

Sygnatura akt XIII GC 512/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIII Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Hajdys

Protokolant: Anna Leśniewska

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 roku na rozprawie w Ł.

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

o zapłatę kwoty 36.848,68 zł

1. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 4.533,22 zł (cztery tysiące pięćset trzydzieści trzy złote i dwadzieścia dwa grosze);

2. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz powódki (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 30.206,88 zł (trzydzieści tysięcy dwieście sześć złotych i osiemdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 16 maja 2012 roku do dnia zapłaty;

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

4. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz powódki (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 4.110,05 zł (cztery tysiące sto dziesięć złotych i pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

5. nakazuje wypłacić powódce (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. z funduszu Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi tytułem połowy od cofniętej części pozwu kwotę 113,50 zł (sto trzynaście złotych i pięćdziesiąt groszy) z kwoty 1.929 (tysiąc dziewięćset dwadzieścia dziewięć) zł uiszczonej przelewem w dniu 9 maja 2012 roku;

6. nakazuje wypłacić pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. z funduszu Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi tytułem nienależnie pobranej opłaty od zażalenia kwotę 1.457 (tysiąc czterysta pięćdziesiąt siedem) zł z kwoty 1.843 (tysiąc osiemset czterdzieści trzy) zł zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...).

Sygn. akt XIII GC 512/14

UZASADNIENIE

16 maja 2012 roku (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. wniosła do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. pozew o zapłatę kwoty 38.570,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu (nazwanymi w pozwie błędnie kosztami sądowymi) według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że roszczenie swoje wywodzi z nieuregulowanych należności za korzystanie przez pozwaną z placu ładunkowego (...) o powierzchni 3.116 m⁽⁽²⁾⁾ oraz budynku byłej ekspozycji handlowej na stacji w R. o powierzchni 240,20 m⁽⁽²⁾⁾. Powódka

wskazała, że strony łączył stosunek dzierżawy, który został rozwiązany wskutek wypowiedzenia doręczonego pozwanej 28 października 2010 roku. Wskutek braku reakcji pozwanej na „akty staranności” powódki jej zadłużenie z tytułu „niezapłaconych faktur VAT oraz not księgowych” wynosi 35.517,06 zł, „w tym nota odsetkowa (...) na kwotę 210,20 zł” oraz odsetki ustawowe wyliczone na dzień 19 kwietnia 2012 roku w kwocie 3.053 zł, łącznie 38.570,06 zł.

(pozew k.3-4)

17 sierpnia 2012 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty z 17.08.2012 r.)

Wskutek zażalenia z dnia 27 lutego 2013 roku na postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 28 stycznia 2013 roku o odrzuceniu sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty z 17 sierpnia 2012 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 22 listopada 2013 roku uchylił powyższe postanowienie, uznając wniosek pozwanej o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu za zasadny.

(postanowienie z 28.01.2013 r. – k.96; zażalenie – k.108-110; postanowienie SO w Łodzi z 22.11.2013 r. wraz z uzasadnieniem – k.138-145)

Sprzeciwem pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty z 17 sierpnia 2012 roku w części – ponad kwotę 1.721,38 zł, tj. w zakresie kwoty 36.848,68 zł z ustawowymi odsetkami oraz w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 1.721,38 zł. Nadto pozwana wniosła o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że powódka dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotu umowy dzierżawy z dnia 2 października 2009 roku za okres od 1 października 2010 roku do 29 lipca 2011 roku w wysokości 28.044 zł i 4.206,60 zł oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku znajdującego się w R. w okresie od 1 czerwca do 29 lipca 2011 roku w wysokości 1.334,90 zł. Nadto powódka dochodzi odsetek za opóźnioną zapłatę przez pozwaną czynszu za dzierżawę w wysokości 210,20 zł oraz należności za fakturę o numerze (...) w kwocie 1.710,69 zł i niedopłata w wysokości 10,69 zł z faktury nr (...). Roszczeniem powódki objęte są również odsetki od wszystkich w/w kwot naliczonych na dzień 19 kwietnia 2012 roku w wysokości 3.053 zł. Pozwana wskazała, że powyższe ustalenia poczyniła w oparciu o załączone do pozwu dokumenty, jako że z uzasadnienia pozwu nie wynika, co składa się na kwotę objętą powództwem. Pozwana zaprzeczyła, by istniała podstawa do obciążania ją odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, jako że usunęła swoje naniesienia i ruchomości ze spornego terenu w lipcu 2010 roku, tj. jeszcze przed wygaśnięciem stosunku dzierżawy. Jedynym uchybieniem pozwanej, ale też i powódki, było niesporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego, stosownie do postanowienia § 12 łączącej strony umowy. Obok tego pozwana wskazała w sprzeciwie, że stanowiące podstawę roszczeń powódki dwie noty księgowe obciążające pozwaną za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy dublują czas bezumownego korzystania w miesiącach od października do grudnia 2010 roku, tj. w zakresie kwoty 4.206,60 zł. Pozwana nadto wskazała, że niezależnie od kwestionowania faktu korzystania z budynku posadowionego na nieruchomości nieobjętej pierwotnie umową dzierżawy – powódka nie wykazała, by w okresie od 1 czerwca do 29 lipca 2010 roku mogła osiągnąć przychód w wysokości 1.334,90 zł poprzez wykazanie, że istniał potencjalny dzierżawca gotowy wydzierżawić przedmiotowy budynek za kwotę 3,50 za m² miesięcznie. Odnośnie do noty odsetkowej z dnia 31 grudnia 2010 roku pozwana wskazała, że kwota ta powinna być ewentualnie skompensowana z wierzytelnością pozwanej wobec powódki z tytułu kaucji w dacie 31 października 2010 roku, a nie we wrześniu 2011 roku, jak to uczyniła powódka. Dalej pozwana wskazała, że należności objęte fakturami nr (...) dotyczą tego samego okresu. Ostatecznie zaś pozwana podniosła, że powódka uniemożliwiła pozwanej wywiązania się z zapłaty w terminie, co uniemożliwia uznanie, że pozwana pozostaje w opóźnieniu w zapłacie, albowiem powódka zapłaty niekwestionowanej w sprzeciwie kwoty dokonała, na rachunek bankowy powódki wskazany na fakturze, czym zadośćuczyniła wymogowi wynikającemu z § 5 ust. 1 umowy.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k.75-77)

W odpowiedzi na sprzeciw powódka ograniczyła powództwo o kwotę 4.533,22 zł, obejmującą kwotę 4.206,60 zł wraz z wyliczonymi od niej odsetkami ustawowymi w wysokości 326,62 zł, uznając w tym zakresie za zasadną argumentację pozwanej podniesioną w sprzeciwie. Odnośnie do kwoty 1.721,38 zł, niezaskarżonej sprzeciwem, powódka wskazała, że pozwana nie dokonała jej zapłaty na rachunek bankowy wskazany w fakturach (...). Powódka podniosła, że pozwana przed zdaniem jej przedmiotu dzierżawy nie uporządkowała dzierżawionego wcześniej terenu, bowiem znajdowały się tam m.in. fundamenty zdemontowanej w lipcu 2010 roku hali magazynowej o konstrukcji stalowej. Powódka nie zgodziła się również z argumentacją podniesioną w sprzeciwie co do wpływu rozliczenia kaucji na zobowiązania pozwanej.

(odpowiedź na sprzeciw – k.156-158)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

2 października 2009 roku powódka (...) spółka akcyjna z siedzibą w W., jako wydzierżawiający, zawarła z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., jako dzierżawcą, umowę dzierżawy placu o powierzchni 3.116 m⁽²⁾ stanowiącego część nieruchomości w postaci zabudowanej działki o numerze (...), obręb R., położonej w miejscowości R.. Czynsz dzierżawny, należny od 1 stycznia 2010 roku, strony ustaliły na kwotę 1.710,68 zł brutto (1.402,20 zł netto). Miał być płatny miesięcznie, na podstawie wystawionej przez powódkę faktury VAT, na rachunek bankowy podany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury (§ 5 ust. 1 umowy). Za opóźnienia w zapłacie powódce należne miały być odsetki ustawowe (§ 5 ust. 4). W związku z zawarciem przedmiotowej umowy pozwana miała wpłacić powódce, na wskazany rachunek bankowy, kaucję w wysokości 1.700 zł, która miała stanowić zabezpieczenie ewentualnych roszczeń powódki wobec pozwanej w związku z rozwiązaniem umowy, i która miała podlegać zwrotowi w terminie jednego miesiąca od rozwiązania umowy w wysokości równowartości kwoty wpłaconej.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 10), zaś każdej ze stron miało przysługiwać prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 11 ust. 1). Strony w § 12 ust. 1 umowy zastrzegły, że po jej rozwiązaniu na dzierżawcy będzie spoczywał obowiązek rozebrania naniesień będących jego własnością i zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Z czynności zwrotu przedmiotu dzierżawy strony miały sporządzić i podpisać protokół zdawczo-odbiorczy. Jeżeli w dniu rozwiązania umowy przedmiot dzierżawy nie będzie uporządkowany wydzierżawiający miał wyznaczyć nowy termin zwrotu przedmiotu umowy. Jeżeli po upływie tak wyznaczonego terminu nieruchomość nadal byłaby nieuporządkowana wydzierżawiający miał uporządkować przedmiot dzierżawy na koszt i ryzyko dzierżawcy. Do dnia uporządkowania przedmiotu dzierżawy dzierżawca miał być zobowiązany regulować wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy według podwójnej wysokości czynszu w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania umowy, niezależnie od pokrycia kosztów wykonania zastępczego opisanego wcześniej.

(umowa dzierżawy nr (...) – k.26v-28v)

10 września 2010 roku powódka wystawiła na pozwaną fakturę VAT nr (...) dokumentującą czynsz dzierżawny za wrzesień 2010 roku w wysokości 1.710,68 zł brutto. W fakturze wskazano, że płatność ma nastąpić do 24 września 2010 roku, przelewem, na prowadzony przez (...) Bank S.A. rachunek bankowy o numerze (...).

(faktura VAT nr (...) – k.31)

22 listopada 2010 roku pozwana zleciła przelew kwoty 3.534,12 zł na mający należeć do powódki rachunek o numerze (...) tytułem „końcowe rozliczenie umowy najmu”, jednakże kwota ta została przez bank zwrócona następnego dnia pozwanej z informacją „rachunek zamknięty”. Pozwana kolejną próbę przelewu w/w kwoty podjęła 25 listopada 2010 roku, na ten sam rachunek bankowy co uprzednio i z tym samym skutkiem.

(potwierdzenia przelewów – k.80-83)

Odsetki ustawowe za okres od 25 września 2010 roku do 19 kwietnia 2012 roku od kwoty 1.710,68 zł wynoszą 349,12 zł:

Data powstania zaległości	2010.09.24														
Termin płatności															
Odsetki na dzień	2012.04.19														
Początkowa kwota zaległości	710,68 zł														
RAZEM															
Łączna kwota zł odsetek	349,12														
Kwota zaległości wraz z odsetkami	1059,80 zł														
SZCZEGÓŁY															
Od	Do	Liczba dni	Procent odsetek	Podstawa											
2010-09-25	2012-04-19	573	13,00 %	~349,12 zł											
				Dz.U. 08.220.1434											

30 czerwca 2010 roku pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

(wypowiedzenie umowy dzierżawy – k.55)

W lipcu 2010 roku pozwana zleciła M. B., prowadzącemu Zakład (...), demontaż hali magazynowej o konstrukcji stalowej, posadowionej na dzierżawionej nieruchomości. Przedmiotowe prace zostały zakończone 19 lipca. Pozwana uprzątnęła dzierżawiony plac oraz usunęła swoje ruchomości.

(protokół technicznego odbioru robót – k.79; faktura VAT nr (...) – k.78 ; zeznania świadka W. P. – k.183)

Umowa dzierżawy została rozwiązana w dniu 30 września 2010 roku.

(okoliczność bezsporna)

28 października 2010 roku zostało pozwanej doręczone pismo powódki, w którym powódka przypominała pozwanej o wynikającym z § 12 umowy dzierżawy obowiązku rozebrania naniesień i zwrotu powódce przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. W związku z tym pozwana została poproszona przez powódkę o kontakt z oddziałem powódki – (...) w P. – w celu przekazania dzierżawionej nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym w obecności pracownika (...) do dnia 30 września 2010 roku.

(pismo powódki z 07.07.2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k.54-54v)

W styczniu 2011 roku B. M. – pracownik powódki zatrudniony w (...) P. – informował (...) powódki o nieprzekazaniu przez pozwaną przedmiotu dzierżawy i braku kontaktu z pozwaną.

(pismo B. M. z 24.01.2011 r. – k.29)

B. M. ponownie pismem z 30 czerwca 2011 roku informował (...) powódki o nieprzekazaniu przez pozwaną przedmiotu dzierżawy i braku z nią kontaktu. Nadto w piśmie tym wzmiankował, że pozwana przywiozła na teren nieruchomości bliżej nieokreśloną substancję proszkową, którą złożyła w sąsiadującym z dzierżawionym terenem budynku byłej ekspedycji handlowej na stacji R.. Pismem z 20 lipca 2011 roku B. M. informował w/w oddział powódki, że zajęty budynek ma powierzchnię zabudowy 240,20 m^{((2))}, zaś powierzchnię użytkową 190,70 m^{((2))}. W czasie wizyty pracowników powódki B. M. i J. K. w lipcu 2011 roku na dzierżawionym uprzednio placu, znajdowały się tam nieczystości, pozostałości po rozebranych magazynie i worki brezentowe z nieznaną zawartością. Teren był okolony szczątkową pozostałością ogrodzenia. Sprawiał wrażenie, jakby „nie miał gospodarza”.

(zeznania świadków B. M. – k.181-182 i J. K. – k.182; pisma pracowników powódki – k.47-50)

Budynek stacji R. został grzecznościowo użyczony pozwanej do korzystania przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zarządzaną przez kuzyna prokurenta pozwanej W. K. P.. Spółka ta miała tytuł prawny do tegoż budynku wynikający z łączącej ją z powódką umowy najmu.

(zeznania świadka W. P. – k.183 -184)

Pismem z 13 lipca 2011 roku, doręczonym pozwanej 14 lipca 2011 roku, powódka poinformowała pozwaną o tym, że 31 lipca 2011 roku upływa termin protokolarnego przekazania uporządkowanego przedmiotu umowy oraz samowolnie zajętego budynku byłej ekspedycji handlowej w R..

(pismo powódki z 12.07.2011 r. – k.51-51v)

29 lipca 2011 roku strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy placu na- i wyładunkowego objętego uprzednio łączącą je umową dzierżawy. W protokole stwierdzono, że plac jest wolny od naniesień i uprzątnięty. Nadto w protokole nadmieniono, że na placu znajduje się budynek po byłej ekspedycji stacji R., który jest uprzątnięty i nadaje się do ponownej dzierżawy, zaś klucze do niego, odebrane od pozwanej, przekazano Administracji w K..

(protokół zdawczo-odbiorczy – k.44-45 ; zeznania świadków B. M. – k.181 -182, J. K. – k.182 i W. P. – k.183-184)

30 września 2011 roku została pozwanej doręczona nota księgowa wystawiona przez powódkę, którą powódka obciążyła pozwaną kwotą 29.378,90 zł za bezumowne korzystanie z placu ładunkowego w okresie od 1 października 2010 roku do 29 lipca 2011 roku (28.044 zł) oraz z budynku byłej ekspedycji handlowej w R. w okresie od 1 czerwca do 29 lipca 2011 roku.

(nota księgowa nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru – k.33-33v)

Kara umowna wynikająca z § 12 ust. 1 umowy dzierżawy za okres od 1 października 2010 roku do 29 lipca 2011 roku wynosi 27.863,07 zł i została obliczona w sposób następujący: 9 miesięcy (październik 2010 roku – czerwiec 2011 roku) x 2.804,40 zł (podwójna wysokość czynszu netto wynoszącego 1.402,20 zł) + 29 dni lipca 2011 roku x 2.804,40 zł = 25.239,60 zł + 2.623,47 zł.

Odsetki ustawowe za okres od 2 października 2011 roku do 19 kwietnia 2012 roku od kwoty 27.863,07 zł wynoszą 1.994,69 zł:

Data powstania zaległości	2011.10.01													
Termin płatności	10.04.19													
Odsetki na dzień														
Początkowa kwota zaległości	863,07 zł													
RAZEM														
Łączna kwota odsetek	994,69 zł													
Kwota zaległości wraz z odsetkami	29.857,76 zł													
SZCZEGÓŁY														
Od	Do	Liczba dni	Procent	Podstawa odsetek										

2011-10-01	termin płatności					
2011-10-02-02-019		13,00 %	≈1 994,69 zł	Dz.U.	08.220.1434	

Możliwy do uzyskania przez powódkę czynsz miesięczny za wynajem budynku byłej ekspedycji handlowej w R., według cen aktualnych na dzień 8 maja 2015 roku, wyniósł 553 zł.

(opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – k.207-234)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne. Z uwagi na to, że powódka w niniejszym postępowaniu dochodzi trzech różnych roszczeń, zostaną one w dalszej części omówione odrębnie.

[NIEZWRÓCENIE PRZEZ POZWANĄ PRZEDMIOTU DZIERŻAWY PO ROZWIĄZANIU UMOWY ; UMORZENIE POSTĘPOWANIA]

Jak to wynika z treści sprzeciwu, czemu powódka nie zaprzeczyła (a co, niestety, nie wynika z niezwykle lakonicznego uzasadnienia pozwu), zgłoszone w sprawie roszczenie z tytułu korzystania przez pozwaną z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy, co nastąpiło 30 września 2010 roku, objęło początkowo kwotę 32.250,60 zł wraz z odsetkami obliczonymi na dzień 19 kwietnia 2012 roku (w pozwie nie wskazano, jaką część skapitalizowanych odsetek stanowią odsetki od w/w kwoty) oraz dalszymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa. Po sprzeciwie od nakazu zapłaty powódka uznała zasadność zarzutu pozwanej co do częściowego zdublowania roszczeń za korzystanie z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy i cofnęła powództwo w zakresie 4.533,22 zł, obejmującej kwotę 4.206,60 zł wraz z wyliczonymi od niej odsetkami ustawowymi w wysokości 326,62 zł. Mając na względzie, że zostały spełnione przesłanki z art. 203 § 1 k.p.c. warunkujące możliwość częściowego cofnięcia pozwu przez powódkę w wyżej opisanym zakresie oraz brak jest przesłanek negatywnych wymienionych w art. 203 § 4 k.p.c., które przemawiałyby za uznaniem cofnięcia pozwu w tej części za niedopuszczalne, Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Materialnoprawną podstawę zasadności żądania przez powódkę uwzględnionej w punkcie 2 kwoty 27.863,07 zł stanowi § 12 ust. 1 umowy dzierżawy nr (...). Zawarte w przywołanej jednostce redakcyjnej postanowienie umowne ustanowiło karę umowną w rozumieniu art. 483 § 1 i 484 § 1 k.c. Jak to bowiem przyjęto w orzecznictwie (zob. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, niepubl.) „Zastrzeżenie w stosunku do poddzierżawiającego kary umownej na wypadek niewywiązania się z obowiązku terminowego zwrotu przedmiotu poddzierżawy jest dopuszczalnym środkiem zabezpieczenia interesów majątkowych poddzierżawiającego na wypadek zwłoki poddzierżawcy w wykonaniu jego obowiązku. Zastrzeżonej kary umownej nie można utożsamiać z wynagrodzeniem za korzystanie z gruntu, tylko ze względu na sposób określenia sposobu jej naliczania przez odwołanie się do wysokości czynszu z okresu obowiązywania umowy. O jej charakterze decyduje rodzaj obowiązku strony, którego niewykonanie pociąga za sobą powstanie roszczenia o zapłatę kary.”. Kara ta w rozpoznawanej sprawie zabezpieczała interes powódki polegający na terminowym wykonaniu przez pozwaną zobowiązania polegającego na: ¹⁾ rozebraniu naniesień będących jej własnością oraz ²⁾ zwrotu powódce przedmiotu dzierżawy w stanie ³⁾ nie pogorszonym i ⁴⁾ uporządkowanym. Fakt zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym miał być potwierdzony sporządzonym przez strony protokołem zdawczo-odbiorczym. W przedmiotowej sprawie bezsprzecznie pozwana wywiązała się z obowiązku rozebrania naniesień posadowionych na przedmiocie dzierżawy – uczyniła to jeszcze przed rozwiązaniem umowy dzierżawy – natomiast pozostałe obowiązki zostały przez nią wykonane dopiero w dniu 29 lipca 2011 roku.

Należy mieć bowiem na uwadze, że nawet uprzątnięcie przez pozwaną dzierżawionego terenu w lipcu 2010 roku nie miało znaczenia bez zwrotu przedmiotu dzierżawy powódce.

Paragraf 12 ust. 1 umowy dzierżawy precyzował i rozbudował art. 705 k.c., wedle którego po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Na gruncie art. 675, 677 i 229 k.c., w których to przepisach ustawodawca również posłużył się pojęciem „zwrotu rzeczy”, w orzecznictwie wskazano, że pojęcie to obejmuje nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego, lecz także inne – poza „wydaniem rzeczy” – stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, w szczególności więc każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem (tak SN w wyroku z dnia 18 lutego 1987 r., II CR 10/87, niepubl.). W wyrok z dnia 19 listopada 2003 r. (V CK 461/02, niepubl.) Sąd Najwyższy z kolei wskazał, że zwrot przedmiotu najmu może zostać dokonane nie tylko w drodze przeniesienia posiadania polegającego na wydaniu rzeczy (*traditio corporalis*), lecz także poprzez wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą lub poprzez wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, o czym stanowi art. 348 zd. 2 k.c. (*longa manu traditio*). Na konieczność odzyskania faktycznego władztwa przez wynajmującego (art. 675 i 677 k.c.) lub przez właściciela (art. 299 k.c.) nad rzeczą zwracaną położono nacisk uwagę także w wyroku SN z dnia 13 listopada 1997 r. (I CKN 323/97, OSNC 1998 nr 5, poz. 79, str. 31) oraz w wyroku SA w Katowicach z dnia 16 maja 2002 r. (I ACa 1400/01, OSA 2004 nr 3, poz. 15). Z kolei w wyroku z dnia 6 listopada 1972 r. (I CR 622/72, NP 1975 nr 2, str. 287) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że jeżeli najemca nie zawiadomił wynajmującego o dacie swego wyprowadzenia się, wskutek czego wynajmujący nie mógł przyjąć od niego opróżnionego lokalu, nie dochodzi do zwrotu lokalu w sensie art. 675 k.c.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że przed dniem 29 lipca 2011 roku nie doszło do zwrotu przez pozwaną przedmiotu dzierżawy powódce, dla tej czynności faktycznej strony bowiem zastrzegły konieczność udokumentowania jej w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego. Nie można również w żadnej mierze ocenić zachowania powódki jako zwłoki w odebraniu przedmiotu dzierżawy i sporządzenia z tego wzmiankowanego protokołu w rozumieniu art. 486 k.c., bowiem pozwana w żaden sposób nie wykazała, by oferowała zwrot przedmiotu dzierżawy przed dniem 29 lipca 2011 roku i by powódka w sposób zawiniony opóźniała się z jego odbiorem. To z dowodów zaoferowanych przez powódkę wynika, że ta wzywała dwukrotnie pozwaną – pismami doręczonymi pozwanej 28 października 2010 roku i 14 lipca 2011 roku – do wydania przedmiotu dzierżawy i sporządzenia na tę okoliczność stosownego protokołu. Stąd też nawet faktyczne porzucenie przez pozwaną przedmiotu dzierżawy w lipcu 2010 roku, co podnosiła pozwana w trakcie procesu – nie ma żadnego znaczenia dla oceny wykonania przez nią zobowiązania polegającego na wydaniu przedmiotu dzierżawy i sporządzenia z tego zdarzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Dopiero bowiem po sporządzeniu w/w protokołu powódka mogła mieć wiedzę, że pozwana przejawiała wolę opuszczenia dzierżawionego placu i w związku z tym przedmiot umowy dzierżawy pozostaje w faktycznym władztwie powódki. Przed sporządzeniem tego protokołu powódka zajmując plac wydany pozwanej mogłaby się narazić na zarzut samowolnego naruszenia posiadania (art. 342 k.c.), te bowiem zostało przeniesione przez powódkę na pozwaną na podstawie umowy dzierżawy.

Do czasu zwrotu przedmiotu dzierżawy powódce fakt uprzątnięcia przez pozwaną dzierżawionego placu pozostaje irrelevantny. Z treści § 12 ust. 1 umowy dzierżawy wynika bowiem niezbicie, że data uporządkowania przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę jest datą graniczną naliczania kary umownej li tylko wtedy, gdy jest ona późniejsza niż data zwrotu przedmiotu dzierżawy, tj. gdy przedmiot dzierżawy, pomimo wyznaczenia przez wydzierżawiającego nowego terminu na jego uporządkowanie, nie został uporządkowany i czynność ta jest dokonywana po zwrocie przedmiotu dzierżawy przez wydzierżawiającego na koszt i ryzyko dzierżawcy. Jeśli zaś przedmiot dzierżawy jest zwracany w stanie uporządkowanym, jak w rozpoznawanej sprawie, datą końcową naliczania kary umownej jest data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Tym samym należna powódce od pozwanej, na podstawie § 12 ust. 1 umowy dzierżawy, kara umowna za brak zwrotu przedmiotu dzierżawy w okresie od 1 października 2010 roku do 29

lipca 2011 roku wyniosła 27.863,07 zł. Odsetki ustawowe, obliczone stosownie do dyspozycji art. 455 oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. na dzień 19 kwietnia 2012 roku wyniosły 1.994,69 zł.

[(...) POZWANA Z (...)]

Roszczenie powódki odnośnie do zapłaty przez pozwaną za korzystanie przez nią z budynku byłej ekspedycji handlowej stacji w R. w tym wypadku oparte jest o przepisy art. 224 – 225 k.c. ustanawiające tzw. roszczenia uzupełniające właściciela rzeczy kierowane wobec samoistnego jej posiadacza.

Wedle dyspozycji art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (§ 2). Z kolei art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

W przedmiotowej sprawie powódka nie wykazała, by była właścicielem budynku byłej ekspedycji handlowej stacji w R., jednakże fakt ten nie był przez pozwaną kwestionowany (art. 230 k.p.c.). Nadto powódka wykazała, że pozwana korzystała z tego budynku w okresie od 30 czerwca 2011 roku (pierwsze pismo świadka B. M.) do 29 lipca 2011 roku (zwrot przez pozwaną kluczy do budynku). Tym samym został wykazany jedynie fakt posiadania przez pozwaną budynku w tym okresie, nie zaś od 1 czerwca 2011 roku. Pozwana zaprzeczyła by jej posiadanie było samoistne i zaoferowała na tę okoliczność dowód z zeznań jej prokurenta W. P.. Powódka nie przedstawiła kontrdowodu, które by podważyło zeznania w/w świadka i z którego by wynikało, że posiadanie pozwanej było samoistne, a nie zależne. Nadto powódka nie podniosła żadnych twierdzeń i nie przedstawiła żadnych dowodów na ich poparcie, z których by wynikało, że pozwana posiadała przedmiotowy budynek w złej wierze. Jak to zostało wskazane wcześniej – roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez samoistnego posiadacza z rzeczy uzależnione jest od jego złej wiary, zaś art. 7 k.c. ustanawia domniemanie dobrej wiary, które strona powodowa w procesie o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy musi obalić (ciężar dowodu w rozumieniu art. 6 k.c. zostaje zatem przeniesiony na właściciela rzeczy). Z tego względu roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z budynku byłej ekspedycji handlowej stacji w R. w całości nie zasługiwało na uwzględnienie.

[ROZLICZENIE UMOWY DZIERŻAWY]

Ostatnim z dochodzonych przez powódkę roszczeń w niniejszej sprawie są roszczenia wynikające z łączącej strony umowy dzierżawy. Zaznaczyć przy tym należy, że wiedza Sądu, o rodzajach pretensji zgłoszonych przez powódkę opiera się właściwie w całości na treści sprzeciwu pozwanej, bowiem powódka, w sposób oczywiście urągający wymogowi art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. nie przedstawiła w uzasadnieniu pozwu okoliczności faktycznych uzasadniających dochodzone roszczenie, ograniczając się jedynie do odesłania do treści załączonych do pozwu faktur i not księgowych. Należy przy tym mieć na uwadze, że obowiązek przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, statuowany w przywołanym przepisie, jest o tyle istotny, że zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, zaś wedle art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Oznacza to, że przedstawienie okoliczności faktycznych istotnych w sprawie jest warunkiem sine qua non wykazania zasadności powództwa, i dopiero zgłoszenie okoliczności faktycznych, na których oparte jest żądanie pozwu, podlega dowodzeniu (art. 227 k.p.c.) lub od tego dowodzenia jest zwolnione wskutek istnienia notorii (art. 228 k.p.c.), ich przyznania przez drugą stronę (art. 229 k.p.c.) lub ich przemilczenia przez przeciwnika procesowego (art. 230 k.p.c.), ewentualnie wskutek ich objęcia domniemaniami faktycznym (art. 231 k.p.c.) lub prawnym (choćby wspomniany wyżej art. 7 k.c.). Strona nie może zatem ograniczyć się jedynie do zgłoszenia dowodów, z pominięciem podniesienia okoliczności faktycznych, na które te dowody zgłasza, bowiem nie jest rolą sądu w procesie wywodzenie okoliczności faktycznych ze zgłoszonych dowodów (przenoszące właściwie wyniki postępowania dowodowego do sfery domysłów, jakie okoliczności faktyczne strona wywodzi z przedstawionych dowodów), lecz weryfikacja twierdzeń strony w oparciu o przedstawione wyżej reguły dowodzenia. W

rozpoznawanej sprawie, jak to zostało wspomniane wyżej, to z treści sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty Sąd ustalił, w oparciu o jakie okoliczności faktyczne strona powodowa dochodzi roszczeń odnośnie do braku zwrotu przedmiotu dzierżawy i bezumownego korzystania z budynku byłej ekspedycji handlowej stacji w R., a ponieważ w tym zakresie powódka wypowiedziała się szerzej w odpowiedzi na sprzeciw, jak i powołała w tym piśmie przygotowawczym dalsze dowody – z zeznań świadków i opinii biegłego – Sąd mógł poczynić ustalenia faktyczne i dokonać ich subsumcji, jak i w konsekwencji ocenić zasadność pretensji powódki tak, jak to uczynił powyżej. Inaczej jednak należy ocenić roszczenia powódki wywiedzione z umowy dzierżawy za czas jej obowiązywania. Jedyną wiedzę w tym zakresie Sąd mógł zaczerpnąć właściwie z tego, że pozwana przyznała fakt braku zapłaty kwoty należności wynikającej z faktury o numerze (...) (1.710,69 zł) i niedopłaty kwoty 10,69 zł wynikającej z faktury nr (...), oraz z tego, że pozwana podniosła, iż w listopadzie 2010 roku próbowała nieudanie (na niewłaściwy rachunek bankowy, tj. niewynikający z faktury VAT, stosownie do postanowienia § 5 ust. 1 umowy dzierżawy) kwoty 3.534,12 zł tytułem „końcowego rozliczenia umowy najmu”. Ponieważ jednak strony nie opisały w pismach procesowych wzajemnych rozliczeń w ten sposób, by wskazać kwoty poszczególnych wierzytelności, ich podstawy (umowne lub ustawowe, np. odsetki) oraz daty wymagalności, zaś przy odsetkach – okres (ze wskazaniem podstawy przyjęcia dat granicznych) i podstawę naliczania, natomiast przy potrąceniu (np. kaucji) – datę złożenia oświadczenia drugiej stronie o potrąceniu, wierzytelności potrącane i datę skutku potrącenia (art. 499 zd. 2 k.c.), w ten sposób uniemożliwiły poczynienie przez Sąd ustaleń faktycznych w tym zakresie. Nadto nawet próba przelewu przez pozwaną owej kwoty 3.534,12 zł nie pozwala przyjąć, że pozwana uznała w ten sposób swe zadłużenie, bowiem z twierdzeń podniesionych przez pozwaną nie wynika, jakie wierzytelności miałyby sumować się na tę kwotę, a i kwota ta nie odpowiada roszczeniom powódki zgłoszonym w niniejszej sprawie. Z tego względu Sąd w tej części uwzględnił jedynie to, co zostało przyznane przez pozwaną (wywody sprzeciwu co do niezaskarżonej części nakazu zapłaty) i w sposób niebudzący wynika z przedłożonych przez strony dokumentów. W realiach rozpoznawanej sprawy warunki te spełnia jedynie roszczenie o odsetki ustawowe (481 § 1 i 2 k.c.) od niezapłaconej w terminie kwoty 1.710,69 zł wynikającej z faktury VAT nr (...). Na dzień 19 kwietnia 2012 roku kwota skapitalizowanych odsetek z tego tytułu wyniosła 349,12 zł i Sąd uwzględnił ją w punkcie 2 wyroku.

Uwzględniając wszystkie powyższe rozważania Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził kwotę 27.863,07 zł tytułem kary umownej za brak zwrotu przez pozwaną po rozwiązaniu przedmiotu dzierżawy jej przedmioty, kwotę 1.994,69 zł tytułem skapitalizowanych odsetek od powyższej kwoty kary umownej i kwotę 349,12 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 1.710,69 zł tytułem czynszu dzierżawnego za wrzesień 2010 roku, łącznie 30.206,88 zł. W pozostałym, niezaskarżonym sprzeciwem zakresie Sąd powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie 3 wyroku. O odsetkach ustawowych od dnia wytoczenia powództwa, tj. 16 maja 2012 roku, Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 oraz art. 482 § 1 k.c.

[ROZSTRZYGNIĘCIE O KOSZTACH PROCESU]

Z uwagi na to, że żądanie powódki nie zostało uwzględnione w całości, Sąd o kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując stosunkowego ich rozliczenia. Koszty poniesione przez powódkę objęły: 1.815,50 zł (opłata od pozwu), 50 zł (zaliczka na zwrot kosztów stawienia świadka), 1.390,42 zł (zaliczki na poczet opinii biegłego), 2.400 (wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego) i 17 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego), łącznie 5.672,92 zł. Koszty poniesione przez stronę pozwaną zaś objęły: 386 zł (opłata od zażalenia), 2.400 (wynagrodzenie pełnomocnika procesowego za postępowanie przed sądem pierwszej instancji), 600 zł (wynagrodzenie pełnomocnika procesowego za postępowanie zażaleniowe) i 17 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego), łącznie 3.403 zł. Koszty procesu obu stron łącznie w niniejszym postępowaniu wyniosły zatem 9.075,92 zł. Z dochodzonej pozwem kwoty 38.570,06 zł za zasadną Sąd uznał zasadzoną od pozwanej wyrokiem kwotę 30.206,88 zł oraz niezaskarżoną sprzeciwem a uwzględnioną w nakazie zapłaty kwotę 1.721,38 zł, łącznie 31.928,26 zł, co oznacza, że powódka wygrała spór w 82,78%. Tym samym w takim zakresie pozwana powinna ponieść koszty procesu (7.513,05 zł), zaś powódka powinna je ponieść w 17,22%, co odpowiada kwocie 1.562,87 zł. W konsekwencji Sąd zasądził w punkcie 4 wyroku od pozwanej na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 4.110,05 zł.

[ZWROT OPŁAT NIENALEŻNYCH]

Zgodnie z dyspozycją art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 z późn. zm.) sąd z urzędu zwraca stronie różnicę między opłatą pobraną od strony a opłatą należną. W wypadku powódki Sąd był zobowiązany zwrócić jej na podstawie art. 79 ust. 1 pkt 3 lit. a) wyżej przywołanej ustawy kwotę 113,50 zł tytułem połowy opłaty od cofniętej części pozwu (o czym Sąd orzekł w punkcie 5 wyroku), zaś pozwanej kwotę 1.457 zł stanowiącą różnicę między uiszczoną przez pozwaną od zażalenia kwotą 1.843 zł, a należną z tego tytułu kwotą 386 zł (o czym Sąd orzekł w punkcie 6 wyroku).

ZARZĄDZENIE

Doręczyć pełnomocnikom stron odpis wyroku z uzasadnieniem.