

Sygn. akt X GC 622/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie X Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Urbanik
Protokolant:	stażysta Daniel Starmach

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa: M. G.

przeciwko: Gminie M.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy M. na rzecz powoda M. G. kwotę 23.616 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset szesnaście groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- zasądza od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 4.961 zł (cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych), w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt X GC 622/17

UZASADNIENIE

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu zwykłym

W dniu 9 marca 2017 roku powód M. G. wniósł do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum przeciwko pozwanej Gminie M. o zapłatę kwoty 23.616 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 17 stycznia 2017 roku oraz kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że od 1 czerwca 1992 roku do dnia 14 września 2016 roku na podstawie kolejno zawieranych umów na czas określony dzierżawił od pozwanej teren położony przy ul. (...) w M., które to umowy zawierane były na pisemny wniosek powoda. Wyjaśnił, że na dzierżawionym terenie znajdował się murowany pawilon gastronomiczny, w którym nie dokonywał istotnych zmian, zaś wykonane przez niego prace miały jedynie charakter tymczasowy lub też zmierzający do zachowania substancji obiektu. Powód wskazał, że w dniu 1 sierpnia 2016 roku, a więc półtora miesiąca przed zakończeniem okresu dzierżawy zwrócił się do władz z prośbą o przedłużenie dzierżawy na kolejny okres, zaś po wielokrotnym kontakcie otrzymał informację, iż dzierżawa jak co roku zostanie przedłużona, gdyż obecnie nie ma jeszcze planów co do zagospodarowania przedmiotowego terenu, nadto wniosek pozytywnie zaopiniowała komisja i sporządzony został projekt uchwały Rady Miejskiej wyrażającej zgodę na kolejny rok dzierżawy. Podał, że sprawa ostatecznie została skierowana na sesję Rady Miejskiej wyznaczonej na dzień 29 września 2016 roku, zaś podjętą uchwałą wyrażono zgodę na dzierżawę wyżej wymienionego terenu na kolejny okres. Powód wyjaśnił, że umowa miała zostać podpisana w listopadzie i obejmować okres od 15 września 2016 roku do 30 września 2017 roku, tak jak miało to miejsce w poprzednich latach. Podniósł,

że w dniu 14 listopada 2016 roku otrzymał pismo w którym poinformowano go, że teren położony przy ul. (...) w M. stanowiący część działki nr (...) o powierzchni 321 m² nie został przeznaczony na dzierżawę, a więc powinien wydać pozwanej nieruchomości wolną od praw i osób trzecich, przy czym do dnia wydania nieruchomości naliczona zostanie umowa z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Po skontaktowaniu się z pracownikami referatu powód otrzymał informacje o konieczności rozbiórki znajdującego się na nim obiektu – pawilonu gastronomicznego. Powód wyjaśnił, że w takiej sytuacji zdecydował się dokonać na własny koszt rozbiórki pawilonu gastronomicznego ponosząc w tym zakresie koszt w kwocie 30. 750 zł. Stwierdził także, że przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy uprzątnął obiekt i teren po sezonie pozostając w gotowości do wydania go pozwanej, po dniu 14 września 2016 roku nie korzystał z przedmiotu dzierżawy, co więcej złożył wniosek o zawieszenie wykonywania działalności gospodarczej. Podał, że w dniu 25 listopada 2016 roku strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy, zaś pismem z dnia 16 grudnia 2016 roku został wezwany do zapłaty kwoty 23.616 zł tytułem kary umownej za okres od 15 września 2016 roku do 25 listopada 2016 roku. Wyjaśnił, że nie zgadzał się z roszczeniem pozwanej, jednak z ostrożności dokonał zapłaty tej kwoty wskazując, iż jest ona dokonana z zastrzeżeniem zwrotu. Następnie wezwał pozwaną do zwrotu tej kwoty, jednakże gmina odmówiła uzasadniając to dysponowaniem przez powoda gruntem poprzez posadowione na nieruchomości obiekty. Z ostrożności procesowej powód podniósł, że naliczona przez pozwaną kara umowna jest rażąco wygórowana, stąd wnosi o jej miarkowanie.

W złożonej odpowiedzi na pozew, pozwana Gmina M. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwana zaprzeczyła, aby w sposób wiążący, mogący wywoływać skutki prawne, informowała o przedłużeniu zawartej umowy dzierżawy. W ocenie pozwanej nie świadczy o tym pozytywna opinia komisji czy też przygotowany projekt umowy, gdyż uchwała jest jedynie wymogiem proceduralnym, jednym z etapów procedury zawarcia umowy dzierżawy, jednakże nie wiąże organu wykonawczego od chwili jej wydania. Pozwana zwróciła uwagę, że protokół odbiorczy sporządzany jest po wniosku dzierżawcy, iż jest on gotowy do wydania przedmiotu dzierżawy. Podkreśliła, że zgodnie z zawartą umową, powód zobowiązany był zwrócić przedmiot dzierżawy do dnia 14 września 2016 roku. Podniosła, że działa zgodnie z procedurą określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o samorządzie gminnym i w tym zakresie urzędnik nie mógł złożyć żadnych zapewnień, które były sprzeczne z procedurą. Podała, że rynek nieruchomości jest bardzo atrakcyjny, stąd po wywieszeniu wykazu nieruchomości może pojawić się kontroferta, zaś dzierżawca nie wydając do tego czasu nieruchomości działa na własne ryzyko.

W piśmie z dnia 16 maja 2017 roku (k. 72) powód podniósł, że nie ponosi jakiegokolwiek winy za brak zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie wynikającym z umowy, co więcej pozbawiony został tej możliwości przez stronę pozwaną. Podkreślił, że to władze gminy w sposób wyjątkowo opieszale rozpoznawały wniosek o przedłużenie umowy na kolejny okres, zaś pracownicy urzędu nie chcieli dokonać odbioru gruntu, mimo wielokrotnej informacji powoda o zamiarze przekazania go, ostatecznie zaś zmuszony został do dokonania rozbiórki obiektu gastronomicznego trwale związanego z gruntem.

W piśmie z dnia 26 maja 2017 roku (k. 79 – 80) pozwana zaprzeczyła, aby powód nie ponosił winy w zwrocie przedmiotu dzierżawy, gdyż nie zaistniały żadne okoliczności, które usprawiedliwiałyby czy też uzasadniałyby niewykonanie obowiązku zwrotu własności pozwanej. Podkreśliła, że powód powinien zgłosić gotowość do wydania nieruchomości. Pozwana zaprzeczyła, aby powód wielokrotnie informował o zamiarze przekazania przedmiotu dzierżawy, w odpowiedzi na które urzędnicy mieliby nie wyrazić chęci dokonania odbioru wskazanego terenu.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 roku pełnomocnik powoda wniosł o zasądzenie kosztów procesu powiększonych o kwotę 163 zł, wskazując, iż jest to wydatek związany z dojazdem do Ś. i z powrotem w związku z rozprawą, która odbyła się przed tamtejszym Sądem. Pełnomocnik wyjaśnia, że podróż tą odbył pojazdem prywatnym o pojemności silnika powyżej 900 m³.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 maja 1992 roku Gmina M. zawarła z M. G. umowę dzierżawy, której przedmiotem był grunt położony w M. przy ul. (...) o powierzchni 565 m². Umowa zawarta została na okres od dnia 1 czerwca 1992 roku do dnia 31 grudnia 1992 roku. W momencie zawarcia pierwszej umowy dzierżawy na działce znajdował się już pawilon gastronomiczny.

W dniu 30 listopada 2009 roku Gmina M. zawarła z M. G. umowę dzierżawy, której przedmiotem był teren położony w M. przy ul. (...) przy zejściu na plażę przy pawilonie Gryf 1 o powierzchni 565 m² stanowiący część działki nr (...). Na terenie tym zlokalizowany był pawilon gastronomiczny o powierzchni zabudowy 180 m². Umowa zawarta została na okres od 1 grudnia 2009 roku do dnia 30 września 2010 roku.

Dowód:

- umowy k. 10-12,
- umowa k. 33,
- zeznania świadka H. H. (1) k. 183-184,
- zeznania świadka E. K. k. 113-117,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120,

M. G. zawierał z Gminą M. corocznie umowy dzierżawy na czas określony. Umowy zawierane były na pisemny wniosek składany przez M. G. każdorazowo przed zakończeniem obowiązującego okresu dzierżawy. Gmina M. każdorazowo wyrażała zgodę na zawarcie umów dzierżawy na okres obejmujący do roku czasu. Informacja o przedłużeniu dzierżawy przekazywana była ustnie, pracownik Urzędu Miasta M. informował M. G. o możliwości podpisania umowy. Większość umów zawierana była już po zakończeniu obowiązywania umowy wcześniejszej. Należności za korzystanie z gruntu w okresie w którym umowa już nie obowiązywała naliczane były jako opłata za bezumowne korzystanie z gruntu, przy czym stawki opłaty były tożsame z czynszem dzierżawy.

Przez okres dzierżawy M. G. dokonywał jedynie niewielkich, koniecznych do dalszego użytkowania zmian w posadowionym na gruncie pawilonie.

Dowód:

- umowy k. 10-12,
- umowa k. 33,
- zeznania świadka H. G. k. 109-110,
- zeznania świadka B. Ł. k.111,
- przesłuchanie powoda M. G. k. 195-197.

W dniu 24 listopada 2015 roku Gmina M. zawarła z M. G. umowę dzierżawy, której przedmiotem był teren położony w M. przy ul. (...) przy zejściu na plażę przy pawilonie Gryf 1 o powierzchni 321 m² stanowiący część działki nr (...). Zgodnie z § 1 ust. 2 na terenie tym zlokalizowany jest obiekt gastronomiczny o powierzchni zabudowy 180 m² oraz taras konsumpcyjny o powierzchni 70 m². Pozostały teren stanowi zaplecze magazynowo – składowe. Umowa zawarta została na okres od 1 grudnia 2015 roku do 14 września 2016 roku (§ 4). Czynsz w okresie od 1 grudnia 2015 roku do 30 czerwca 2016 roku wynosił 1.986 zł brutto, w okresie od 1 lipca 2016 roku do 31 sierpnia 2016 roku 20.910 zł brutto, natomiast w okresie od 1 września do 14 września 2016 roku 918,40 zł brutto (§ 6 umowy). Zgodnie z § 7 ust. 2 dzierżawca zobowiązany jest do uregulowania opłaty za korzystanie z przedmiotu umowy bez tytułu prawnego w

okresie od 16 września 2015 roku do 30 listopada 2015 roku wysokości 1.600 zł x 2,5 miesiąca, co daje kwotę 4.920 zł w terminie do dnia 10 grudnia 2015 roku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 umowy z chwilą zakończenia niniejszej umowy dzierżawca zobowiązuje się wydać wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie wolnym od prac i rzeczy osób trzecich. W przypadku niewydania przedmiotu umowy dzierżawy z chwilą jej zakończenia, dzierżawca obciążony zostaje karą umowną, za każdy dzień zwłoki, w wysokości równej 5 krotnej dziennej stawki czynszu brutto wynikającej z ustaleń § 6 umowy z uwzględnieniem okresu sezonowego oraz posezonowego.

Dowód:

- umowa k. 11-12.

Na dzierżawionym terenie znajdował się murowany pawilon gastronomiczny o powierzchni zabudowy 180 m² wraz z tarasem konsumpcyjnym o powierzchni 70 m². Pawilon ten został postawiony przez Centralę Rybną w S. na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Ś. o lokalizacji szczegółowej nr 81/65 z dnia 6 grudnia 1965 roku oraz decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Ś. o pozwoleniu na budowę wymagającą zatwierdzenia projektu z dnia 17 marca 1967 roku.

Na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 11 stycznia 1993 roku właścicielem nieruchomości gruntowej położonej na działce nr (...) była Gmina M..

Pawilon posiadał fundamenty, był trwale związany z gruntem. Obiekt był konstrukcji murowanej, jedynie dach miał konstrukcję stalową. Budynek było jednokondygnacyjny.

Dowód:

- decyzje k. 13-15,
- wyciąg z księgi wieczystej k. 15v-17,
- zdjęcia k. 18-21,
- zeznania świadka M. Ł. k. 112,
- zeznania świadka J. M. k. 153,
- zeznania świadka H. H. (1) k. 183-184.

Pismem z dnia 1 sierpnia 2016 roku M. G. zwrócił się do władz Gminy M. z prośbą o przedłużenie dzierżawy gruntu na kolejny okres – 3 lat przy pozostawieniu dotychczasowych warunków.

Dowód:

- prośba powoda k. 22,
- zeznania świadka E. K. k. 113-114,
- zeznania świadka H. H. (1) k. 183-184,
- zeznania świadka E. K. k. 114-117,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120,
- przesłuchanie powoda M. G. k. 195-197,

Z uwagi na brak niezwłocznej odpowiedzi ze strony Gminy M. M. G. kontaktował się z pracownikami Urzędu Miejskiego w M. – zarówno telefonicznie jak i osobiście, w tym z pracownikiem odpowiedzialnym w zakresie zawierania umów dzierżaw – H. H. (1). W wyniku tej aktywności został poinformowany, że dzierżawa zostanie przedłużona, jednakże musi odbyć się posiedzenie Rady Miasta M..

Dowód:

- zeznania świadka H. G. k. 109-110,
- przesłuchanie powoda M. G. k. 195-197.

M. G. wraz z żoną H. G. we wrześniu 2016 roku uprzątnęli teren \\ celem przygotowania go do przekazania Gminie M..

Dowód:

- zeznania świadka H. G. k. 109-110.

Sprawa złożonego przez M. G. wniosku o przedłużenie dzierżawy została skierowana na sesję Rady Miejskiej w M. przewidzianą na dzień 29 września 2016 roku. Wcześniej sesja Rady Miejskiej w M., najbliższa od złożonego przez M. G. wniosku odbywała się pod koniec sierpnia. Wówczas przygotowany był projekt uchwały dotyczącej przedłużenia dzierżawy na okres jednego roku, który skierowany został do Rady Miejskiej, jednak z uwagi na napięty porządek sesji sierpniowej, projekt uchwały został poddany pod głosowanie na sesji we wrześniu 2016 roku.

W trakcie sesji omówiony został projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy odnośnie gruntu położonego na działce nr (...) o powierzchni 321 m² przy ul. (...). Za przyjęciem uchwały opowiedziało się 14 radnych. Podjęta została uchwała nr XXV/240/16, która stanowić miała załącznik nr 25 oraz 26 do protokołu.

Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy odnośnie gruntu położonego na działce nr (...) o powierzchni 321 m² przy ul. (...) był również przedmiotem posiedzenia Komisji Spraw (...) i (...) z dnia 27 września 2016 roku za którym projektem komisja opowiedziało się pozytywnie, 6 głosami za przyjęciem.

Dowód:

- protokół z sesji k. 23-29,
- protokół k. 30-32,
- zeznania świadka E. K. k. 114-117,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120,
- zeznania świadka H. H. (1) k. 183-184,

Pod koniec września 2016 roku P. J. prowadzący działalność gospodarczą obok M. G. poinformował go, iż podjęta została uchwała Rady Miasta M. w sprawie przedłużenia dzierżawy terenu działki nr (...). P. J. informacje o zgodzie na przedłużenie dzierżawy otrzymał z Urzędu Miasta M..

W konsekwencji, M. G. skontaktował się z pracownikiem Urzędu Miasta – H. H. (2), która poinformowała go, że umowa dzierżawy zostanie przedłużona. Pod koniec października 2016 roku ustalony został termin podpisania umowy na początek listopada 2016 roku. W dniu wyznaczonym na podpisanie kolejnej umowy dzierżawy M. G. otrzymał informacje, iż nie zostanie ona zawarta, a nadto jest on zobowiązany do rozbiórki pawilonu gastronomicznego. Zgodnie z przekazaną informacją postawiony na terenie pawilon stanowi własność M. G., stąd powinien on dokonać jego rozbiórki.

M. G. kwestionował obowiązek rozbiórki pawilonu podnosząc, iż budynek ten nie jest jego własnością. W odpowiedzi, Gmina M. podtrzymała swoje stanowisko co do konieczności wykonania rozbiórki obiektu przez M. G..

Dowód:

- zeznania świadka H. G. k. 109-110,
- zeznania świadka B. Ł. k. 111,
- zeznania świadka P. J. k. 112-113,
- zeznania świadka M. Ł. k. 112,
- przesłuchanie powoda M. G. k. 195-197.

W dniu 12 października 2016 roku Burmistrz M. wydał zarządzenie nr 177/G./2016 w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, zgodnie z którym teren położony w M. przy ul. (...), stanowiący część działki nr (...), na którym zlokalizowany jest obiekt w postaci smażalni ryb miał zostać oddany w dzierżawę w formie bezprzetargowej. Zarządzenie to podlegało wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego.

Dowód:

- zarządzenie k. 34,
- zarządzenie k. 84-85,
- zeznania świadka H. H. (1) k. 183-184,
- zeznania świadka E. K. k. 113-117,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120.

Zarządzeniem Burmistrza M. nr 193/G./2016 z dnia 10 listopada 2016 roku uchylono zarządzenie nr 177/G./2016 Burmistrza M. z dnia 12 października 2016 roku w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia.

Dowód:

- zarządzenie k. 85,
- zeznania świadka H. H. (1) k. 183-184.

W związku z ogłoszeniem wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia z dnia 12 października 2016 roku – zarządzenie nr 177/G./2016 Burmistrza M. K. G. (2), pismem wniesionym do Urzędu Miejskiego w M. w dniu 28 października 2016 roku poinformowała, że jest zainteresowana dzierżawą nieruchomości o powierzchni działki (...) m² położonej przy ul. (...) w M. stanowiącej część działki nr (...) na której zlokalizowany jest obiekt gastronomiczny – smażalnia ryb.

W odpowiedzi, pismem z dnia 21 listopada 2016 roku Gmina M. poinformowała, że wskazane zarządzenie zostało uchylone zarządzeniem nr (...) Burmistrza M. z dnia 10 listopada 2016 roku.

Dowód:

- zgłoszenie k. 81,

- odpowiedź k. 82,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120.

Gmina M. bezpośrednio po zakończeniu umowy tj. po 14 września 2016 roku mając na uwadze treść uchwały Rady Miasta M. oraz wydanie zarządzenia o wykazie nieruchomości miała zamiar zawarcia kolejnej umowy z M. G., stąd nie wzywała o wydanie gruntu do czasu, aż pojawiły się oferty, które wiązały się z koniecznością poinformowania M. G. o tym, iż do zawarcia umowy nie dojdzie.

Dowód:

- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120.

Pismem z dnia 10 listopada 2016 roku Gmina M. poinformowała M. G., że teren położony przy ul. (...) w M., stanowiący część działki nr (...), o powierzchni 321 m² nie został przeznaczony pod dzierżawę, w związku z czym powinien wydać gminie nieruchomość wolną od praw i rzeczy osób trzecich. Nadto w piśmie wskazano, że do dnia wydania nieruchomości zostanie naliczona opłata z tytułu bezumownego korzystania z terenu.

W celu dokonania rozbiórki władze Gminy M. wystawiły powodowi upoważnienie z dnia 15 listopada 2016 roku do uzyskania decyzji zezwalającej na dokonanie rozbiórki obiektu użytkowego zlokalizowanego na terenie działki nr (...).

Dowód:

- korespondencja k.35-37,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120.

M. G. dokonał na własny koszt rozbiórki pawilonu gastronomicznego tytułem czego poniósł koszt w wysokości 30.750 zł.

W piśmie z dnia 23 listopada 2016 roku M. G. poinformował, że dokonał rozbiórki pawilonu gastronomicznego, zaś grunt zostanie przekazany bez zabudowy w ciągu 2 do 3 dni.

Dowód:

- korespondencja k. 36,
- zdjęcia k. 18-21,
- decyzja k. 38,
- faktura k. 39,
- zeznania świadka H. G. k. 109-110,
- zeznania świadka M. Ł. k. 112,
- zeznania świadka J. M. k. 153.

W dniu 25 listopada 2016 r. strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy terenu dzierżawy. Pismem z dnia 16 grudnia 2016 roku M. G. został wezwany przez Gminę do zapłaty kwoty 23.616 zł tytułem kary umownej wynikającej z § 11 ust. 3 umowy nr GN. (...) za okres od dnia 15 września 2016 r. do dnia 25 listopada 2016 r.

W dniu 28 grudnia 2016 roku M. G. dokonał zapłaty na rzecz Gminy kwoty 23.616,00 zł, wskazując w tytule przelewu: „kara umowna wg pisma z dnia 16.12.2016 r. z zastrzeżeniem żądania zwrotu”.

Dowód:

- protokół k. 43,
- pismo wraz z wpłatą k. 44-45,
- zeznania świadka K. G. (1) k. 117-120.

Pismem z dnia 3 stycznia 2017 roku M. G. wezwał Gminę M. do zwrotu kwoty 23.616,00 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

W odpowiedzi, w piśmie z dnia 12 stycznia 2017 roku Gmina odmówiła zwrotu otrzymanej kwoty, wskazując między innymi, iż niewydanie terenu od dnia 15 września 2016 roku oraz zajmowanie terenu poprzez posadowione obiekty, stanowiło o dysponowaniu gruntem.

Dowód:

- korespondencja k. 46-48.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził kwoty 23.616 zł tytułem zwrotu nienależnej, a uiszczonej na rzecz pozwanej kary umownej.

Pozwana kwestionując żądanie pozwu podniosła, że zgodnie z zawartą umową powód był zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy do dnia 14 września 2016 roku, stąd kara umowna została naliczona zasadnie. Zaprzeczyła, aby w sposób wiążący, mogący wywołać skutki prawne informowała o przedłużeniu umowy dzierżawy.

Podstawa prawna żądania pozwu wynika z przepisu art. 411 pkt 1 kc w zw. z art. 410 § 1 oraz § 2 k.c. oraz w zw. z art. 405 k.c. W myśl tych uregulowań, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Świadczenie jest natomiast nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Podkreślić należy, że w świetle art. 411 pkt 1 k.c. możliwym jest żądanie zwrotu świadczenia nawet w sytuacji gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do niego zobowiązany, jeżeli spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu. Regulacja ta ma na celu umożliwienie domagania się zwrotu świadczenia, które zostało uiszczone bez faktycznej podstawy prawnej w sytuacji, gdy spełniający chcąc uniknąć ewentualnych, przyszłych, negatywnych dla niego skutków niespełnienia świadczenia dokonuje jego spełnienia.

Wstępnie wskazać należy, iż kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązania. Zgodnie z przepisem art. 484 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. W granicach tej swobody (art. 353¹ k.c., art. 473 § 1 k.c.) strony mogą bowiem umownie ukształtować zakres odpowiedzialności, kompensacji i rozkład ryzyka ponoszenia skutków niewykonania zobowiązania.

Należy mieć jednak na uwadze, iż kara umowna w razie niewykonania lub nienależytego wykonania należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Oznacza

to tym samym, że kara umowna stanowi odszkodowanie umowne i przysługuje wierzycielowi jedynie wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Podkreślić w związku z tym należy, iż odpowiedzialność z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, który zwolniony jest od obowiązku zapłaty kary, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. tj. niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika - o ile, strony inaczej się nie umówiły ani co innego nie zastrzeżę szczególny przepis ustawy - z niedołożenia przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli jego winy w postaci (co najmniej) niedbalstwa. Powyższe rozumienie kary umownej uzasadnia się tym, iż kara umowna stanowi surogat odszkodowania należnego z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, za czym dodatkowo przemawia fakt, iż przepisy regulujące karę umowną (art. 483 i 484 k.c.) znajdują się w tym samym dziale, co przepis art. 471 k.c., a dział ten nosi nazwę „skutki niewykonania zobowiązań”. Zgodnie bowiem z zasadą racjonalności prawodawcy przepisy znajdujące się w ramach tej samej jednostki systematycznej (zwłaszcza najniższego stopnia, tak jak to jest w tym przypadku) należy interpretować łącznie, tj. w kontekście wszystkich przepisów znajdujących się w tej jednostce, o ile nic innego nie wynika z brzmienia tych przepisów (m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 stycznia 2011 r. II CSK 318/10, z dnia 6 października 2010 r. II CSK 180/10, z dnia 11 stycznia 2008 r. V CSK 362/07, niepubl.).

Przechodząc do rozważań merytorycznych, zauważyć należy, iż bezspornym w okolicznościach sprawy był fakt zawarcia w dniu 24 listopada 2015 roku umowy dzierżawy, która zawarta została na czas określony od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia 14 września 2016 roku. Zgodnie z postanowieniem § 11 ust. 1 umowy z chwilą zakończenia umowy dzierżawca zobowiązał się wydać wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie wolnym od praw i rzeczy osób trzecich. Natomiast zgodnie z postanowieniem § 11 ust. 3 w sytuacji niewydania przedmiotu umowy dzierżawy z chwilą jej zakończenia, dzierżawca obciążony zostanie karą umową za każdy dzień zwłoki, w wysokości równej 5-krotnej dziennej stawki czynszu brutto wynikającej z ustaleń § 6 umowy z uwzględnieniem okresu sezonowego oraz posezonowego. Przedmiotem sporu nie był również fakt, iż pozwana obciążyła powoda na podstawie przywołanego zapisu umowy karą umowną w wysokości 23.616 zł, którą powód uiścił na rzecz pozwanej w dniu 28 grudnia 2016 roku z zastrzeżeniem zwrotu.

W rozpoznawanej sprawie istotnym okazało się więc ustalenie czy pozwana zasadnie obciążyła powoda karą umowną, w szczególności, w świetle przywołanych wyżej rozważań odnośnie tej instytucji, ustalenie czy powód ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania sprowadzające się do zwłoki w wydaniu przedmiotu umowy dzierżawy od dnia 15 września 2016 roku do dnia 25 listopada 2016 roku. W ocenie Sądu powód odpowiedzialności tej nie ponosi.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powód był dzierżawcą terenu położonego w M. stanowiącego część działki nr (...) nieprzerwanie od 1 czerwca 1992 roku do dnia 14 września 2016 roku na podstawie kolejno zawieranych umów na czas określony, które zawierane były na skutek składanego przez powoda wniosku przed zakończeniem obowiązującego okresu dzierżawy. Pozwana każdorazowo wyrażała zgodę na przedłużenie dzierżawy, o czym powód był co do zasady informowany ustnie przez pracownika Urzędu Miasta. W analogiczny sposób powód postąpił składając w dniu 1 sierpnia 2016 roku, a więc na 1,5 miesiąca przed zakończeniem okresu dzierżawy wniosek o jej przedłużenie, następnie zaś, z uwagi na brak niezwłocznej odpowiedzi, kontaktował się z pracownikami Urzędu Miasta od których otrzymywał zapewnienia, że dzierżawa, jak co roku przez ostatnie 24 lata korzystania z gruntu, zostanie przedłużona, jednakże koniecznym jest odbycie sesji Rady Miasta. Zauważyć należy, iż wniosek wraz z projektem uchwały został skierowany do rozpatrzenia dopiero na sesję, która odbyła się w dniu 29 września 2016 roku, mimo iż dokumenty te były już przygotowane przed sesją mającą miejsce pod koniec sierpnia 2016 roku. Niemożliwość rozpoznawania wniosku na tym terminie wynikała jednak z ilości spraw będących przedmiotem tej sesji. Niemniej jednak na sesji w dniu 29 września 2016 roku Rada Miasta wyraziła zgodę na wydzierżawienie gruntu powodowi na kolejny okres roku, zaś po kontakcie z pracownikami Urzędu Miasta powód otrzymał zapewnienie, że odpowiednia umowa zostanie zawarta w listopadzie.

Podkreślenia wymaga, że z przesłuchania powoda wynika, co koresponduje z treścią umowy zawartej w dniu 24 listopada 2015 roku, iż również uprzednio umowy podpisywane były już po zakończeniu umowy wcześniejszej, zaś za okres do obowiązywania kolejnej umowy naliczane były opłaty za bezumowne korzystanie w wysokości odpowiadającej czynszowi dzierżawy. Podkreślenia wymaga, iż zeznań świadków związanych z Urzędem Miasta wynika, iż pozwana miała zamiar zawrzeć kolejną umowę z powodem, co więcej świadek K. G. (1) zeznała, że z tego właśnie powodu, mając na uwadze treść uchwały Rady Miasta oraz zarządzenia o wykazie nieruchomości, pozwana nie wzywała powoda do wydania gruntu, aż do czasu gdy pojawiły się oferty, które wiązały się z koniecznością poinformowania powoda o tym, że do zawarcia umowy nie dojdzie. Wtedy też pozwana wezwała powoda do zwrotu gruntu wolnego od rzeczy, w tym do rozbiórki pawilonu posadowionego na gruncie, który to obowiązek powód od początku kwestionował, podnosząc, iż obiekt ten nie jest jego własnością.

Zaakcentować w tym miejscu należy, iż przedmiotem dzierżawy, zgodnie z treścią przywołanej umowy, była nieruchomość gruntowa na której posadowiony był obiekt – murowany pawilon gastronomiczny, który zbudowany został jeszcze w latach 60 przez Centrale Rybną zgodnie z wydanymi decyzjami. Jak wynika z zeznań świadków pawilon ten posiadał fundamenty, był trwale związany z gruntem, był to obiekt murowany, jedynie dach miał konstrukcję stalową. Brak jest również podstaw do przyjęcia, iż w okresie korzystania z nieruchomości gruntowej wraz z obiektem, powód znacząco zmienił strukturę tej konstrukcji, szczególnie, iż w trakcie przesłuchania powód wskazał, że dokonywał jedynie niewielkich, koniecznych zmian w obiekcie. Powyższe daje podstawę do przyjęcia, iż w istocie obiekt ten był budynkiem trwale związanym z gruntem, a więc w świetle art. 48 k.c. częścią składową gruntu. Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Natomiast w świetle art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

W świetle powyższego, uznać należało, iż budynek posadowiony na gruncie obejmujący smażalnię ryb stanowił część składową nieruchomości należącej do Gminy, stąd z pewnością nie był on własnością powoda, który nie miał obowiązku dokonać jego rozbiórki. Wezwanie pozwanej w tym zakresie należy uznać za całkowicie błędne, nieuprawnione, co więcej nie znajdujące żadnego uzasadnienia prawnego.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika jednak, iż powód, mimo kwestionowania swojego obowiązku, zdecydował się dokonać zgodnie z wezwaniem, rozbiórki obiektu, co wymagało uzyskania odpowiedniej decyzji oraz zlecenia tej usługi osobie prowadzącej działalność gospodarczą w tym zakresie – J. M.. Po dokonaniu rozbiórki, w dniu 25 listopada 2016 roku strony postępowania podpisały protokół zdawczo – odbiorczy gruntu.

W świetle powyższego, podkreślić jeszcze raz należy, iż powód nie ponosi odpowiedzialności za wydanie przedmiotu dzierżawy z opóźnieniem, a więc w dniu 25 listopada 2016 roku. Mając bowiem na uwadze występującą od 24 lat współpracę z pozwaną oraz procedurę zawierania umów, dołożył należytej staranności składając wniosek o przedłużenie dzierżawy na 1,5 miesiąca przed zakończeniem jej okresu, następnie zaś kontaktował się telefonicznie oraz osobiście z pracownikami Urzędu Miasta M. celem ustalenia etapu rozpoznania tego wniosku. Wówczas otrzymał zapewnienie, że umowa taka zostanie podpisana, podobnie jak w poprzednich latach w listopadzie 2016 roku. Należy mieć bowiem na uwadze, iż również w poprzednich latach kolejna umowa zawierana była w listopadzie, już po zakończeniu okresu obowiązywania umowy poprzedniej, zaś za okres przerwy powód na podstawie nowej umowy uiszczał opłatę za „bezumowne korzystanie”, która w istocie odpowiadała czynszowi. Nadto, na sesji Rady Miasta podjęta została uchwała o wyrażeniu zgody na przedłużenie umowy, co potwierdzone zostało przez pracowników Urzędu Miasta. Pozwana dopiero pismem z dnia 10 listopada 2016 roku poinformowała powoda, iż umowa nie zostanie zawarta w konsekwencji czego jest on zobowiązany do wydania lokalu w stanie wolnym od rzeczy i osób. To właśnie nieuzasadnione i nieuprawnione zachowanie gminy przejawiające się w żądaniu rozbiórki przez powoda obiektu, przedłużyło okres wydania nieruchomości gruntowej.

W konsekwencji powyższego ustalić należało, iż pozwana nie była uprawniona do żądania kary umownej, która została na jej rzecz uiszczona z zastrzeżeniem, stąd jest ona zobowiązana do zwrotu tego świadczenia jako jej nienależnego.

Biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy, należy negatywnie ocenić zachowanie pozwanej jako strony stosunku zobowiązaniowego. Gmina jako szczególny rodzaju podmiot, powinna czuwać nad praworządnością, wykazywać należytą staranność, aby podejmowane przez nią działania były zgodne z prawem, a także z zasadami współżycia społecznego, w tym zasadami lojalności wobec kontrahenta. Żądanie natychmiastowej rozbiórki obiektu murowanego w oparciu o przeświadczenie, iż stanowi on „nakład” dzierżawcy, podczas gdy zgromadzone dokumenty świadczą o tym, iż obiekt ten wybudowany był w latach 60, posiada fundamenty, jest obiektem murowanym, a nadto został przekazany dzierżawcy wraz z gruntem, nie może zasługiwać na aprobatę, zwłaszcza, iż powód poniósł z tego tytułu wysoki koszt – ponad 30.000 zł. W takiej sytuacji, biorąc pod uwagę wieloletnią, bezkonfliktową współpracę z powodem, który wykazał należytą staranność celem ustalenia czy możliwym będzie zawarcie kolejnej umowy i który miał zamiar niezwłocznego wydania nieruchomości, obciążenie przez pozwaną karą umowną należy uznać za przejaw nielojalności, zachowanie takie zasługuje na zdecydowaną dezaprobatę, świadczy wręcz o braku poszanowania podstawowych zasad, które powinny przyświecać danemu podmiotowi, a już w szczególności jednostce samorządu terytorialnego, w relacjach ze swoimi kontrahentami.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 §1 k.c. mając na uwadze, iż powód pismem z dnia 3 stycznia 2017 roku wezwał pozwaną do zwrotu otrzymanej kwoty w terminie 7 dni.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o treść przedłożonych do akt dowodów z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, a i w ocenie Sądu nie budziły one żadnych wątpliwości. Za podstawę swoich ustaleń Sąd przyjął także ocenione jako wiarygodne zeznania świadków: H. G., B. Ł., M. Ł., P. J., J. M. oraz przesłuchanie powoda M. G., mając na uwadze, iż były one spójne i logiczne, a nadto wzajemnie korespondowały ze sobą oraz pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków H. H. (1), E. K. oraz K. G. (1) w zakresie w jakim korespondowały one z pozostałym zebrany materiał dowodowy, mając na uwadze, iż występujące rozbieżności związane były z pełnieniem różnych funkcji w ramach łączącego strony stosunku zobowiązaniowego oraz subiektywnym przekonaniem świadków o prawdziwości własnych twierdzeń.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje postawę prawną w 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty poniesione przez powoda jako stronę wygrywającą sprawę w łącznej kwocie 4.961 zł złożyło się: opłata sądowa od pozwu – 1.181 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego – 3.600 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz wydatki w kwocie 163 zł wynikające z udziału pełnomocnika powoda na posiedzeniu, które odbyło się przez sądem wezwanym – Sądem Rejonowym w Świnoujściu a związane z koniecznością odbycia podróży pojazdem prywatnym o pojemności silnika powyżej 900 cm³