

Sygn. I C 421/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del.Dariusz Podyma

Protokolant : Ewa Lenartowicz

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko J. N.

o zapłatę i wydanie ruchomości

1.zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powódki B. M. kwotę 3 000 zł (trzy tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2013 roku do dnia zapłaty;

2.oddała powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie;

3.oddała powództwo o wydanie w całości;

4.zasądza od powódki B. M. na rzecz pozwanego J. N. kwotę 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

5.nakazuje wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie adwokatowi J. G. kwotę 4 428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu.

I C 421/15

UZASADNIENIE

W dniu 24 września 2015 roku B. M. wniosła o zasądzenie od J. N. kwoty 123 255 złotych oraz zobowiązanie J. N. do wydania ruchomości – laptopa Samsung + zasilacz + karta pamięci, aparatu fotograficznego N. D. 90 + karta pamięci, obiektywu N. 14 mm, I-Poda A. (...) nr (...), I-Poda A. (...) nr (...), łodzi drewnianej ręcznie wykonanej i obciążenie pozwanego kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania podniesiono, że umowa dzierżawy pomiędzy stronami została zawarta 11 marca 2013 roku. Pozwany nie uiścił żadnej zapłaty w wyznaczonym terminie ani nie ponosił kosztów utrzymania. Dnia 14 czerwca 2013 roku powódka „ stawiała do depozytu” pozostałą część majątku firmy. W dniu 20 czerwca 2013 roku wypowiedziała umowę dzierżawy. Od 1 lipca 2013 roku pozwany bezumownie korzysta z dzierżawy. Roszczenie z umowy dzierżawy powódka określiła na kwotę 7355 złotych. Za bezumowne korzystanie z dzierżawy od 1 lipca 2-13 roku do 1 czerwca

2015 roku na kwotę 92 000 złotych. Za bezumowne korzystanie z dzierżawy od 1 czerwca 2015 roku do 30 września 2015 roku na kwotę 24 000 złotych. Wartość ruchomości powódka określiła na kwotę 10 000 złotych.

W piśmie procesowym z dnia 4 kwietnia 2016 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że przywiózł do nieruchomości w P. część ruchomości związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, oraz zawarł umowę dzierżawy z dnia 11 marca 2013 roku. Powódka otrzymała czynsz dzierżawny za pierwsze dwa miesiące dzierżawy. Na początku maja powódka zabroniła pozwanemu wstępu na dzierżawioną nieruchomość zatrzymując materiały i narzędzia niezbędne do wykonywania przez pozwanego działalności gospodarczej. Od tego momentu pozwany wielokrotnie próbował wejść na posesję powódki jednak bezskutecznie. Chciał zabrać zgromadzone tam rzeczy jednak powódka skutecznie mu to uniemożliwiła. Podobny spór pozwany ma z bratem powódki G. W.. Zakwestionował również wysokość żądań. Zaprzeczył posiadaniu przez powódkę prawa własności żądanych ruchomości.

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

B. M. wspólnie z J. N. planowali założyć i prowadzić firmę rodziną. Strony zamieszkiwały wspólnie w okresie od 2011 do 2013 roku. W okresie tym powstawały różne powiązania finansowe stron, również z pozwanego z rodziną powódki. Rzeczy niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej w branży drzewnej przewiezione zostały na posesję powódki w P. w 2012 roku. W tym samym roku doszło do nieporozumień również na tle finansowych rozliczeń. Działalność gospodarcza w miejscowości P. nigdy nie została rozpoczęta. W dniu 11 marca 2013 roku B. M. i J. N. zawarli pisemną umowę dzierżawy nieruchomości powódki na cel prowadzenia przez pozwanego działalności stolarskiej. Pozwany zobowiązał się do uiszczania czynszu 2000 złotych miesięcznie z tytułu opłat za dzierżawę. Umowę strony zawarły, już w sytuacji nieporozumień i braku wzajemnego zaufania. Pozwany nie rozpoczął działalności i nie dokonał na rzecz powódki zapłaty czynszu dzierżawnego. W maju 2013 roku sytuacja była już wyraźnie konfliktowa. Powódka zaczęła utrudniać pozwanemu dostęp do nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. W dniu 3 maja 2013 roku pozwany został zmuszony do opuszczenia nieruchomości położonej w (...). Od tego czasu pozwany nie miał dostępu do dzierżawionej nieruchomości. Zakończyło się świadczenie powódki polegające na umożliwieniu pozwanemu korzystania z nieruchomości dzierżawionej, zakończyła się umowa dzierżawy. Powódka wymieniła klucze do dzierżawionej posesji. Kontakty stron były głównie telefoniczne. Powódka wyraźnie unikała kontaktów z pozwanym. Mimo wielokrotnych próśb, o rozmowę i umożliwienie zabrania rzeczy osobistych, maszyn i innych ruchomości potrzebnych do prowadzenia działalności, pozwana odmawiała kontaktu. W dniu 27 maja 2013 roku wystosowała pismo wzywające pozwanego do uregulowania zaległości z tytułu dzierżawy. W piśmie z dnia 14 czerwca 2013 roku poinformowała pozwanego, że zajmuje mienie firmy pozwanego na poczet zabezpieczenia należności z tytułu czynszu i oświadczenia o ponoszeniu kosztów związanych z elektrycznością, podatkiem, wywozem śmieci, dbałości o porządek. W dniu 20 czerwca 2013 roku powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty i dokonała wypowiedzenia umowy dzierżawy wskazując datę 1 lipca 2013 r, jako, w której umowa nie obowiązuje. Zabieranie maszyn z nieruchomości powódki odbywało się etapami po dość trudnych negocjacjach stron procesu. Zobowiązanie pozwanego z tytułu czynszu za okres od jej zwarcia 11 marca 2013 roku, aż do początku maja 2013 roku wynosi 3000 złotych.

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 11 marca 2013 roku k- 4, oświadczenie o ponoszeniu kosztów k- 5, wezwanie do zapłaty z dnia 27 maja 2013 roku k- 6, wezwanie do zapłaty z dnia 20 czerwca 2013 roku k- 8, zawiadomienie o zatrzymaniu rzeczy z dnia 14 czerwca 2013 roku k- 9, wypowiedzenie umowy z dnia 20 czerwca 2013 roku k- 10, fotokopie 50 sztuk sms k- 49, odpis protokołu ze sprawy I C 198/14 Sądu Rejonowego w Radomsku k- 51, postanowienie o przedstawieniu zarzutów z dnia 1 lutego 2015 roku k- 54, decyzji Wojewody (...) nr SO-III.621. (...), Decyzji Wójta Gminy W. z dnia 30 września 2012 r, pisma z Komisariatu Policji w P. z dnia 15 września 2015 roku, protokołu przesłuchania świadka W. I. z dnia 9 marca 2013 roku, pisma pozwanego z dnia 22 lipca 2015 roku do Urzędu Gminy w W., zeznanie pozwanego zapis nagrania 01.09.59 Do 01.49.29 k- 94, 95, częściowo zeznania powódki zapis nagrania 00.27.14 do 00.28.11, 00.30.37 do 00.33.55, 00.46.00, 00.46.56 do 00.47.48, k- 91, 92.

Ustalony stan faktyczny wynika z dokumentów prywatnych, których treści strony nie kwestionowały. Spór dotyczy oceny zachowania stron procesu i konsekwencji prawnych związanych z tym zachowaniem. Niewątpliwie strony procesu są ze sobą skłócone i nie ma to tylko podłoża związanego z przedmiotową umową dzierżawy. Problem powstał wcześniej ma charakter osobisty i majątkowy. Kwestie związane z innymi problemami nie były objęte sporem w niniejszej sprawie, Sąd nie dokonywał ustaleń w zakresie innym niż określona żądaniem pozwu. W ocenie Sądu chronologia zdarzeń związanych z zawarciem umowy dzierżawy, oraz szybkość kolejnych decyzji powódki wykazuje dobitnie, iż relacje stron były mocno napięte i wyraźnie cechowała je większa bądź mniejsza niechęć. Podpisując umowę dzierżawy obie strony miały obowiązek zachowania szczególnej staranności w konstruowaniu umowy jak również w późniejszym jej wykonywaniu. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomości. Celem wydzierżawiającej było uzyskiwanie korzyści majątkowej z czynszu, celem dzierżawcy było prowadzenie działalności gospodarczej. Nie ma w niniejszej umowie relacji podobnej jak w umowie pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem. Obie strony występują na tych samych równych zasadach i żadna nie może być traktowana, jako strona słabsza. Intencje powódki i wiarygodność jej zeznań są wątpliwe, po pierwsze z uwagi na brak profesjonalizmu przy zawieraniu umowy dzierżawy i jej wykonywaniu, po drugie z uwagi na zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Pierwsza wątpliwość związana z brakiem profesjonalnego podejścia do zawarcia i wykonywania umowy dzierżawy wynika z braku znajomości przepisów prawa regulujących umowę dzierżawy. Zgodnie z art. 693 § 1 kc - przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Istota umowy dzierżawy mającej charakter gospodarczy, takiej jak w niniejszym sporze, jest zapewnienie zarówno osobie wydzierżawiającej jak i dzierżawcy czasową stabilność i pewność, która pozwoli na racjonalne wykonywanie umowy. Oznacza to, że wydzierżawiający ma prawo oczekiwać w dłuższym okresie czas dochodów uzyskiwanych z czynszu dzierżawnego, a dzierżawca ma prawo oczekiwać, że będzie miał stosowny czas na uruchomienie działalności gospodarczej i zaangażowanie środków finansowych. Zawarta umowa z dnia 11 marca 2013 roku jest zaprzeczeniem tych zasad. Na emocjonalny charakter sporu wskazuje zachowanie pozwanej, która pomija regulacje prawne dotyczące sposobu wypowiedzenia umowy dzierżawy. Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami była bardzo lakoniczna i nie zawierała szczególnych zasad związanych z wypowiedzeniem umowy dzierżawy. Strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 zdanie drugie k.c.). Właściciel powinien dać dzierżawcy dodatkowy termin na zapłatę czynszu. Natychmiastowo wypowiedzieć umowę może tylko wtedy, gdy tak jest w niej zapisane. – Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2012 r. III CZP 52/12OSNC, 2013/3/33, Prok.i Pr.-wkł. 2013/7-8/48, Biul.SN 2012/10/8, LEX nr 1224797, G.Prawna (...). W sytuacji braku odmiennej regulacji zasad wypowiedzenia w umowie, stosuje się przepisy ustawy. Zgodnie z art. 703 kc – jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Wezwanie do zapłaty czynszu z dnia 27 maja 2013 roku nie zawiera żadnego odniesienia do treści tego przepisu. Wezwanie z dnia 20 czerwca 2013 roku o uregulowanie zaległości z wyznaczeniem terminu zapłaty do dnia 30 czerwca 2013 roku narusza terminy wskazane w cytowanym przepisie i co istotne dla oceny rzeczywistych motywów postępowania powódki, nosi ta sama datę, co wypowiedzenie umowy dzierżawy. Wydaje się, więc logiczne, że powódka nie uzależniała wypowiedzenia umowy czynszu od jakiegokolwiek zachowania pozwanego. W dacie wezwania wypowiedzenie było przez powódkę sporządzone. Czynności podejmowane przez powódkę nieuchronnie zmierzały do konfrontacji z pozwanym na płaszczyźnie rozliczeń finansowych, które zdaniem Sądu miało również swe źródło w urazie osobistym. Zatrzymanie rzeczy pozwanego, co wynika z pisma z dnia 14 czerwca 2013 roku jest właściwe i dopuszczalne – art. 702 kc i 703 kc – o ile zachodzą ku temu przesłanki. Zatrzymanie rzeczy miało decydujące znaczenie dla dokonania oceny prawnej żądania zapłaty za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotu dzierżawy. Powódka nie wskazała, jakie ruchomości i konkretnie na zabezpieczenie, jakiej wierzytelności zatrzymuje. Informacja o skorzystaniu z ustawowego prawa zastawu jest równie ogólnikowa i lakoniczna jak wcześniej omówione pisma powódki. Treść pisma nie pozwala na jego merytoryczną weryfikację, nie określa, bowiem przedmiotu zastawu i wysokości roszczeń powódki. Jest to kolejne zachowanie, które

cechuje brak profesjonalnego podejścia do zawarcia i wykonywania umowy dzierżawy. Błędy te w ocenie Sądu budzą pierwszą wątpliwość, co do wiarygodności stanowiska i zeznań powódki. Drugą wątpliwością, co do wiarygodności zeznań powódki, jest ocena przedstawianych przez powódkę dowodów – umowy dzierżawy, wezwań do zapłaty, wypowiedzenia umowy, informacji o skorzystaniu z ustawowego prawa zastawu, w kontekście zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Dowód z fotokopii SMS-ów, k- 49 akt, to w ocenie Sądu obiektywny materiał dowodowy pozwalający na ustalenie rzeczywistych relacji istniejących między stronami procesu w okresie, który jest objęty sporem. Prawdziwości tych SMS-ów strona powodowa nie zakwestionowała, i praktycznie nie odniosła się do treści w nich zawartych. Analiza treści tej korespondencji w sposób niebudzący wątpliwości potwierdza fakt przymusowego opuszczenia przez pozwanego nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy na początku maja 2013 roku. Potwierdza również całkowity brak dostępu do nieruchomości od początku maja 2013 roku. Pozwany nie posiadał kluczy do bramy wjazdowej na posesję. Potwierdza fakt zatrzymania rzeczy pozwanego i wymijające odpowiedzi, jakie uzyskiwał pozwany na pytanie, „ z jakich powodów zostały aresztowane?”. Pozwana kategorycznie zakazała pozwanemu wstępu na nieruchomość podczas jej nieobecności, wezwała pozwanego do wymeldowania się. Stan faktyczny wynikający z tych SMS ów odbiega od treści pism kierowanych przez powódkę do pozwanego. Wydaje się jednak, iż treść SMS ów jest jak wyżej wskazano bardziej wiarygodnym dowodem dla ustalenia rzeczywistych relacji stron. Zdaniem Sądu żądanie zapłaty czynszu dzierżawnego przysługuje powódce za okres faktycznego posiadania przez pozwanego przedmiotu dzierżawy. Pozwany nie kwestionuje obowiązku zapłaty czynszu za ten okres, wskazuje jednak, że zapłata została dokonana a pokwitowanie zabrane przez powódkę. Sąd nie dał wiary pozwanemu, co do zapłaty czynszu dzierżawnego, ponieważ pozwany miał świadomość, co najmniej narastającego konfliktu z powódką i jego obowiązkiem było zabezpieczenie dowodu potwierdzającego zapłatę czynszu. Dług pieniężny jest długiem oddawczym i to dłużnik winien udowodnić spełnienie świadczenia. Tego pozwany nie uczynił. Przyjęcie obowiązku zapłaty czynszu za okres 1, 5 miesiąca przy stawkach wynikających z umowy wynika z przyjęcia przez Sąd, rozwiązania umowy dzierżawy z naruszeniem warunków umowy przez powódkę na początku maja 2013 roku. Podstawowym obowiązkiem powódki wynikającym z art. 703 kc – było zobowiązanie do oddania dzierżawcy rzeczy do używania i pobierania pożytków.

Na początku maja 2013 roku pozwany został bez postawy prawnej pozbawiony tego prawa. Pisma powódki kierowane do pozwanego dotyczące wezwań do zapłaty czynszu za okres od maja 2013 roku, wypowiedzenie umowy nie mogły wywołać oczekiwanego przez powódkę skutku prawnego, ponieważ nie odpowiadały rzeczywistemu stanowi faktycznemu i prawnemu, który istniał w tamtym czasie. Zgodnie z art. 471 kc – dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zdaniem Sądu pozwany nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu opłat za czynsz dzierżawny od maja 2013 roku, bowiem nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy w tym zakresie. Warunki umowy naruszyła powódka, uniemożliwiając pozwanemu dostęp do przedmiotu dzierżawy. Podobne ustalenia, co do czasu przymusowego opuszczenia przez pozwanego nieruchomości położonej w (...), i uniemożliwienia dostępu do nieruchomości przez powódkę dokonano w sprawie o wymeldowanie i potwierdza to wprost decyzja Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 2014 roku, nr SO-III.621. (...).

Żądanie zapłaty od pozwanego za korzystanie z rzeczy cudzej na podstawie art. 224 kc i 225 kc jest całkowicie nieuzasadnione zarówno, co do zasady jak i co do wysokości. Jak wyżej omówiono, pozwany od początku maja 2013 roku został pozbawiony dostępu do nieruchomości, na której miał prowadzić swoją działalność gospodarczą i na której znajdowały się jego rzeczy potrzebne do prowadzenia tej działalności. Pozwany nie tylko został pozbawiany dostępu do nieruchomości, ale bliżej nieokreślone rzeczy pozwanego, zostały przez powódkę zatrzymane na poczet zabezpieczenia bliżej nieokreślonej wierzytelności. Wielokrotne próby w maju, czerwcu 2013 roku kontaktu z powódką w celu zabrania rzeczy nie przyniosły rezultatu z uwagi na odmowę wydania rzeczy, co wynika z pisma powódki z dnia 14 czerwca 2013 roku k- 9 , a także wielokrotnych wymijających odpowiedzi, jakie uzyskiwał pozwany na prośby i wezwania o zwrot rzeczy. W takiej sytuacji nie jest uzasadnionym żądanie zapłaty za korzystanie z rzeczy cudzej, przez pozwanego za okres od 1 lipca 2013 roku do 30 września 2015 roku. To działanie powódki a nie pozwanego spowodowało, że rzeczy pozwanego znajdowały się na nieruchomości powódki po rozwiązaniu umowy przez powódkę

i to powódka spowodowała, że rzeczy te nie mogły być przez pozwanego zabrane. Pozwany od maja 2013 roku nie był posiadaczem nieruchomości powódki i nie mógł dysponować swoimi rzeczami, które na nieruchomości powódki się znajdowały. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił – wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 września 2015 r. I ACa 450/15,LEX nr 1817527. Pełne władztwo na nieruchomością w okresie od maja 2013 roku miała powódka. Zupełnie nieistotne są zarzuty o wskazywaniu przez pozwanego adresu prowadzenia działalności w P. w okresie objętym spore. Okoliczność taka nie miała żadnego znaczenia dla ustalenia istotnych okoliczności sporu, bowiem okoliczności te wynikały z innych dowodów.

Strona pozwana oprócz zasady swojej odpowiedzialności za zapłatę z tytułu korzystania z rzeczy cudzej podniosła, również zarzut nieudowodnienia wysokości roszczenia. Zarzut ten również jest zasadny. W utrwalonym orzecznictwie przyjęto, iż

o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia – wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2015 r. VI ACa 1575/13,LEX nr 1936789. Strona powodowa poprzestała na przedstawieniu swojego wyliczenia, a to nie jest dowodem.

Żądanie wydania ruchomości - laptopa Samsung + zasilacz + karta pamięci, aparatu fotograficznego N. D. 90 + karta pamięci, obiektywu N. 14 mm, I-Poda A. (...) nr (...), I-Poda A. (...) nr (...) nieoparte zostało żadnym dowodem, strona powodowa nie odniosła się do zarzutu posiadania przez powódkę prawa własności żądanych ruchomości. Zgodnie z treścią art. 6 kc- ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powódka winna udowodnić posiadanie tytułu prawnego do ruchomości, posiadanie tych przedmiotów przez pozwanego. Żadna z tych okoliczności nie została udowodniona, nie zgłoszono też wniosków dowodowych w tym zakresie. Dodatkowo część ruchomości nie została określona i zindywidualizowana w sposób umożliwiający merytoryczną oceną żądania a także ewentualną ich egzekucje.

Reasumując żądanie zapłaty czynszu na podstawie art. 701 kc zasługuje na uwzględnienie, co do kwoty 3000 złotych, za okres uznany przez pozwanego faktycznego wykonywania umowy, w pozostałej części podlega oddaleniu. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc od dnia wezwania k- 8. Żądanie zapłaty za korzystanie z rzeczy cudzej jest nieuzasadnione w całości, z uwagi na nie posiadanie w jakimkolwiek zakresie przedmiotu sporu przez pozwanego – art. 224 kc, 225 kc w zw. z art. 6 kc. Żądanie wydania rzeczy nie zostało udowodnione art. 222 kc w zw. z art. 6 kc.

Strona pozwana przegrała spór w bardzo nieznaczny zakresie – 2,24 %, dlatego na podstawie art. 100 kpc kosztami procesu w całości Sąd obciążył powódkę. O kosztach zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu orzeczono na podstawie art. 29 ustawy o adwokaturze oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, z uwzględnieniem obowiązującej stawki VAT.