

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w niniejszej sprawie dnia 5 kwietnia 2016 r. Gmina G. wniosła o zasądzenie od pozwanej D. R. kwoty 1 073,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od następujących kwot:

- 65,88 zł od dnia 16 marca 2010 r.,
- 119,76 zł od dnia 16 marca 2010 r.,
- 66,42 zł od dnia 16 marca 2011 r.,
- 120,74 zł od dnia 16 marca 2011 r.,
- 166,05 zł od dnia 16 maja 2012 r.,
- 184,50 zł od dnia 16 maja 2012 r.,
- 166,05 zł od dnia 16 września 2012 r.,
- 184,50 zł od dnia 16 września 2012 r.,

a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

Powyższe roszczenia powódka wywiodła z treści sześciu zawartych z pozwaną umów dzierżawy tj. o numerach: (...) z dnia 4 lutego 2010 r., (...) z dnia 4 lutego 2010 r., (...) z dnia 14 lutego 2011 r., (...) z dnia 14 lutego 2011 r., (...) z dnia 4 kwietnia 2012 r., (...) z dnia 4 kwietnia 2012 r., żądając tym samym zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego przewidzianego w tych umowach oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w jego płatności liczonych od przewidzianych w umowach terminów płatności czynszu.

W odpowiedzi na pozew zawartej w piśmie z 6 lipca 2016 r. kurator ustanowiony dla pozwanej D. R., nieznaney z miejsca pobytu, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz podniósł zarzut przedawnienia.

Pismem z dnia 7 lipca 2016 r. wysłanym w wykonaniu zarządzenia Przewodniczącego pełnomocnik powódki został zobowiązany do złożenia w terminie tygodnia od doręczenia zobowiązania pisma przygotowawczego, w którym winien był ustosunkować się do podniesionego zarzutu przedawnienia oraz wskazać wszystkie twierdzenia w sprawie, które zamierzałyby dodatkowo podnieść i przedstawić wszystkie dodatkowe dowody, których potrzeba powołania wynikała w związku z treścią ww. pisma, pod rygorem przyjęcia, iż powódka nie kwestionuje powyższego zarzutu przedawnienia oraz pod rygorem pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów powódki.

Pismo to doręczono pełnomocnikowi powódki dnia 11 lipca 2016 r. Termin wyznaczony na wykonanie powyższego zobowiązania upłynął z dniem 18 lipca 2016 r. Do chwili zamknięcia rozprawy, na którą stawił się wyłącznie kurator ustanowiony dla pozwanej, do akt nie wpłynęło żadne pismo powódki, w którym ustosunkowano by się do zarzutu przedawnienia.

Na rozprawie dnia 22 lipca 2016 r. kurator pozwanej podtrzymał zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie i nie sformułował żadnych innych twierdzeń czy zarzutów przeciwko dochodzonemu żądaniu

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położoną w obrębie ewidencyjnym R., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej stanowiącej

działkę nr (...) położoną w obrębie ewidencyjnym R., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

***Bezsporne a ponadto:***

***wydruki z ksiąg wieczystych k. 9-19.***

W dniu 4 lutego 2010 r. Gmina G. zawarła z pozwaną D. R. dwie umowy dzierżawy dotyczące: pierwsza z nich części opisanej powyższej działki nr (...) o powierzchni 818 m<sup>2</sup> (umowę oznaczono numerem (...)) oraz druga – części opisanej powyższej działki nr (...) o powierzchni 450 m<sup>2</sup> (umowę oznaczono numerem (...)). Uprawniły pozwaną do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na ogródki przydomowe. Obie umowy dzierżawy zawarte zostały na okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. W umowach tych uzgodniono czynsz dzierżawny, który według postanowień obu umów płatny był w terminie do dnia 15 marca 2010 r., a w pierwszej z nich (nr (...)) jego wysokość ustalono na kwotę 119,76 zł (w tym czynsz 98,16 zł plus VAT wynoszący 22% - 21,60 zł), natomiast w drugiej ( (...)) jego wysokość ustalono na kwotę 65,88 zł (w tym czynsz 54 zł plus VAT wynoszący 22% - 11,88 zł).

***Bezsporne a ponadto:***

***umowa dzierżawy nr (...) z dnia 4 lutego 2010 r. k. 20-21,***

***umowa dzierżawy nr (...) z dnia 4 lutego 2010 r. k. 22-23.***

W dniu 14 lutego 2011 r. Gmina G. zawarła z pozwaną D. R. kolejne dwie umowy dzierżawy dotyczące: części opisanej powyższej działki nr (...) o powierzchni 818 m<sup>2</sup> (umowę oznaczono numerem (...)) oraz części opisanej powyższej działki nr (...) o powierzchni 450 m<sup>2</sup> (umowę oznaczono numerem (...)). Obie umowy dzierżawy zawarte zostały na okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. W umowach tych uzgodniono czynsz dzierżawny, który według postanowień obu umów płatny był w terminie do dnia 15 marca 2011 r., a w pierwszej z nich (nr (...)) jego wysokość ustalono na kwotę 120,74 zł (w tym czynsz 98,16 zł plus VAT wynoszący 23% - 22,58 zł), natomiast w drugiej ( (...)) jego wysokość ustalono na kwotę 66,42 zł (w tym czynsz 54 zł plus VAT wynoszący 23% - 12,42 zł).

***Bezsporne a ponadto:***

***umowa dzierżawy nr (...) z dnia 14 lutego 2011 r. k. 24-25,***

***umowa dzierżawy nr (...) z dnia 14 lutego 2011 r. k. 26-27.***

W dniu 4 kwietnia 2012 r. Gmina G. zawarła z pozwaną D. R. ostatnie dwie umowy dzierżawy dotyczące: części opisanej powyższej działki nr (...) o powierzchni 818 m<sup>2</sup> (umowę oznaczono numerem (...)) oraz części opisanej powyższej działki nr (...) o powierzchni 450 m<sup>2</sup> (umowę oznaczono numerem (...)). Obie umowy dzierżawy zawarte zostały na okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. W umowach tych uzgodniono czynsz dzierżawny, który według postanowień obu umów płatny był w dwóch ratach odpowiednio po 184,50 zł oraz po 166,05 zł w terminie do dnia 15 maja 2012 r. oraz do dnia 15 września 2012 r., a w pierwszej z nich (nr (...)) jego wysokość ustalono na kwotę 369 zł (w tym czynsz 300 zł plus VAT wynoszący 23% - 69 zł), obie raty były równe i wyniosły po 184,50 zł, natomiast w drugiej (nr (...)) jego wysokość ustalono na kwotę 332,10 zł (w tym czynsz 270 zł plus VAT wynoszący 23% - 62,10 zł), obie raty były równe i wyniosły po 166,05 zł.

***Bezsporne a ponadto:***

***umowa dzierżawy nr (...) z dnia 4 kwietnia 2012 r. k. 28-29,***

***umowa dzierżawy nr (...) z dnia 4 kwietnia 2012 r. k. 30-31.***

Pismem z dnia 4 sierpnia 2015 r. Gmina G. wezwała D. R. do zapłaty kwoty 1 924,54 zł wynikającej ze wskazanych w nim dziesięciu faktur VAT (w tym dwóch: z 2014 r. i 2015r., których nie dotyczyło powództwo wywiedzione w niniejszej sprawie), a także odsetek naliczonych od dnia wymagalności poszczególnych należności, które na dzień 4 sierpnia 2015 r. obliczono na kwotę 520,47 zł. Przesyłka zawierająca to pismo powróciła do nadawcy z adnotacją „zwrot - adresat wyprowadził się”.

### **Bezsporne a ponadto:**

**wezwanie do zapłaty z 4.08.2015 r. k. 32,**

**koperta k. 35.**

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione wyłącznie z uwagi na podniesiony w imieniu pozwanej przez ustanowionego dla niej kuratora zarzut przedawnienia.

Gdyby nie powyższy zarzut powództwo w całości zostałoby uwzględnione. Kurator pozwanej nie zakwestionował twierdzeń powódki przedstawionych w pozwie, te zaś zostały potwierdzone załączoną do pozwu dokumentacją, w tym sześcioma dokumentami umów dzierżawy, na których oparto powództwo. Żądania zostały określone w pozwie w sposób całkowicie zgodny z treścią tych umów. Pozwana zatem obowiązana byłaby zapłacić na rzecz powódki dokładnie te kwoty, których zażądała Gmina G..

Podstawą prawną roszczeń obejmujących należności główne wynikające z umówionego czynszu dzierżawnego stanowiły bowiem zapisy poszczególnych opisanych powyżej umów dzierżawy, jak również art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Podstawą prawną roszczeń z tytułu dochodzonych w niniejszej sprawie odsetek był art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. W realiach sprawy czas opóźnienia pozwanej w płatności poszczególnych należności głównych należało niewątpliwie obliczyć od ustalonych w umowach dzierżawy terminów zapłaty czynszu, co też uczyniła powódka formułując powództwo.

Jedyną przesłanką, która zdaniem Sądu przemawiała za oddaleniem powództwa, był zarzut przedawnienia. Zwrócić należy uwagę, iż Sąd umożliwił powódce ustosunkowanie się do powyższego zarzutu, co mogła uczynić w wykonaniu zobowiązania zawartego w piśmie z 7 lipca 2016 r., czy też na rozprawie w dniu 22 lipca 2016 r. Gdyby zachodziły przesłanki świadczące o przerwaniu biegu przedawnienia w sposób inny niż poprzez wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie, powódka przesłanki te mogła podnieść i udowodnić również w opisany powyżej sposób, czego nie uczyniła.

Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Wśród tych przepisów regulacje dotyczące przedawnienia zawiera art. 677 k.c., w myśl którego roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Na zasadach ogólnych wynikających z art. 118 k.c. przedawniają się pozostałe roszczenia wynajmującego i najemcy (tu dzierżawcy) wynikające ze stosunku najmu (dzierżawy) np. roszczenia wynajmującego o zwrot przedmiotu najmu i o zapłatę zaległego czynszu (por. Grzegorz Koziół, Komentarz do art.677 Kodeksu cywilnego, LEX 2014 i literatura tam przywołana).

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

W ocenie Sądu roszczenia dochodzone w pozwie były związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powódkę. Świadczy o tym chociażby fakt, iż czynsz dzierżawny ustalony we wszystkich umowach, na których oparto powództwo, został opodatkowany podatkiem VAT. Z tytułu obowiązku zapłaty czynszu powódka wystawiła faktury VAT, na które powołała się w wezwaniu do zapłaty z 4 sierpnia 2015 r.

W orzecznictwie został wyrażony dotychczas pogląd prawny (zob. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lutego 2015 r., I A Ca 1257/14, LEX nr 1683345), iż działalność gminy może zostać oceniona jako prowadzenie przez gminę działalności gospodarczej, a roszczenia związane z taką działalnością przedawniają się - zgodnie z art. 118 k.c. - z upływem terminu trzyletniego.

W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, iż zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy gospodarki nieruchomościami należą do zadań własnych gminy, przy realizacji przez gminę zadań własnych wymienionych w art. 7 tej ustawy nie jest wykluczone zawieranie umów mających charakter czynności z zakresu obrotu gospodarczego. Tym samym roszczenia wynikające z tego rodzaju umów będą mieć charakter roszczeń związanych z prowadzoną przez gminę działalnością gospodarczą. Działalność gospodarcza gminy zachodzi wówczas, gdy gmina prowadzi określoną działalność w sposób zorganizowany, ciągły, w celu zarobkowym oraz zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki. Sąd Apelacyjny uznał, iż działalność polegająca na zarobkowym (komercyjnym) zarządzaniu nieruchomościami poprzez wyspecjalizowane jednostki, choćby polegająca jedynie na oddawaniu tych nieruchomości w odpłatne posiadanie zależne (w szczególności na podstawie umów dzierżawy), ma charakter działalności gospodarczej.

Fakt iż czynsz dzierżawny ustalonych w przedmiotowych dla sprawy umowach został opodatkowany podatkiem VAT, wystawiono na jego poczet faktury, nakazywał domniemywać, iż zawarcie przez powódkę powyższych umów dzierżawy z pozwaną odbyło się na takich właśnie warunkach świadczących o tym, iż nastąpiło to w ramach działalności gospodarczej Gminy G.. Z uwagi na to, iż powódka w żaden sposób nie odniosła się do podniesionego w sprawie zarzutu przedawnienia, Sąd nie miał podstaw, aby uznać, iż w realiach sprawy było inaczej, niż wynikało to z powyższego domniemania faktycznego.

Tym samym Sąd obowiązany był uznać, iż roszczenia powódki dochodzone w niniejszej sprawie przedawniały się w terminie trzyletnim wynikającym z art. 118 k.c. przewidzianym dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Terminy wymagalności roszczeń objętych powództwem zostały wprost określone w umowach dzierżawy, gdzie wskazano terminy płatności poszczególnych należności żądanych od pozwanej w niniejszej sprawie. I tak dla kwoty:

- 65,88 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 marca 2013 r.,
- 119,76 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 marca 2013 r.,
- 66,42 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 marca 2014 r.,
- 120,74 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 marca 2014 r.,
- 166,05 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 maja 2015 r.,
- 184,50 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 maja 2015 r.,
- 166,05 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 września 2015 r.,

- 184,50 zł termin przedawnienia upłynął dnia 16 września 2015 r.

W myśl art. 123 § 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje, przez wszczęcie mediacji.

Twierdzenia świadczące o przerwie w biegu przedawnienia roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie powinna podnieść i udowodnić powódka, bowiem to dla niej wynikałyby z tego korzystne skutki prawne. Zważywszy, iż powódka żadnych takich nie podniosła, za okoliczność, która mogłaby świadczyć o przerwie w biegu przedawnienia Sąd mógłby uznać wyłącznie wniesienie pozwu w niniejszej sprawie, a skoro doszło do tego dnia 5 kwietnia 2016 r., nastąpiło to już po upływie ostatniego z ww. terminów przedawnienia.

Kierując się ogółem powyższych okoliczności Sąd oddalił powództwo uznając, iż w całości roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie uległy przedawnieniu, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Gdyby Sąd nie zajął opisanego wyżej stanowiska i nie uznał, że roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie były związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powódkę, zasadnym niewątpliwie okazałby się zarzut przedawnienia w tej części, która dotyczyła żądania zapłaty odsetek za okres przypadający przed trzema laty przed dniem wytoczenia powództwa (co przerwałoby bieg przedawnienia roszczeń o zaległe odsetki). W orzecznictwie ukształtował się bowiem, obecnie ugruntowany, pogląd (zob. chociażby wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 października 2014 r., VI ACa 1763/13, LEX nr 1567109 i orzeczenia tam przywołane), iż ustanowiony w art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe stosuje się do roszczeń o odsetki za opóźnienie także wtedy, gdy roszczenie główne ulega przedawnieniu w innym terminie.

Powódka przegrała proces w całości, a zatem zwrot kosztów procesu przysługiwałby ewentualnie – w myśl art. 98 § 1 k.c. – pozwanej, ta jednakże żadnych kosztów nie poniosła, tak więc Sąd nie zamieścił w wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

O wynagrodzeniu należnemu kuratorowi ustanowionemu dla pozwanej nieznaney z miejsca pobytu Sąd w punkcie II sentencji wyroku orzekł na podstawie § 1 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej, przyznając kuratorowi kwotę 30 zł odpowiadającą 1/2 stawki przewidzianej w § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu uznając, iż jest to kwota odpowiadająca nakładowi pracy kuratora w niniejszej sprawie.

SSR Szymon Pilitowski

Sygn. akt I C 383/16

Zarządzenia:

1. (...),

2. (...).

G., dnia 11 sierpnia 2016 r.

SSR Szymon Pilitowski