

Sygn. akt I C 423/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Anna Zalewska**

Protokolant Joanna Bobińska

po rozpoznaniu w dniu 02 stycznia 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa m. st. W.

z udziałem –

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

orzeka

- 1. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz powoda m. st. W. kwotę 68.534,99 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset trzydzieści cztery złote 99/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.844,00 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania.**

Sygn. akt I C 423/12

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. W. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wystąpił w dniu 14 października 2010 roku do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie z pozwem o zasądzenie nakazem zapłaty od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na jego rzecz kwoty 68 535,00 złotych wraz z odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty z tytułu nie uiszczenia czynszu dzierżawy nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W. oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazał, że w dniu 24 października 2002 roku Gmina W. T. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę dzierżawy dotyczącą nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...) o powierzchni 1940 m⁽²⁾. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 25 października 2002 roku do dnia 24 października 2027 roku. Zgodnie z art. 20 ust. 2 w związku z art. 33 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) (Dz. U. nr 41, poz. 361 z późn. zm.) (...) W. stało się następcą prawnym (...)T. z dniem 24 października 2002 roku. Zgodnie z § ust. 4 umowy dzierżawy CRU 841/2002 z dnia 24 października 2002 roku podwyższony został czynsz dzierżawy o 2,5 %. W związku z tym czynsz dzierżawy, płatny w stosunku rocznym, został ustalony od 2008 roku na kwotę w wysokości 65.722,54 złotych. Następnie kolejnym zawiadomieniem z dnia 02 marca 2009 roku o podwyższeniu czynszu z tytułu dzierżawy nieruchomości przy ulicy (...) zmieniony został czynsz na kwotę 68.534,99 złotych.

(pozew wraz z załącznikami-k.1-11)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 października 2010 roku w sprawie o sygn. akt 11049/10 Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie nakazał pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłacić m. (...)W. kwotę 68.534,99 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 01 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.454,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. (Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27.10.2010r., sygn. akt I Nc 11049/10 –k. 12)

W dniu 9 grudnia 2010 roku pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła sprzeciw od w/ w nakazu zapłaty. Pełnomocnik pozwanej zgłosił zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu, zaskarżył w całości nakaz zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa

w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż powód nie udowodnił swojego roszczenia, gdyż nie została wystawiona faktura i doręczona pozwanej określająca wysokość czynszu dzierżawnego. Ponadto zgłosił zarzut potrącenia należności przysługujących powódce od m. (...) na kwotę 238 982,67 złotych tytułem szkody w związku z niezabezpieczeniem przez powoda nakładów w postaci budynków pozostawionych na innej nieruchomości dzierżawionej przez spółkę a po zakończeniu umowy zwróconej m. (...) wraz budynkami. (Sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 15-19).

W odpowiedzi na sprzeciw powód m. (...)reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika radcę prawnego M. D. (pełnomocnictwo-k.82) wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 68.534,99 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty z tytułu nie uiszczenia czynszu dzierżawy nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W. oraz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik wskazał, iż Faktura VAT określająca wysokość czynszu została wystawiona w dniu 5 marca 2009 roku i doręczona pozwanej spółce. (Odpowiedź pełnomocnika powoda na sprzeciw –k. 79-81).

Postanowieniem z dnia 2 listopada 2011 roku w sprawie o sygn. akt I C 236/11 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, Wydział I Cywilny stwierdził swą niewłaściwość miejscowa i przekazał sprawę do rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądowi Rejonowemu dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie. (Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z dnia 2.11.2011r., sygn. akt I C 236/11 –k.104-105).

Pismem z dnia 16 lutego 2012 roku pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika ponowiła wniosek o przekazanie sprawy do Sądu Gospodarczego i rozpoznanie sprawy w postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych. (pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 16.02.2012r.-k.119-120).

Na rozprawie wyznaczonej na dzień 5 marca 2012 roku Sąd oddalił wniosek o przekazanie sprawy do Sądu Gospodarczego z uwagi na fakt, że sprawa została przekazana do Sąd Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie przez Sąd równorzędny. (protokół rozprawy z dnia 5.03.2012r.-k125)

W trakcie trwania procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 24 października 2002 roku pomiędzy Gminą W. T. z siedzibą w W. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. została zawarta „umowa dzierżawy (...)” nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 1490 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębem (...). Umowę dzierżawy zawarto na okres 25 lat, tj. od 25 października 2002 roku do dnia 24 października 2027 roku. Stawka czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 64.168,34 złotych dla całego obszaru wydzierżawionego, płatnego w stosunku rocznym. Zgodnie z § 4 pkt 3 w/w umowy

należności czynszowe płatne są z góry do dnia 31 marca każdego roku, na podstawie faktury VAT. Za zwłokę w opłacie należnego czynszu naliczane będą odsetki ustawowe. (umowa dzierżawy (...)) z dnia 24.10.2002 r. – k. 5 – 6).

Miasto S. W. stało się następcą prawnym Gminy W. T. z dniem 24 października 2002 roku.

Od roku 2008 czynsz dzierżawy został ustalony na kwotę 65.772,54 złotych dla całego obszaru wydzierżawionego, płatny w stosunku rocznym. (Zawiadomienie powoda z dnia 10.03.2008r. (...), k.12).

Od 2009 roku czynsz dzierżawy został ustalony na kwotę 68.534,99 złotych dla całego obszaru wydzierżawionego, płatny w stosunku rocznym. (zawiadomienie m. (...)) z dnia 2.03.2009r. (...) -49-122-09, k. 9).

W dniu 5 marca 2009 roku (...)) wystawiło Fakturę VAT Nr (...) z tytułu dzierżawy gruntu przy ul. (...) za 2009 rok na kwotę 68 534,99 złote brutto (Faktura VAT Nr (...) z dnia 5.03.2009r.-k.83).

Należność z tytułu czynszu dzierżawnego za nieruchomości przy ul. (...) wraz z odsetkami na dzień 28 lipca 2009 roku wyniosła 71.439,74 złote w tym kwota zaległości 68 534,99 złote oraz odsetki w wysokości 2 904,75 złote (przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 28.07.2009r.-k.11)

W załączniku do pisma z dnia 3 lipca 2012 roku pełnomocnik pozwanej przedstawił kopie dokumentów mające uwierzytelnić poniesione przez spółkę nakłady na dzierżawionym gruncie (pismo pełnomocnika z dokumentacją spółki – k. 136 – 182). Z decyzji Nr (...) Wydziału Architektury Urzędu Gminy W. T. z dnia 29 grudnia 1994 roku o pozwoleniu na użytkowanie budynku wynika, że spółka (...) Ltd. - będąca wówczas dzierżawcą gruntu – dopuściła się samowoli budowlanej (k. 137).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty. Powołane dowody jako wiarygodne i logiczne wzajemnie się uzupełniają, tworząc spójny stan faktyczny. Oceniając zgromadzone dokumenty Sąd obdarzył je w całości walorem wiarygodności, albowiem nie znalazł żadnych podstaw, ażeby kwestionować ich prawdziwość z urzędu. Sąd ocenił w ten sposób zebrane dokumenty, gdyż ich prawdziwość w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego nie nasuwa żadnych wątpliwości. Złożone w kopiach dokumenty nie były przy tym kwestionowane przez żadną ze stron, a zatem Sąd uznał je jako bezsporne dowody w sprawie. Sąd dał wiarę dokumentom prywatnym w których następowały ustaleniu dane faktury.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie bezsporne jest to, że strony niniejszego procesu zawarły w dniu 24 października 2002 roku umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) o pow. 1490 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...).

Natomiast zasadniczą kwestią sporną była wymagalność roszczenia. Stosownie do art. 693 § 1 przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie bezsporne jest to, że strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...)

o pow. 1490 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...) na czas oznaczony 25 lat tj. od dnia 25 października 2002 roku do dnia 24 października 2027 roku.

Niewątpliwie umowa dzierżawy (...) nakładała

na pozwaną w § 4 pkt 3 obowiązek uiszczania opłaty czynszu dzierżawnego do dnia 31 marca każdego roku, na podstawie faktury VAT. Za zwłokę w opłacie należnego czynszu naliczane miały być odsetki ustawowe. Pozwana Spółka nie kwestionowała wysokości kwoty z pozwu oraz tego, że nie uiściła kwoty wynikającej z faktury wystawionej przez stronę powodową z tytułu czynszu dzierżawy.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią umowy, regulującej stosunki wynikające z umowy pomiędzy stronami powód miał obowiązek wystawić fakturę opiewającą na należność z jej tytułu, lecz nie miał obowiązku jej doręczyć zobowiązanemu. Tym niemniej jednak, faktura powyższa została wystawiona – co zostało wykazane w toku procesu, o czym m. (...) poinformowało pozwanego wzywając do zapłaty kwoty z tytułu owej faktury. Tym samym zarzut dotyczący tego, że roszczenie jest niewymagalne jest bezzasadny.

Wobec tego, kwota wskazana przez powoda w pozwie jest w pełni należna. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził na rzecz powoda w pełnej wysokości dochodzoną w niniejszym postępowaniu kwotę 68.534,99 złotych.

Zgodnie z art. 498 § 1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przez sąd lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Pozwana podniosła zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących jej od m. (...) w kwocie 238 982,67 złotych z tytułu szkody wyrządzonej nie zabezpieczeniem nakładów pozostawionych przez spółkę na gruncie stanowiącym działki ewidencyjne nr (...), (...), (...) w obr. (...) położonej w W. przy ulicy (...)/C. z wierzytelnością w kwocie 68 534,99 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej z tytułu czynszu dzierżawnego z umowy nr (...). (Oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności z dnia 3.12.2010r.-k.20)

Jednak zarzut powyższy nie został w żadnej mierze wykazany, wysokość zaś ewentualnych roszczeń z tego tytułu została przez powoda zakwestionowana.

Sąd wyznaczył dwukrotnie termin na sporządzenie opinii przez biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości. Na rozprawie wyznaczonej na dzień 2 stycznia 2014 roku Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości z uwagi na fakt, że dowodu tego nie dało się przeprowadzić, brak było bowiem w sprawie dokumentów na podstawie których biegły sądowy mógłby poczynić jakiegokolwiek konkluzje dotyczące wysokości nakładów, będących przedmiotem potrącenia. Podkreślić należy, iż do tożsamyh w tym zakresie wniosków doszło dwóch niezależnych od siebie biegłych rzeczoznawców. Wobec powyższego zaniechania w tej mierze pozwanego muszą go procesowo obciążać.

Ponadto Sąd oddalił na rozprawie wnioski pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony pozwanej na okoliczność wysokości nakładów poniesionych przez stronę pozwaną. Wniosek dowodowy w tym zakresie należy ocenić z jednej strony jako spóźniony - o fakcie związanym z trybem przeprowadzania dowodu z opinii biegłego strona pozwana miała wiedzę znacznie wcześniej i nie podjęła żadnych w tej mierze działań. Nadto, podkreślić należy, że wysokość nakładów powinna zostać wykazana dowodami innymi aniżeli osobowymi. Fakt ich dokonania powinien zostać udowodniony dowodami – dokumentami. Spółka działa profesjonalnie w obrocie gospodarczym, co wiąże się z tym iż można stawiać tutaj jej wymogi dotyczące dokumentowania nakładów.

W związku z oddaleniem wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony pełnomocnik pozwanego złożył zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Jednak w treści ww. zastrzeżenia do protokołu brak jest wskazanych przepisów procedury, oraz prawa materialnego, które to sąd ww. oddaleniem wniosku dowodowego miałby naruszyć.

Sąd uwzględnił również żądanie odsetkowe powoda, gdyż znajduje ono podstawę w dyspozycji art. 481 § 1 k.c. (a także w treści samej umowy), wedle której wierzyciel może domagać się odsetek za okres opóźnienia w spełnieniu przez dłużnika świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził przy tym odsetki ustawowe

od dnia 1 kwietnia 2009 roku zgodnie z żądaniem wyrażonym w pozwie.

O kosztach postępowania Sąd postanowił w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.