

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 06 grudnia 2017 roku w Gdyni

na rozprawie

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

przeciwko **G. K.**

o zapłatę

w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt VI GC 1287/16

I. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 1 500 złotych (jeden tysiąc pięćset złotych);

II. zasądza od pozwanej G. K. na rzecz powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1 024,86 złotych (jeden tysiąc dwadzieścia cztery złote osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami:

- ustawowymi liczonymi za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

III. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

IV. zasądza od pozwanej G. K. na rzecz powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 507,09 złotych (pięćset siedem złotych dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. ustala i przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz radcy prawnego Z. C. kwotę 1 476 złotych (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. z urzędu.

w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt VI GC 271/17

VI. zasądza od pozwanej G. K. na rzecz powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 2 524,86 złotych (dwa tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 18 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;

VII. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

VIII. zasądza od pozwanej G. K. na rzecz powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1 249 złotych (jeden tysiąc dwieście czterdzieści dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IX. ustala i przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz radcy prawnego Z. C. kwotę 1 476 złotych (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. z urzędu.

Sygn akt VI GC 1287/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 kwietnia 2016 roku złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanej G. K. kwoty 2 524,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana G. K. w związku z rozwiązaniem łączącej strony umowy dzierżawy nieruchomości zobowiązana była do zwrotu tej nieruchomości, czego nie uczyniła, wobec czego powodowi należy się wynagrodzenie za miesiąc wrzesień 2015 roku w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 21 kwietnia 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 632879/16 referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwana G. K. wskazała, że powód ma obowiązek rozliczenia nakładów pozwanej w postaci pawilonu, którego wartość przekracza kwotę 250 000 złotych. W tym zakresie pozwana podniosła zarzut potrącenia wierzytelności powoda z tej wartości.

Po przekazaniu sprawy do Sądu Rejonowego w Gdyni została ona zarejestrowana pod sygn. akt VI GC 1287/16.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 29 lipca 2016 roku” (k. 28-29 akt) powód cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie żądania kwoty 1 500 złotych i podtrzymał powództwo w zakresie zasądzenia z powyższego tytułu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1 024,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia zapłaty.

Pozwem z dnia 21 października 2016 roku złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanej G. K. kwoty 2 524,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi za okres od dnia 18 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana G. K. w związku z rozwiązaniem łączącej strony umowy dzierżawy nieruchomości zobowiązana była do zwrotu tej nieruchomości, czego nie uczyniła, wobec czego powodowi należy się wynagrodzenie za miesiąc styczeń 2016 roku w wysokości określonej w umowie dzierżawy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30 listopada 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 1828538/16 referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwana G. K. wskazała, że w 2012 roku nie będąc dłużnikiem powoda została podstępnie i bezprawnie pozbawiona należącej do niej rzeczy w postaci pawilonu handlowego, który został przejęty przez powoda. Pozwana zaproponowała mu rozliczenie poniesionych nakładów, jednakże bezskutecznie.

Po przekazaniu sprawy do Sądu Rejonowego w Gdyni została ona zarejestrowana pod sygn. akt VI GC 271/17.

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 roku Sąd Rejonowy w Gdyni połączył powyższe sprawy do wspólnego ich rozpoznania pod sygn. akt VI GC 1287/16.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 25 kwietnia 2017 roku” (k. 288-289 akt) powód podniósł, że alternatywnym roszczeniem jest roszczenie na podstawie umowy związane z odszkodowaniem z tytułu niemożności korzystania przez powoda z przedmiotu umowy, którego wysokość strony ustaliły do trzykrotnej wysokości czynszu dzierżawnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 25 listopada 2011 roku w sprawie o sygn. akt WG.II/MNo/7720-78/08 Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa – z dniem 05 grudnia 1990 roku – przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. następujących praw: prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością Skarbu Państwa oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki o numerze (...) o powierzchni 0,0872 ha i o numerze 151/1 o powierzchni 0,3799 ha, zapisanych w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni oraz prawa własności budynków posadowionych na tych działkach, w tym prawo własności budynku wybudowanego w 1958 roku znajdującego się na działce numer (...).

pismo – k. 240 akt, decyzja – k. 76-80 akt

W dniu 29 sierpnia 2012 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (jako wydzierżawiający) zawarł z G. K. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) (jako dzierżawcą) umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 101,40 m² pod pawilonem handlowym trwale związanym z gruntem usytuowanym przy ulicy (...) z K. w G., stanowiącego część działki numer (...).

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Zgodnie z § 3 umowy dzierżawca miał wykorzystywać przedmiot dzierżawy jako grunt pod pawilonem handlowym.

Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 811,20 złotych. Do kwoty tej doliczany miał być obowiązujący podatek VAT. Kwota czynszu podlegała waloryzacji.

Stosownie do § 8 umowy, wydzierżawiający miał prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym oraz bez zwrotu równowartości poniesionych przez dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy m. in. w przypadku zalegania z należnym czynszem za okres co najmniej dwóch płatności, po wcześniejszym pisemnym zawiadomieniu listem poleconym o zamiarze rozwiązania umowy.

Zgodnie z § 9 ust. 2 umowy, po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany był zwrócić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego w należytym stanie, wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji. Przekazując wydzierżawiającemu przedmiot umowy, dzierżawca zobowiązany był do usunięcia pawilonu handlowego i przywrócenia gruntu do stanu pierwotnego na własny koszt i własnym staraniem.

Zgodnie z § 9 ust. 3 umowy, za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu dzierżawy, dzierżawca obowiązany był do zapłaty odszkodowania do wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy za każdy miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, nie mniej jednak niż za okres jednego miesiąca.

umowa dzierżawy – k. 33-34 akt, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 37-38 akt,

Pismem z datą w nagłówku „dnia 05 kwietnia 2013 roku” (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wezwał G. K. do uregulowania zaległych należności czynszowych przekraczających dwa pełne okresy płatności, tj. zaległości w kwocie 13 008,53 złotych, w terminie 30 dni, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

G. K. odebrała powyższe pismo w dniu 20 kwietnia 2013 roku i w zakreślonym terminie nie uiściła wskazanej tam należności.

pismo wraz z dowodem nadania i odbioru – k. 477-479 akt

Pismem z datą w nagłówku „dnia 17 września 2013 roku” (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wypowiedział G. K. umowę dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku ze skutkiem na dzień 30 września 2016 roku, bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwał ją do zwrotu przedmiotu dzierżawy, po usunięciu wszelkich nakładów, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń na własny koszt i własnym staraniem.

wypowiedzenie wraz z dowodem nadania i odbioru – k. 37-39 akt sprawy o sygn. akt VI GC 271/17, wezwanie do zwrotu nieruchomości – k. 40 akt

G. K. nie zwróciła przedmiotu dzierżawy mimo kilkukrotnych wezwań.

niesporne

W dniu 01 października 2015 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił G. K. notę księgową numer (...) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu pod pawilonem handlowym w G. przy ulicy (...) z K. za okres od dnia 01 września 2015 roku do dnia 30 września 2015 roku na kwotę 2 524,86 złotych, z terminem płatności do dnia 15 października 2015 roku.

W dniu 03 lutego 2016 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił G. K. notę księgową numer (...) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu pod pawilonem handlowym w G. przy ulicy (...) z K. za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku na kwotę 2 524,86 złotych, z terminem płatności do dnia 17 lutego 2016 roku.

nota księgową – k. 35 akt, nota księgową – k. 40 akt sprawy o sygn. akt VI GC 271/17

Pismem z datą w nagłówku „dnia 05 lutego 2016” (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wezwał G. K. do zapłaty należności wynikających z noty księgowej numer (...), jednakże bezskutecznie.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 25 maja 2016” (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wezwał G. K. do zapłaty należności wynikających z noty księgowej numer (...), jednakże bezskutecznie.

wezwanie do zapłaty – k. 36 akt, wezwanie do zapłaty – k. 41 akt sprawy o sygn. akt VI GC 271/17

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. Dokumenty zebrane w sprawie Sąd uznał za wiarygodne, albowiem ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak 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.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, albowiem ani pozwana, ani osoby uprawnione do reprezentowania powoda, mimo prawidłowego wezwania, nie stawiły się na rozprawę bez usprawiedliwienia.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 06 grudnia 2017 roku oddalił wniosek powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. S. na okoliczność rodzaju budynku posadowionego na gruncie powoda przed i po dacie zawarcia umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku, jego wyglądu i możliwych zmian dokonanych przez pozwaną w przedmiotowym budynku, mając na uwadze, iż ustalenie tych okoliczności nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii spornych niniejszej sprawy, z przyczyn wskazanych w poniższej części uzasadnienia.

Sąd oddalił także wniosek pozwanej o połączenie spraw (z uwagi na różny stopień zaawansowania postępowania w każdej z nich) oraz wniosek o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu jako spóźniony, mając na uwadze, że zgodnie z treścią art. 25 § 2 k.p.c. po doręczeniu pozwu sprawdzenie wartości przedmiotu sporu może nastąpić jedynie na zarzut pozwanego zgłoszony przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy. Sąd oddalił również wniosek o zawieszenie postępowania uznając, że sama okoliczność, iż pozwana złożyła wniosek o wznowienie postępowania administracyjnego, czy też zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa, nie stanowi podstawy do obligatoryjnego zawieszenia postępowania przez Sąd – tym bardziej, że w ocenie Sądu postępowania te, jak i ich wynik, nie mają i nie miałyby wpływu na niniejszy proces, którego przedmiotem jest domaganie się przez powoda od pozwanej należności przysługującej mu za niezwrócenie przez pozwaną przedmiotu dzierżawy, tj. gruntu (a nie pawilonu) po zakończeniu umowy dzierżawy.

Oddalając wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. akt VI GC 942/17 Sąd miał na uwadze, że dokumenty te znajdują się już w aktach niniejszej sprawy.

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości pawilonu handlowego, mając na uwadze, że zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia Sąd uznał za nieskuteczny oraz na okoliczność wysokości stawki czynszu dzierżawy (z przyczyn wskazanych w poniższej części uzasadnienia).

Zgłoszony przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 06 grudnia 2017 roku bezpośrednio przed jej zamknięciem zarzut braku umocowania osób, które podpisały wypowiedzenie umowy dzierżawy, Sąd uznał po myśli art. 217 k.p.c. za spóźniony, jako, że pozwana w żaden sposób nie uprawdopodobniła, że nie zgłosiła tego zarzutu w czasie właściwym bez swojej winy lub że jego uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo, że występują inne wyjątkowe okoliczności nakazujące Sądowi jego uznanie na tym etapie postępowania. Sąd miał przy tym na uwadze, że w toku całego procesu, jak również i w licznej korespondencji przedprocesowej między stronami pozwana nie kwestionowała uprawnień osób, które podpisały wypowiedzenie umowy dzierżawy, zarzut taki nie został również podniesiony przez pełnomocnika pozwanej na wcześniejszej rozprawie, w czasie której składał oświadczenia i wnioski dowodowe oraz pismo przygotowawcze zawierające m. in. zarzuty odnośnie nieskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy z uwagi na niezachowanie wymogów z art. 703 k.c. W tej sytuacji w ocenie Sądu podniesienie przedmiotowego zarzutu na tym etapie postępowania (mowy końcowej) uznać należy za spóźnione, tym bardziej, że pozwana nie wykazała w żaden sposób, że nie zgłosiła tego zarzutu w czasie właściwym bez swojej winy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności, albo że jego uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy – w tym przypadku zaś w ocenie Sądu uznanie tych twierdzeń za niespóźnione rodziłoby konieczność umożliwienia drugiej stronie odniesienie się do tego zarzutu (niedołączenie pełnomocnictw do akt sprawy nie oznacza bowiem ich braku), a to prowadziłoby do przedłużenia postępowania trwającego już około 1,5 roku i w czasie którego zarzut ten nigdy nie był przez pozwaną artykułowany.

Pismem z datą w nagłówku „dnia 29 lipca 2016 roku” (k. 28-29 akt) powód cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie żądania kwoty 1 500 złotych i podtrzymał powództwo w zakresie zasądzenia z powyższego tytułu od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1 024,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia zapłaty.

Zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Zgodnie zaś z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

W niniejszej sprawie powód cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia, jednakże w związku z tym, że uczynił to przed rozpoczęciem rozprawy, zgoda pozwanej G. K. na dokonanie tej czynności nie była wymagana. Sąd zaś oceniając powyższą czynność procesową powoda z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 203 k.p.c. nie dopatrył się, ażeby była ona sprzeczna z prawem lub zasadami współzycia społecznego lub by zmierzała do obejścia prawa.

Uznając zatem, iż czynność powoda jest zgodna z prawem, Sąd na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie wynikającym z oświadczenia o cofnięciu pozwu (punkt I wyroku).

W niniejszej sprawie, uwzględniając ograniczenie powództwa wynikające z cofnięcia pozwu w powyższym zakresie, powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanej G. K. kwoty 1 024,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia zapłaty, tytułem należności za niezwrócenie nieruchomości powoda w miesiącu wrześniu 2015 roku oraz (sprawa o sygn. akt VI GC 271/17) – kwoty 2 524,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi za okres od dnia 18 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, tytułem należności za niezwrócenie nieruchomości powoda w miesiącu styczniu 2016 roku.

Poza sporem pozostawało, że strony łączyła umowy dzierżawy zawarta w dniu 29 sierpnia 2012 roku, na mocy której powód (jako wydzierżawiający) oddał pozwanej w dzierżawę grunt o powierzchni 101,40 m² pod pawilonem handlowym usytuowanym przy ulicy (...) z K. w G. stanowiący część działki numer (...).

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 do § 8 umowy łączącej strony powód miał prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym oraz bez zwrotu równowartości poniesionych przez dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy m. in. w przypadku zalegania z należnym czynszem za okres co najmniej dwóch płatności, po wcześniejszym pisemnym zawiadomieniu listem poleconym o zamiarze rozwiązania umowy.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie pismem z datą w nagłówku „dnia 05 kwietnia 2013 roku” powód wezwał pozwaną G. K. do uregulowania zaległych należności czynszowych w kwocie 13 008,53 złotych (a zatem niewątpliwie przekraczających dwa pełne okresy płatności), w terminie 30 dni, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Pozwana odebrała powyższe pismo w dniu 20 kwietnia 2013 roku i w określonym terminie nie uiściła wskazanej tam należności, w konsekwencji czego powód pismem z datą w nagłówku „dnia 17 września 2013 roku” wypowiedział pozwaną umowę dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku ze skutkiem na dzień 30 września 2013 roku, bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwał ją do zwrotu przedmiotu dzierżawy, po usunięciu wszelkich nakładów, które nie były wcześniej uzgodnione, jak również składowanych rzeczy i zainstalowanych urządzeń na własny koszt i własnym staraniem.

W tej sytuacji zarzut pozwanej G. K. odnośnie naruszenia przez powoda obowiązku wynikającego z art. 703 k.c. okazał się być niezasadny, tym bardziej, że przepis ten, w zakresie terminu, ma charakter normy dyspozytywnej (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt III CZP 52/12), a nadto pozwana nie wykazała, ażeby wskazana w piśmie kwota zaległości czynszowej pozwanej była nieprawidłowo wyliczona bądź też została przez nią zapłacona.

W świetle powyższego nie ulegało zatem wątpliwości, iż umowa dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku została w sposób skuteczny rozwiązana przez powoda z dniem 30 września 2013 roku, jak również, że pozwana nie zwróciła przedmiotu dzierżawy (gruntu pod pawilonem) i korzystała z niego (gruntu) w dalszym ciągu bez tytułu prawnego.

W niniejszej sprawie powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wskazywał, iż domaga się zapłaty kwot objętych pozwami w sprawie o sygn. akt VI GC 1287/16 i o sygn. akt VI GC 271/17 z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej jego własność, zaś w toku postępowania, w piśmie przygotowawczym z datą w nagłówku „dnia 25 kwietnia 2017 roku” (k. 288-289 akt) podniósł nadto, że jego roszczenie znajduje także uzasadnienie w postanowieniach umowy dzierżawy, które obligowały pozwaną do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego, po zakończeniu umowy, zaś w przypadku opóźnienia w przekazaniu

przedmiotu dzierżawy przewidywały odszkodowania w wysokości do trzykrotnej wartości czynszu dzierżawnego (§ 9 ust 2 i ust. 3 umowy dzierżawy).

Dokonując oceny prawnej żądania obu pozwów (o sygn. akt VI GC 1287/16 i o sygn. akt VI GC 271/17) opartych na tych samych okolicznościach faktycznych, 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 pozwaną z jego nieruchomości bez umowy, wskazywał § 9 ust. 3 umowy dzierżawy, który wyraźnie stanowił o obowiązku zapłaty przez dzierżawcę odszkodowania za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy. Powyższe zaś pozwała 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, w niniejszej sprawie – gruntu pod pawilonem handlowym, po zakończeniu umowy. Analogiczny obowiązek strony przewidziały w łączącej ich umowie, zgodnie bowiem z § 9 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 pawilonu handlowego i przywrócenia gruntu do stanu pierwotnego na własny koszt i własnym staraniem.

Bezspornym było, iż pozwana G. K. nie dokonała zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Stosownie do § 9 ust. 3 umowy, za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu dzierżawy, dzierżawca obowiązany był do zapłaty odszkodowania do wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu dzierżawy za każdy miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, 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.

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 § 9 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 pozwaną świadczenia niepieniężnego (a tylko takie może być przedmiotem kary umownej), tj. zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej rozwiązaniu. Pozwana zaś obowiązku tego nie wykonała, co jest okolicznością bezsporną, a zatem spełniona została również druga z przesłanek orzeczenia kary umownej. Jednocześnie wskazać należy, że gdyby pozwana dokonała zwrotu przedmiotu dzierżawy, to niewykonanie zobowiązania nie powstałoby i nie zaktualizowałoby się wówczas obowiązek zapłaty kary umownej.

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).

W ocenie Sądu, w okolicznościach przedmiotowej sprawy spełniony został również wymóg dostatecznego określenia wysokości kary umownej. Z treści art. 483 § 1 k.c. wynika, że kara umowna musi mieć postać określonej sumy. Nie oznacza to jednak, że zastrzegając ją należy ustalić jednocześnie jej wysokość. Przyjmuje się, że określenie kary umownej może nastąpić przez wskazanie kryteriów pozwalających na ustalenie sumy, jaką dłużnik zobowiązany będzie zapłacić wierzycielowi. W praktyce stosowane są różne rozwiązania np. określony jest procent wartości całego lub części świadczenia, czy też określona stawka. Tak też było zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie – strony nie ustaliły wprawdzie konkretnej kwoty, ale wskazały, że odpowiedzialność pozwanej z tytułu odszkodowania za niezwrócenie nieruchomości i korzystanie z niej bez umowy wynosić będzie do wysokości trzykrotności czynszu dzierżawnego. W momencie zawierania umowy pozwanej znana była zatem maksymalna wysokość ewentualnej kary umownej. Posłużenie się maksymalną wielkością zobowiązania oceny powyższego postanowienia nie zmieniało. Do wierzyciela bowiem należało uprawnienie żądania zapłaty kary umownej w maksymalnej wysokości, ewentualnej rezygnacji z niej pomimo stwierdzonego uchybienia w realizacji kontraktu, czy też domaganie się tylko części kary umownej. Istotne jest to, że dłużnik (pозwana) w chwili zawierania umowy na podstawie jej postanowień знаła zakres swojej odpowiedzialności, gdyż znana była wartość zobowiązania pozwanej – wysokość czynszu należnego powodowi.

Sama wysokość jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego była między stronami bezsporna. W pozwie powód domagał się zapłaty kwoty stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu za każdy miesiąc niezwrócenia przez pozwaną przedmiotu dzierżawy, tj. kwoty po 2 524,86 złotych, a zatem jednomiesięczny czynsz wynosił 841,62 złotych. Wprawdzie w umowie czynsz dzierżawy określony był na kwotę 811,20 złotych, jednakże wprost z umowy wynikała możliwość jego podwyższenia. Pozwana nie składała w tym względzie żadnych zarzutów. W tych okolicznościach Sąd przyjął wartość jednomiesięcznego czynszu w kwocie 841,62 złotych jako okoliczność przyznaną (art. 230 k.p.c.).

Powodowi zatem przysługiwała za okres objęty pozwami, tj. wrzesień 2015 roku oraz styczeń 2016 roku kara umowna w kwocie po 2 524,86 złotych za każdy miesiąc za niezwrócenie przez pozwaną przedmiotu dzierżawy – gruntu. .

Na marginesie wskazać należy, że roszczenie powoda we wskazanym wyżej zakresie byłoby także zasadne przy przyjęciu podstawy prawnej roszczenia w postaci bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Z kolei zgodnie § 2 tego przepisu 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 i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Przepis art. 225 k.c. stanowi zaś, iż 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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W ocenie Sądu spełnione zostały przesłanki orzeczenia wynagrodzenia od pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Pozwana miała bowiem świadomość, że umowa została rozwiązana i nie przysługuje jej tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, a zatem pozostawała posiadaczem zależnym w złej wierze. Ponadto zajmowała przedmiotową nieruchomość – grunt, uniemożliwiając tym samym korzystanie z niej powodowi, który wykazał przedkładając odpis z księgi wieczystej oraz decyzję Wojewody (...) z dnia 25 listopada 2011 roku, iż jest właścicielem nieruchomości, która stanowiła przedmiot umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku.

Odnośnie zaś samej wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, to wskazać należy, że jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 czerwca 2014 roku (sygn. akt III CSK 235/13) przepisy regulujące uzupełniające roszczenia windykacyjne nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i strony nawet w umowie poprzedzającej powstanie tego roszczenia mogą odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza korzystającego z przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy. W tej sytuacji w świetle powyższego także § 9 ust. 3 umowy mógł być podstawą obliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem własności powoda i nie zachodzi potrzeba wykazywania tej okoliczności według cen rynkowych w drodze dowodu z opinii biegłego sądowego (tak Sąd Apelacyjny w Krakowie z dnia 04 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I ACa 191/13).

Odnosząc się do kwestii skuteczności oświadczenia o potrąceniu złożonego w przedmiotowej sprawie przez pozwaną G. K., to podkreślić należy, iż zostało ono złożone pełnomocnikowi powoda, tymczasem jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 marca 2013 roku (sygn. akt II CSK 476/12) dla skuteczności oświadczenia o potrąceniu, złożonego w procesie, ale i poza nim, ze względu na obowiązującą teorię oświadczeń woli uzależniającą powstanie prawem przewidzianego skutku prawnokształtującego danego oświadczenia woli od jego dojścia do adresata (art. 61 § 1 k.c.), konieczne jest dostarczenie takiego aktu woli strony składającej oświadczenie do strony będącej jego adresatem, a nie – jedynie do wiadomości jej pełnomocnika procesowego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 marca 2013 roku, sygn. akt II CSK 476/12 wraz z uzasadnieniem).

Jeśli zatem pozwany składa w procesie, w ramach obrony przed roszczeniem powoda, oświadczenie o potrąceniu, to przewidziany w art. 498 § 2 k.c. skutek wzajemnego umorzenia obu wierzytelności wystąpi z chwilą wystąpienia podstaw faktycznych do przyjęcia, że oświadczenie takie dotarło do strony, wobec której zostało ono skierowane, tj. w niniejszej sprawie do powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., a nie jego pełnomocnika. Dorozumiane udzielenie pełnomocnictwa nie może dotyczyć bowiem przyjęcia oświadczenia o potrąceniu, gdyż oświadczenie to

wywołuje – w niniejszej sprawie dla strony powodowej – niekorzystne skutki. Do przyjęcia oświadczenia o potrąceniu konieczne jest zatem pełnomocnictwo szczególne lub doręczenie takiego oświadczenia stronie osobiście (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 29 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 89/13 oraz Sąd Okręgowy w Bydgoszczy w wyroku z dnia 18 kwietnia 2014 roku, sygn. akt VIII Ga 22/14), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Pozwana zawarła bowiem oświadczenie o potrąceniu (poprzez podniesienie zarzutu potrącenia) w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, a następnie oświadczenie to złożył jej pełnomocnik w piśmie z datą w nagłówku „dnia 10 czerwca 2017 roku”, które doręczone zostało pełnomocnikowi powoda, a nie samemu powodowi.

Nadto wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 498 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 przed sądem lub przed innym organem państwowym. Skutek kompensaty ustawowej wymaga zatem następujących warunków: złożenia oświadczenia woli, istnienia wierzytelności przeciwstawnych, tj. takich, które przysługują dwóm podmiotom prawa cywilnego występującym względem siebie w podwójnej roli: dłużnika i wierzyciela, wymagalności wierzytelności (co najmniej potrącającego) i jednorodności świadczeń.

W niniejszej sprawie pozwana G. K., by spełnić przesłankę wymagalności, zobowiązana był doręczyć powodowi wezwanie do zapłaty określonej kwoty tytułem zwrotu nakładów, dopiero bowiem, gdy wierzytelność przedstawiana do potrącenia jest wymagalna, oświadczenie o potrąceniu wywołać może skutek w postaci umorzenia wierzytelności (o ile pozostałe warunki zostaną spełnione). Tymczasem w aktach sprawy brak jest dowodu na to, że pozwana wzywała powoda do zapłaty określonej, tj. konkretnej kwoty w określonym terminie tytułem zwrotu poniesionych przez nią nakładów dotyczących posadowionego na gruncie powoda pawilonu (na marginesie jedynie wskazując, że pozwana nie wykazała jakie konkretnie były to nakłady), niewystarczające są zaś lakoniczne twierdzenia pozwanej, że proponowała ona rozliczenie się z powodem poprzez kompensatę wierzytelności.

Nie budzi przy tym wątpliwości, że oświadczenie o potrąceniu nie jest jeszcze dowodem na istnienie przesłanek potrącenia ustawowego z art. 498 k.c. i nie może także stanowić samo w sobie źródła kreacji wierzytelności, która powinna znaleźć – zarówno co do zasady, jak i wysokości, odzwierciedlenie w treści zaoferowanych dowodów.

Skoro więc pozwana zgłosiła zarzut potrącenia przedstawiając do potrącenia wierzytelność, to zgodnie z treścią art. 6 k.c. powinien wykazać także istnienie i wysokość tej wierzytelności. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 08 sierpnia 2005 roku (sygn. akt I ACa 1053/05, OSA w Katowicach 2006/2/5) zarzut potrącenia jest w istocie formą dochodzenia roszczenia, zrównaną w skutkach z powództwem. Mają zatem do niego zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów na ich poparcie, a w szczególności dokładne określenie wierzytelności, jej wysokości, a wreszcie wykazania jej istnienia. Samo oświadczenie o potrąceniu nie jest bowiem dowodem na istnienie przesłanek potrącenia ustawowego z art. 498 k.c. Dla osiągnięcia skutku pozwany powinien zatem zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazując przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania, stosownie do rozkładu ciężaru dowodu wyrażonego w art. 6 k.c.

Tymczasem pozwana wskazała początkowo, że podnosi zarzut potrącenia nakładów pozwanej w postaci pawilonu, którego wartość przekracza kwotę 250 000 złotych, a następnie bliżej nieokreślony zarzut potrącenia wyszacowanej wartości rynkowej pawilonu z sumą zaległego czynszu za okres od czerwca 2014 roku do czerwca 2017 roku, którą to wartość należy ustalić w drodze opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. Nie budzi zaś wątpliwości, że w momencie składania oświadczenia o potrąceniu obie wierzytelności muszą być skonkretyzowane.

Sąd zważył przy tym, że niezależnie od powyższego nie mogły być uwzględnione w żadnej mierze przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie także zarzuty pozwanej odnośnie bezprawnego pozbawienia jej prawa własności przedmiotowego budynku. Wskazać należy, że okoliczność nabycia działek, na których znajduje się budynek stwierdzone zostało decyzją

administracyjną, która nie podlega kontroli Sądu w toku niniejszego postępowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 roku, sygn. akt III CZP 4/13). Budynek natomiast wzniesiony na przedmiotowym gruncie jest z nim trwale związany, nie może stanowić zatem odrębnego prawa własności, gdyż stanowi jego część składową (art. 48 k.c.). Na powyższe wprost wskazuje zawarta przez pozwaną umowę dzierżawy. W § 3 ust 1 tej umowy strony wyraźnie postanowiły, iż dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy jako grunt pod pawilonem handlowym trwale związanym z tym gruntem. Dodatkowo prawo własności przedmiotowego gruntu wraz ze wzniesionym na nim budynkiem ujawnione zostało na rzecz powoda w księdze wieczystej, w której wpisy korzystają z domniemania prawdziwości. Na marginesie jedynie wskazać należy, że jak wynika z treści umowy łączącej strony oraz z oświadczenia o wypowiedzeniu, pozwana G. K. została wezwana nie tylko do zwrotu przedmiotu dzierżawy, ale i zobowiązano ją do usunięcia pawilonu handlowego oraz przywrócenia gruntu do stanu pierwotnego na własny koszt i własnym staraniem, a także, że przysługuje jej prawo do żądania zwrotu nakładów poczynionych jedynie w uzgodnieniu z powodem, w tym odnośnie kwestii właśnie rozliczenia wartości nakładów w razie rozwiązania umowy (§ 7 ust. 1 umowy w zw. z § 8 umowy). Tymczasem pozwana na tę okoliczność nie przedstawiła żadnych dowodów, przy czym Sąd jedynie sygnalizuje (nie przesądzając bynajmniej tej kwestii), że we wszystkich pozostałych przypadkach pozwana jako dzierżawca zrzekła się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów czyniąc je na własny koszt i ryzyko (§ 8 ust. 2 i ust. 3 umowy).

Mając na względzie powyższe rozważania, w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt VI GC 1287/15 w punkcie I wyroku Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie żądania kwoty 1 500 złotych (w związku z cofnięciem pozwu w tym zakresie).

W punkcie II wyroku na podstawie art. 483 k.c. w zw. z art. 705 k.c. w zw. z § 9 umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku w zw. z art. 481 k.c. Sąd, uznając żądanie powoda za zasadne, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 024,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

W punkcie III wyroku Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres od dnia 16 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty liczonych od kwoty 1 500 złotych na podstawie art. 481 k.c. i powyższych przepisów stosowanych a contrario. Skoro jak wynikało z oświadczenia powoda w przedmiocie cofnięcia pozwu, przyczyną tego oświadczenia było zaliczenie na poczet dochodzonej kwoty kaucji wpłaconej przez pozwaną (co miało miejsce, jak wynika z umowy, przy zawarciu umowy), nie sposób przyjąć, iżby w odniesieniu do tej kwoty pozwana popadła w zwłokę w spełnieniu świadczenia w tym zakresie, nic nie stało bowiem na przeszkodzie wcześniejszemu rozliczeniu kaucji.

O kosztach procesu Sąd orzekł jak w punkcie IV wyroku zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów określoną w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. W niniejszej sprawie powód wygrał sprawę w 40,60% (jako, że w zakresie kwoty 1 500 złotych pokrytej z kaucji, którą dysponował powód jeszcze przed procesem Sąd uznał go za stronę przegrywającą to postępowanie), a pozwany w 59,40%. Koszty poniesione przez powoda wyniosły 1 249 złotych (opłata od pozwu – 32 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 1 200 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych). Pozwana nie poniosła żadnych kosztów. Powodowi zatem należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 507,09 złotych (40,60% z kwoty 1 249 złotych), którą Sąd zasądził na jego rzecz w punkcie IV wyroku.

W punkcie V wyroku Sąd w oparciu o treść § 4 oraz § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1805) obowiązującym w dniu wniesienia pozwu nakazał wypłacić radcy prawnemu Z. C. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1 476 złotych (tj. kwotę 1 200 złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT), tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. z urzędu.

Natomiast w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt VI GC 271/17 w punkcie VI wyroku Sąd na podstawie art. 483 k.c. w zw. z art. 705 k.c. w zw. z § 9 umowy dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2012 roku w zw. z art. 481 k.c. Sąd, uznając żądanie

powoda za zasadne, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 524,86 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 18 lutego 2016 roku do dnia zapłaty.

W punkcie VII wyroku Sąd oddalił powództwo w zakresie żądanego rodzaju odsetek, tj. odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych. Odsetki te bowiem nie należą się w każdym przypadku opóźnienia ze spełnieniem świadczenia, a jedynie w sytuacji, w której świadczenie wynika z transakcji handlowej. Natomiast w świetle art. 4 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 684) transakcją handlową jest umowa, której przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usługi. W niniejszej sprawie nie mamy jednak do czynienia z taką sytuacją, albowiem powód wywodził swoje roszczenie z tytułu niezwrócenia przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, co nie mieści się w przedstawionym powyżej pojęciu transakcji handlowej.

O kosztach postępowania w punkcie VIII wyroku orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako stronę, która postępowanie to przegrała i zasądzając od niej na rzecz powoda kwotę 1 249 złotych, na którą składała się opłata od pozwu – 32 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 1 200 złotych i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych).

W punkcie IX wyroku Sąd w oparciu o treść § 4 oraz § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1805) obowiązującym w dniu wniesienia pozwu nakazał wypłacić radcy prawnemu Z. C. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1 476 złotych (tj. kwotę 1 200 złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT), tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. K. z urzędu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 16 grudnia 2017 roku