

**Sygn. akt VI GC 2524/15**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 czerwca 2018 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:**

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Dorota Moszyk

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2018 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.**

przeciwko **Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 26 964,03 złotych (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt cztery złote trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty,
- 104,63 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty,
- 8 883,38 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,
- 104,63 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty,
- 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 104,63 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 2 759,22 złotych (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn akt VI GC 2524/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 marca 2015 roku złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 26 964,03 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 16

października 2014 roku do dnia zapłaty, 8 883,38 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu tytułem zapłaty za użytą powierzchnię o charakterze komercyjnym.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 08 maja 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 553730/15 referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa i z ostrożności procesowej zakwestionował wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 12 listopada 2015 roku” (k. 19-21 akt) powód sprecyzował, że w przedmiotowej sprawie domaga się należności za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda w wysokości trzykrotnego czynszu za każdy miesiąc (zgodnie z § 10 umowy) oraz opłat eksploatacyjnych w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy i niezwróceniem nieruchomości przez pozwanego, który odmówił jej wydania do czasu rozliczenia poniesionych przez niego nakładów.

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

W dniu 15 października 2003 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (jako wydierżawiający) zawarł z Przedsiębiorstwo (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (jako dzierżawcą) umowę dzierżawy wskazanej tam nieruchomości wraz z pomieszczeniami w budynku byłych warsztatów kolejowych.

Umowa została zawarta na czas określony – od dnia 01 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku.

Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z powyżego tytułu miał uiszczać czynsz dzierżawy oraz opłaty za świadczenia dodatkowe (media), których sposób naliczania określono w § 4 ust. 2 umowy. Kwota czynszu podlegała corocznej waloryzacji.

Zgodnie z § 10 ust. 3 umowy, za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany był do zapłaty odszkodowania do wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy za każdy miesiąc kalendarzowy, nie mniej jednak niż za okres jednego miesiąca.

Strony ustaliły również, że nakłady poniesione na: remont dachu, wymianę okien i drzwi, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymianę instalacji c.o., docieplenie ścian, naprawę stropów, uzupełnienie posadzki amortyzują się w okresie 10 lat, a jej początek rozpoczyna się pierwszego dnia obowiązywania umowy. Jeżeli dzierżawca nie wyrazi woli zawarcia nowej umowy na kolejne 5 lat, nakłady przechodzą na rzecz wydierżawiającego bez możliwości żądania od niego zwrotu należności. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy powyższe nakłady podlegają zwrotowi w niezamortyzowanej części licząc amortyzację w wysokości 10% za każdy rok, zgodnie z zaakceptowanym przez wydierżawiającego kosztorysem stanowiącym załącznik numer 3 do umowy (§ 8 ust. 7).

umowa dzierżawy wraz z załącznikami – k. 34-39 akt, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 40-41 akt

Umowa dzierżawy z dnia 15 października 2003 roku była wielokrotnie zmieniana w zakresie wysokości stawki czynszu i przedmiotu dzierżawy.

Od dnia 01 września 2007 roku czynsz dzierżawy wynosił 2 257,92 złotych miesięcznie, do czego należało doliczyć podatek od towarów i usług.

aneksy – k. 42-47 akt, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 48-49 akt

W związku z upływem okresu, na jaki została zawarta, umowa dzierżawy rozwiązała się.

(...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. kilkakrotnie wzywał Przedsiębiorstwo (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zwrotu nieruchomości z zagrożeniem naliczania czynszu w trzykrotnej wysokości, zgodnie z § 10 ust. 3 umowy, za korzystanie z nieruchomości i pomieszczeń w budynkach byłych warsztatów kolejowych bez umowy.

Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie zwrócił przedmiotu dzierżawy domagając się najpierw rozliczenia poczynionych przez niego nakładów.

niesporne, a nadto: pismo – k. 22 akt, pismo wraz z dowodem nadania – k. 23-24 akt, wezwanie wraz z dowodem odbioru – k. 26-27 akt, pismo – k. 25, 28, 29, 30, 31 akt

W dniu 01 października 2014 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. notę księgową numer (...) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu pod parking, z gruntu oraz pomieszczeń w budynkach warsztatowych za okres od dnia 01 września 2014 roku do dnia 30 września 2014 roku na kwotę 8 883,38 złotych, z terminem płatności do dnia 15 października 2014 roku.

W dniu 01 października 2014 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. notę księgową numer (...) obejmującą ryczałt za korzystanie z zimnej wody w budynkach warsztatowych, opłatę eksploatacyjną za zimną wodę w budynkach warsztatowych, ryczałt za odbiór ścieków w budynkach warsztatowych i opłatę eksploatacyjną za odbiór ścieków w budynkach warsztatowych, za okres od dnia 01 września 2014 roku do dnia 30 września 2014 roku na kwotę 104,63 złotych, z terminem płatności do dnia 15 października 2014 roku.

nota księgową – k. 50 akt, nota księgową – k. 51 akt

W dniu 03 listopada 2014 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. notę księgową numer (...) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu pod parking, z gruntu oraz pomieszczeń w budynkach warsztatowych za okres od dnia 01 października 2014 roku do dnia 31 października 2014 roku na kwotę 8 883,38 złotych, z terminem płatności do dnia 17 listopada 2014 roku.

W dniu 03 listopada 2014 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. notę księgową numer (...) obejmującą ryczałt za korzystanie z zimnej wody w budynkach warsztatowych, opłatę eksploatacyjną za zimną wodę w budynkach warsztatowych, ryczałt za odbiór ścieków w budynkach warsztatowych i opłatę eksploatacyjną za odbiór ścieków w budynkach warsztatowych, za okres od dnia 01 października 2014 roku do dnia 31 października 2014 roku na kwotę 104,63 złotych, z terminem płatności do dnia 17 listopada 2014 roku.

nota księgową – k. 52 akt, nota księgową – k. 53 akt

W dniu 01 grudnia 2014 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. notę księgową numer (...) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu pod parking, z gruntu oraz pomieszczeń w budynkach warsztatowych za okres od dnia 01 listopada 2014 roku do dnia 30 listopada 2014 roku na kwotę 8 883,38 złotych, z terminem płatności do dnia 15 grudnia 2014 roku.

W dniu 01 grudnia 2014 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił Przedsiębiorstwo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. notę księgową numer (...) obejmującą ryczałt za korzystanie z zimnej wody w budynkach warsztatowych, opłatę eksploatacyjną za zimną wodę w budynkach warsztatowych, ryczałt za

odbiór ścieków w budynkach warsztatowych i opłatę eksploatacyjną za odbiór ścieków w budynkach warsztatowych, za okres od dnia 01 listopada 2014 roku do dnia 30 listopada 2014 roku na kwotę 104,63 złotych, z terminem płatności do dnia 15 grudnia 2014 roku.

nota księgowa – k. 54 akt, nota księgowa – k. 55 akt

Pismem z datą w nagłówku „dnia 18 marca 2015” (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wezwał Przedsiębiorstwo (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zapłaty należności wynikających z powyższych not księgowych, jednakże bezskutecznie.

wezwanie do zapłaty – k. 56 akt

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalając stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie Sąd uwzględnił oświadczenia stron, w zakresie w jakim nie były one kwestionowane przez drugą stronę.

Sąd oparł się nadto na dowodach z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wobec czego również Sąd nie znalazł podstaw do podważenia ich wartości i mocy dowodowej. Pozostałe dokumenty dołączone do akt nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wnosiły do sprawy nowych i istotnych okoliczności.

W niniejszej sprawie powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 26 964,03 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty, 8 883,38 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu tytułem zapłaty określonego w § 10 ust. 3 umowy dzierżawy czynszu za użytkowany bez umowy grunt i powierzchnię o charakterze komercyjnym (budynki byłych warsztatów kolejowych), które nie zostały zwrócone przez pozwanego mimo wygaśnięcia umowy dzierżawy.

Zgodnie z treścią art. 693 k.c. 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. Stosownie zaś do treści art. 676 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.) jeżeli najemca (dzierżawca) ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Poza sporem pozostawało, że strony łączyła umowy dzierżawy zawarta w dniu 15 października 2003 roku i że w związku z upływem okresu, na jaki została zawarta, umowa ta uległa wygaśnięciu. Niesporne było również, że pozwany nie zwrócił przedmiotu dzierżawy i korzystał z niego w dalszym ciągu bez tytułu prawnego uzależniając jego zwrot od rozliczenia poczynionych nakładów.

Zgodnie z § 8 umowy dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta, z zastrzeżeniem o jakim mowa w ust. 7 tego paragrafu, zgodnie z którym nakłady poniesione na: remont dachu, wymianę okien i drzwi, wymianę instalacji elektrycznej, wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymianę instalacji c.o., docieplenie ścian, naprawę stropów, uzupełnienie posadzki amortyzują się w okresie 10 lat, a jej początek rozpoczyna się pierwszego dnia obowiązywania umowy. Jeżeli dzierżawca nie wyrazi woli zawarcia nowej umowy na kolejne 5 lat, nakłady przechodzą na rzecz wydzierżawiającego bez możliwości żądania od niego zwrotu należności. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy powyższe nakłady podlegają zwrotowi w niezamortyzowanej części licząc amortyzację w wysokości 10% za każdy rok, zgodnie z zaakceptowanym przez

wydzierżawiającego kosztorysem stanowiącym załącznik numer 3 do umowy (§ 8 ust. 7). Nie budzi jednakże wątpliwości, że jakkolwiek strony uregulowały między sobą rozliczenia z powyższych nakładów, zawsze owe rozliczenia (zapłata odpowiedniej sumy, czy odebranie ulepszeń) wymagają fizycznego zwrotu przedmiotu dzierżawy, przez co uzależnianie zwrotu przedmiotu umowy od rozliczenia nakładów nie było zasadne.

Dokonując oceny prawnej żądania pozwu wskazać należy, że roszczenie powoda znajdowało usprawiedliwienie zarówno w reżimie odpowiedzialności odszkodowawczej ex contractu, jak i w przepisach o ochronie własności. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku (sygn. akt III CZP 20/84) wpisanej do księgi zasad prawnych Sąd Najwyższy wskazał bowiem, że w sytuacji niezwrócenia przedmiotu najmu po ustaniu najmu istnieje możliwość oparcia roszczeń z tytułu posiadania rzeczy na podstawie kontraktowej, jak i na przepisach o ochronie własności, przy czym wybór podstawy prawnej należy do poszukującego ochrony powoda.

W ocenie Sądu mając na uwadze stanowisko powoda zajmowane w toku całego postępowania należało uznać, iż powód, choć nie wskazał wprost, którą z dwóch podstaw prawnych wybiera, to jednak zarówno w pozwie, jak i w pozostałych pismach procesowych, jako podstawę obliczenia wysokości świadczenia za korzystanie przez pozwanego z jego nieruchomości bez umowy, wskazywał § 10 ust. 3 umowy dzierżawy, który wyraźnie stanowił o obowiązku zapłaty przez dzierżawcę odszkodowania za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy. Powyższe zaś pozwala Sądowi na ustalenie, że swoje roszczenia powód wywodzi z powyższej umowy w zakresie, w jakim przewidywała ona karę umowną (określoną jako odszkodowanie) za niezwrócenie przedmiotu umowy.

Przechodząc do analizy tak sformułowanego roszczenia wstępnie wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 705 k.c. 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. Przepis ten zatem nakłada na dzierżawcę obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy. Analogiczny obowiązek strony przewidziały w łączącej ich umowie, zgodnie bowiem z § 10 ust. 2 umowy, po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany był zwrócić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego w należyтым stanie, wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji, przy czym przekazując wydzierżawiającemu przedmiot umowy, dzierżawca zobowiązany był do usunięcia wszystkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń.

Bezspornym było, iż pozwany Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie dokonał zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Zgodnie z § 10 ust. 3 umowy, za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany był do zapłaty odszkodowania do wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy za każdy miesiąc kalendarzowy, nie mniej jednak niż za okres jednego miesiąca.

W ocenie Sądu przewidziana w powołanym wyżej postanowieniu umowy sankcja miała charakter kary umownej, jako że instytucja, która wprowadza konsekwencje obciążenia finansowego w sytuacji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest ipso iure karą umowną.

Zgodnie z treścią art. 483 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Stosownie zaś do treści 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. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana (§ 2).

Przesłanki zastosowania instytucji kary umownej należy określać przez pryzmat ogólnych reguł kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej ukształtowanych w ramach regulacji zawartej w art. 471 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 roku, sygn. akt V CSK 362/07 oraz z dnia 20 marca 1967 roku, sygn. akt II CR 419/

67), przy czym zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację powyższych reguł w tym sensie, że dla zaistnienia obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest łączne wystąpienie tylko dwóch przesłanek pozytywnych w postaci istnienia skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej oraz niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Nie budzi zaś wątpliwości, że brak zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy stanowi co do zasady nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z kolei okoliczność, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność jest objęta domniemaniem winy skonstruowanym przez ustawodawcę w ramach regulacji zawartej w art. 471 k.c. W świetle utrwalonego poglądu judykatury, który podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, wierzyciel, na którego rzecz została zastrzeżona kara umowna nie ma także obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 2003 roku, sygn. akt III CZP 61/03). Zatem realizacja roszczenia o zapłatę kary umownej została w istocie uwarunkowana wykazaniem przez wierzyciela istnienia i treści zobowiązania oraz faktu niewykonania lub nienależytego wykonania go przez dłużnika (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 lipca 2005 roku, sygn. akt V CK 869/04). Przy czym rozważania w powyższym zakresie powinna każdorazowo poprzedzać ocena, czy zastrzeżenie kary umownej zostało dokonane w sposób ważny i skuteczny.

W ocenie Sądu, jak już wcześniej wskazano, przewidziany § 10 ust. 3 przedmiotowej umowy dzierżawy obowiązek zapłaty kwoty pieniężnej stanowi w istocie karę umowną w rozumieniu art. 483 k.c. Postanowienie to przewiduje bowiem obowiązek zapłaty określonej sumy pieniężnej na wypadek niewykonania przez pozwanego świadczenia niepieniężnego (a tylko takie może być przedmiotem kary umownej), tj. zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej rozwiązaniu. Pozwany zaś obowiązku tego nie wykonał, co jest okolicznością bezsporną, a zatem spełniona została również druga z przesłanek orzeczenia kary umownej. Jednocześnie wskazać należy, że gdyby pozwany dokonał zwrotu przedmiotu dzierżawy, to niewykonanie zobowiązania nie powstałoby i nie zaktualizowałby się wówczas obowiązek zapłaty kary umownej.

Pozwany Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z ostrożności procesowej zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia.

Lakoniczne i nieoparte żadnymi konkretnymi zarzutami (w jakim zakresie i dlaczego) zakwestionowanie przez pozwanego w jednym zdaniu w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wysokości dochodzonego roszczenia nie mogło stanowić podstawy do uznania, że jego wysokość została skutecznie podważona. Wskazać przy tym należy, że reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze bez względu na okoliczności sprawy ciężar dowodu spoczywa na powodzie. Jeżeli strona powodowa udowodniła fakty przemawiające za zasadnością powództwa, to na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia ekscpecji i faktów uzasadniających jej zdaniem oddalenie powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982 roku, sygn. akt I CR 79/82). Wobec faktu przedłożenia przez powoda umowy wraz z aneksami, not księgowych oraz wezwania do zapłaty, to na pozwanym ciążył obowiązek przedstawienia dowodów podważających zasadność i wysokość roszczenia powoda.

Sąd zważył przy tym, że sama wysokość jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego wynikała z umowy oraz aneksu numer (...) z dnia 04 czerwca 2008 roku i podlegała corocznej waloryzacji zgodnie z § 4 ust. 3a umowy. W pozwie powód domagał się zapłaty kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu za każdy miesiąc niezwrócenia przez pozwanego przedmiotu dzierżawy, tj. kwoty po 8 883,38 złotych oraz ryczałtu w kwocie 104,63 złotych za każdy miesiąc za korzystanie z wody i odprowadzanie ścieków, która to kwota została wyliczona zgodnie z § 4 ust. 2 umowy. Tymczasem, jak już wskazano powyżej, pozwany nie przedstawił żadnych okoliczności mających uzasadniać istnienie nieprawidłowości w wyliczeniu tych kwot, a zatem nie sposób uznać, ażeby w sposób skuteczny podważył wysokość żądania powoda znajdującego oparcie w przedłożonych przez niego dokumentach.

Mając na względzie powyższe rozważania, na podstawie art. 483 k.c. w zw. z art. 705 k.c. w zw. z § 4, § 10 ust. 2 i ust. 3 umowy dzierżawy z dnia 15 października 2003 roku w zw. z art. 481 k.c. Sąd, uznając żądanie powoda za zasadne, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 26 964,03 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za

opóźnienie liczonymi od kwot: 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty, 8 883,38 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, 8 883,38 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, 104,63 złotych za okres od dnia 16 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania w punkcie II wyroku orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę, która postępowanie to przegrała i zasądzając od niego na rzecz powoda kwotę 2 759,22 złotych, na którą składała się opłata od pozwu – 338 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 2 400 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych i kwota 4,22 złotych tytułem zwrotu opłaty manipulacyjnej uiszczanej przy wnoszeniu pozwu w elektronicznym postępowaniu upominawczym.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 15 czerwca 2018 roku