 1 lipca 2008r, w stanie wolnym od osób i rzeczy jego reprezentujących. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany M. K. w odpowiedzi na pozew z dnia 1 lipca 2016 roku wniósł o oddalenie powództwa w całości. Ponadto wniósł o zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy : I. nakazał M. K. aby wydał Szkole Głównej Gospodarstwa (...) w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy jego reprezentujących ;

a. nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych w zakresie części tej nieruchomości stanowiącej teren utwardzony wykorzystywany na parking usytuowany pomiędzy budynkiem Pływalni (Basenu) nr (...) a budynkiem Wydziału (...) Weterynaryjne nr 23 ;

b. nieruchomość położoną w W. przy ul. (...)/N. (...) stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych w zakresie części tej nieruchomości stanowiącej teren utwardzony wykorzystywany na parking usytuowany przed budynkiem Kliniki (...) –nr (...) stanowiących przedmiot umowy najmu z dnia 01 lipca 2008 r wygasłej z dniem 30 czerwca 2015 r . ;

c. pomieszczenia znajdującego się w budynku pływalni (Basenu) nr (...) oznaczonego jako (...) parter (pomieszczenie dla ochrony) posadowionym na działce nr (...) z obrębu (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych, położonego w W. przy ul. (...) użyczonego M. K. w związku i na czas zawarcia umowy najmu z dnia 01 lipca 2008 r ;

II. zasądził od pozwanego M. K. na rzecz powoda (...) Gospodarstwa (...) w W. kwotę 1586 zł (tysiąc pięćset osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił w sprawie stan faktyczny: (...) Gospodarstw (...) w W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) oraz nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/N. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na podstawie Aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 1 lipca 2008 roku, zawartego w dniu 2 stycznia 2012 roku w W., (...) Gospodarstwa (...) w W., będąca właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) oraz nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)/N. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oddała w najem M. K. w/w nieruchomości, które stanowią część w/w działek o łącznej powierzchni użytkowej 2399 m⁽²⁾. Zgodnie z § 9 pkt 1 aneksu nr (...) do umowy z dnia z dnia 1 lipca 2008 roku, umowa zawarta została

na czas określony, tj. od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku. Jak stanowi § 4 pkt 12 w/w aneksu, po dniu wygaśnięcia lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca usunie w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy wszelkie ruchomości Najemcy oraz przywróci Przedmiot Najmu do stanu istniejącego po wykonaniu adaptacji, tj. zgodnie z Protokołem powykonawczym prac adaptacyjnych z uwzględnieniem normalnego zużycia, z zastrzeżeniem, iż Wynajmujący może złożyć oświadczenie o nieodpłatnym przejściu własności nakładów i ulepszeń na swoją rzecz. Za okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie będzie naliczany czynsz. Jakikolwiek mienie Najemcy, którego usunięcie jest wymagane, a które nie zostanie usunięte w terminie opisanym w zdaniu pierwszym, będzie uważane za porzucone i według wyboru Wynajmującego, może zostać zatrzymane jako mienie Wynajmującego lub zostać usunięte z pomieszczenia przez Wynajmującego na koszt Najemcy. W przypadku, gdy Najemca nie przywróci do stanu opisanego w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, pomieszczeń lub elementów budynku po wygaśnięciu lub wcześniejszym rozwiązaniu umowy, Wynajmujący ma prawo wykonania odpowiednich prac we własnym zakresie na koszt najemcy.

Pismem z dnia 30 czerwca 2015 roku powód w związku z wygaśnięciem umowy najmu z dnia 1 lipca 2008 roku oraz koniecznością wydania (...) Gospodarstwa (...) w W. przedmiotu najmu w stanie określonym w § 4 ust. 12 umowy tj. w stanie wolnym od naniesień i ulepszeń poczynionych przez Najemcę wniósł o wskazanie ceny po jakiej nakłady i ulepszenia na przedmiocie najmu mogłyby zostać przeniesione na (...) w W.. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 7 lipca 2015 roku.

Pismem z dnia 7 lipca 2015 roku powód poinformował pozwanego o protokolarnym przejściu przedmiotu najmu przez (...) Gospodarstwa (...) w W., które wyznaczył na dzień 15 lipca 2015 roku.

Zgodnie z informacją zawartą w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 15 lipca 2015 roku, pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, oświadczył, iż odmawia wydania przedmiotu najmu, tj. dwóch parkingów mieszczących się przy budynkach nr (...) przy ul. (...), za względu na ciągłość stosunku najmu i obowiązującą obecnie umowę najmu – posiadanie tytułu prawnego.

Pismem z dnia 16 lipca 2015 roku powód wezwał pozwanego do usunięcia z zajmowanego pomieszczenia usytuowanego na nieruchomości w budynku B. (...) wszelkich ruchomości stanowiących jego przedmiot własności. Ponadto powód poinformował pozwanego, że protokolarnie przejście przedmiotu użyczenia przez (...) w W. nastąpi w dniu 22 lipca 2015 roku. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 7 lipca 2015 roku. Do chwili obecnej nieruchomości będące przedmiotem aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 1 lipca 2008 roku nie zostały Szkole Głównej Gospodarstwa (...) w W. wydane przez M. K..

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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 ocenie Sądu brak było podstaw, aby przyjąć, że pozwanemu przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania sporną nieruchomością. Odnosząc się do zarzutu pozwanego, że posiada tytuł do nieruchomości w postaci umowy najmu z dnia 30 czerwca 2015 r., która zdaniem pozwanego została zawarta na skutek złożenia powodowi przez pozwanego w dniu 30 czerwca 2015 r. oświadczenia woli o akceptacji oferty powoda Sąd wskazał, że zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Umowa z dnia 30 czerwca 2015 r. złożona do odpowiedzi na pozew nie została podpisana przez osoby upoważnione do reprezentacji powoda zgodnie z ustawą z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz.U. z 2005 r.Nr 164, poz. 1365) oraz statutem powoda. Sąd wskazał, że domniemanie wynikające z art. 97 kc zostało obalone, albowiem o niedołożeniu należytej staranności przez kontrahenta można mówić tylko wówczas, jeśli zlekceważył on oczywiste i czytelne dla przeciętnego uczestnika obrotu prawnego sygnały świadczące o braku umocowania osoby czynnej w lokalu przedsiębiorstwa. Sąd wskazał, że pozwany zawierając umowę najmu z roku 2008 jak i aneks do umowy z roku 2012 wiedział o reprezentacji powoda ponadto wiedział, iż powodem jest Państwowa Uczelnia Wyższa nie będąca przedsiębiorcą .

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1586 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Kwota ta obejmowała opłatę od pozwu w kwocie 369 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powoda w wysokości 1200 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 w zw. z § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), mającego zastosowanie na gruncie niniejszej sprawy, wszczętej przed 1 stycznia 2016 r. oraz kwotę 17 zł stanowiącą opłatę od pełnomocnictwa.

Apelację od wyroku złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

a. przepisu art. 74 §1 zd. 1 kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że w sprawie niniejszej nie jest dopuszczalny dowód z przesłuchania Stron i świadków na okoliczność zawarcia przez Strony w czerwcu 2015 roku umowy najmu pomimo, że treść art. 74 §1 zd. 2 kodeksu cywilnego, w zw. z art. 660 kodeksu cywilnego, wyklucza zastosowanie art. 74 § 1 zd. 1 kodeksu cywilnego,

b. przepisu art. 72 §1 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że Strony w czerwcu 2015 roku nie zawarły nowej umowy najmu,

c. przepisu art. 74 § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w sprawie niniejszej nie jest dopuszczalny dowód z przesłuchania Stron i świadków na okoliczność zawarcia przez Strony w dniu 1 lipca 2015 roku umowy najmu,

d. przepisu art. 74 § 3 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że Powód nie działał jako przedsiębiorca i tym samym, że w sprawie niniejszej nie jest dopuszczalny dowód z przesłuchania Stron i świadków na okoliczność zawarcia przez Strony w czerwcu 2015 roku nowej umowy najmu,

e. przepisu art. 97 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że domniemanie wynikające z art. 97 kodeksu cywilnego zostało obalone w tej sprawie oraz, że Pozwany zlekceważył oczywiste i czytelne dla przeciętnego uczestnika obrotu prawnego sygnały świadczące o braku umocowania osoby czynnej* w lokalu przedsiębiorstwa tj. że Pozwany wiedział, że o nieprawidłowej reprezentacji Powoda oraz że Powód nie jest przedsiębiorcą,

2. naruszenie przepisów proceduralnych, tj.

a. art. 246 kodeksu postępowania cywilnego, poprzez nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego z przesłuchania Stron i świadków, w sytuacji, gdy Pozwany podnosił, że Rektor Powoda podpisał umowę z Pozwanym, jednak z przyczyn Pozwanemu nieznanych, egzemplarz umowy nie został przekazany Pozwanemu - egzemplarz umowy został zabrany/ukryty przez nieznaną Pozwanemu osobę,

b. art. 233 §1 kodeksu postępowania cywilnego, poprzez nieprzeprowadzenie wszechstronnego postępowania dowodowego i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przez to dowolną i wybiórczą a nie swobodną i wszechstronną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty nie mogą skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku wobec jego prawidłowości, chociaż istotnie Sąd I Instancji w niniejszej sprawie nie dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego. W ocenie Sądu Okręgowego po uzupełnieniu ustaleń faktycznych o fakty wynikające ze złożonych przez strony dokumentów stwierdzić należy, że pozwany w dalszym ciągu nie wykazał, że służy mu

skuteczny względem właściciela tytuł do władania jego nieruchomością i roszczenie wydobywcze wobec spełnienia wszystkich przesłanek zasługiwało na uwzględnienie. Powód nie zawarł bowiem z pozwanym kolejnej umowy najmu i użyczenia przedmiotowych nieruchomości, negocjacje nie zostały zakończone uzgodnieniem wszystkich warunków umowy (co w pismach procesowych potwierdza sam pozwany), a złożona przez powoda oferta wobec zgłoszenia do niej przez pozwanego zmian przestała wiązać powoda. Przedłożony do akt sprawy podpisany przez pozwanego projekt umowy najmu nie został podpisany przez powoda. Nie było zaś sporne, że umowa najmu, na podstawie której pozwany posiadał przedmiotowe nieruchomości oraz korzystał z pomieszczenia zawarta została na czas określony i przestała wiązać wobec upływu okresu, na który została zawarta.

Uzupełniając postępowanie dowodowe o dokumenty dołączone również przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy wskazuje, że z zebranego materiału dowodowego wynika, iż strony istotnie prowadziły przed upływem terminu na jaki została zawarta umowa najmu rozmowy, w przedmiocie kontynuowania umowy (pismo k. 86, pismo k. 99). W dniu 3 czerwca 2015 r. (...) Gospodarstwa (...) w W. wystosowała do M. K. pismo o nr (...) / (...) i przesłała ostateczną wersję umowy najmu z załącznikiem, wskazując, że w razie akceptacji jej warunków należy odesłać podpisany egzemplarz. Niepodpisanie umowy zostanie zgodnie z pismem potraktowane jako rezygnacja z dalszego najmu i w takim wypadku (...) wnosi o usunięcie rzeczy ruchomych, uporządkowania i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego i protokolarne jego przekazanie w dniu 30 czerwca 2015 r. (kopia pisma k. 77, okoliczność niesporna). W piśmie z dnia 15 czerwca 2015 r. powód wskazał, że podpisanie ostatecznej wersji umowy nastąpić ma do 30 czerwca 2015 r. i zaprasza pozwanego do siedziby uczelni przy ul. (...) w budynku (...) pok. 22 (pismo k. 85). Do przesłanej ostatecznej wersji umowy najmu pozwany złożył zastrzeżenia i wnosił między innymi o skrócenie okresu bezpłatnego parkowania z 15 minut do 5 minut, wnosił również o zmianę powierzchni przedmiotu najmu i niżkę czynszu w okresie wakacyjnym (okoliczności bezsporne, pismo k. 99). W dniu 30 czerwca 2015 r. M. K. złożył zaadresowane do Kanclerza (...) W. S. niepodpisane pismo wskazujące, że w nawiązaniu do pisma nr (...) / (...) przyjmuje ofertę bez uwag w całości i składa umowę podpisaną w dwóch egzemplarzach (pismo k. 65). W dniu 30 czerwca 2015 r. M. K. dokonał przelewu na rachunek (...) w W. kwoty 3935,35 zł tytułem kaucji. W dniu 7 lipca 2015 r. (...) zwróciła M. K. kwotę 3935,35 zł. (potwierdzenia przelewów k. 78,79). 30 czerwca 2015 r. (...) w W. wystosowała do M. K. pismo informujące, że (...) podjęła decyzję o niezawieraniu nowej umowy na kolejny okres czasu i wezwała do rozpoczęcia czynności mających na celu wydanie przedmiotu najmu (k. 89). W dniu 24 września 2015 r. powód wystosował do M. K. pismo „Warunkowe wypowiedzenie umowy najmu z 1 lipca 2015 r.” wzywając do wydania nieruchomości gruntowej działki (...) z dniem 1 stycznia 2016 r. wskazując w jego treści, że wypowiedzenie nie jest tożsame z uznaniem przez (...) w W., że Uczelnię łączy z pozwanym jakikolwiek stosunek prawny (wypowiedzenie k. 80).

Mając na uwadze stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy, który Sąd Okręgowy przyjmuje za własny po uzupełnieniu go o w/w ustalenia wskazać należy, że pozwany nie wykazał, żeby służyło mu skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Z treści chociażby pisma z dnia 13 lipca 2015 r. wynika, że do dnia 30 czerwca 2015 r. pozwany nie akceptował ostatecznej wersji umowy najmu przedstawionej mu przez powoda 3 czerwca 2015 r. Pozwany jak wskazuje się w tym piśmie negocjował w zakresie powierzchni przedmiotu najmu, skrócenia czasu wolnego wjazdu do 5 minut, 50% niżki czynszu w okresie wakacyjnym. Okoliczności, że negocjacje dotyczyły tych kwestii nie były przez pozwanego kwestionowane (wynikają z dokumentów przez niego złożonych). Trudno przyjąć, że dotyczyły one mało istotnych elementów stosunku prawnego, przeciwnie dotyczyły one przedmiotu najmu oraz czynszu najmu, a więc podstawowych jej elementów. Skoro więc strony do dnia 30 czerwca nie doszły do porozumienia w tym zakresie **nie można mówić, że do zawarcia umowy doszło w drodze negocjacji**. Zgodnie z art. 72 § 1 kc umowa w tym trybie zostaje bowiem zawarta gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Powód nie zaakceptował bowiem propozycji pozwanego.

Do zawarcia umowy nie doszło również w trybie ofertowym. Skoro bowiem pozwany nie przyjął oferty z dnia 3 czerwca 2015 r., lecz poczynił na zaprezentowanej do podpisania umowie zmiany, poczytać należy takie stanowisko za nową ofertę poczynioną tym razem przez pozwanego. Do dnia 30 czerwca 2015 r. oferta ta nie została zaakceptowana przez

powoda co jasno wynika z treści pism adresowanych przez powoda do pozwanego. Przepis art. 68 kc wskazuje, że przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za nową ofertę. Oferta pozwanego nie została jak już wskazywano wyżej przyjęta przez powoda.

Podpisanie przez pozwanego umowy w wersji z dnia 3 czerwca 2015 r. dopiero w dniu 30 czerwca 2015 r. należy zaś przyjąć za spóźnione. W tym dniu z całą pewnością oferta powoda z 3 czerwca 2015 r. była już nieaktualna i nie wiązała powoda. Okoliczność, że podpisany egzemplarz umowy został złożony przez pozwanego 30 czerwca o godzinie 10.45. była bezsporna. Jednakże jak podniesiono wyżej oferta ta wobec złożenia przez pozwanego kontroferty przestała powoda wiązać. Pozwany przy tym nie złożył do akt egzemplarza umowy podpisanego przez właściciela. Okoliczności podnoszone przez powoda, że osoba uprawniona ze strony powoda podpisała umowę, ale jej egzemplarz został następnie zniszczony pozostaje irrelevantna dla rozstrzygnięcia sprawy, Pozwany nie uzyskał oświadczenia woli powoda o zawarciu umowy najmu na kolejny okres. Z tego powodu zbędne było dopuszczanie dowodów z zeznań czy to świadków czy to stron na okoliczności zawarcia umowy skoro z dokumentów, w tym złożonych przez pozwanego wynika że do zawarcia umowy nie doszło w żadnym z przewidzianych prawem trybów.

Mając na względzie powyższe stwierdzić należy, że pozwany nie wykazał, że strony niniejszego postępowania łączy nowa umowa najmu przedmiotowej nieruchomości i umowa użyczenia pomieszczenia w budynku Pływalni, a wobec tego pozwany winien wydać powodowi jego nieruchomości, nie posiada bowiem tytułu do władania nią. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie tak jak rozstrzygnął Sąd Rejonowy na podstawie art. 222§ 1 kc wobec ziszczenia się wszystkich przesłanek roszczenia przewidzianych tym przepisem, a apelacja nie mogła skutkować rozstrzygnięciem, o które wnosił pozwany i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc jako bezzasadna.

Z uwagi na powyższe nie zachodzi potrzeba ustosunkowywania się do wszystkich zarzutów apelacji. Na marginesie tylko wskazać należy, że oddalenie wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków i stron było prawidłowe. Dowody te nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy mając na uwadze wskazane tezy dowodowe. Wnioski te miały być również dopuszczone na okoliczności niesporne i wynikające z niekwestionowanych dokumentów. Przepis art. 97 kc nie mógł zaś znaleźć w sprawie zastosowania chociażby z uwagi na specyfikę podmiotu jakim jest powód i brak spełnienia którejkolwiek z przesłanek wskazanych w tym przepisie. Powód nie jest bowiem przedsiębiorcą, jego siedziba nie stanowi lokalu przeznaczonego do obsługi publiczności, nie ma też wątpliwości co do sposobu reprezentacji powoda, ta wynika bowiem z ustawy, pozwany nie jest też osobą która korzysta z usług powoda. Mechanizm przewidziany w art. 97 kc zmierza bowiem do zabezpieczenia interesów klientów dokonujących pewnych rutynowych w danym lokalu przedsiębiorstwa czynności prawnych, które – zważywszy ich liczebność – nie mogą być zrealizowane w każdym przypadku osobiście przez podmiot prowadzący to przedsiębiorstwo.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2015 r., poz. 1804)