

Sygn. akt: I C 55/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<i>Katarzyna Wencka</i>
Protokolant:	<i>Katarzyna Pawluczuk</i>

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2018 r. w Bielsku Podlaskim

sprawy z powództwa (...) ***Państwowych Spółki Akcyjnej w W.***

przeciwko ***J. S. (1)***

o zapłatę kwoty 287 zł

I. Zasądza od pozwanego J. S. (1) na rzecz powoda (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W. kwotę 287 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) z odsetkami ustawowymi w wysokości jak za opóźnienie od następujących kwot:

-143,50 zł od dnia 16 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,

-143,50 zł od dnia 18 lipca 2017 roku do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 55/18

UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. pozwem wniesionym w dniu 28 listopada 2017 roku w elektronicznym postępowaniu upominawczym przeciwko J. S. (1) wniósł o zasądzenie kwoty 287 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 143,50 zł od 16 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty i od kwoty 143,50 zł od dnia 18 lipca 2017 roku do dnia zapłaty, nadto wnosił o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości, która pozostawała w użytkowaniu pozwanego na podstawie łączącej strony umowy. W związku z tym pozwany był obowiązany do uiszczania umówionego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi szczegółowo wskazanymi w umowie. Powołana umowa została rozwiązana, przy czym pozwany nie dokonał zwrotu nieruchomości i włada nią faktycznie bez tytułu prawnego. W umowie łączącej strony określono wysokość czynszu oraz wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pomimo wyznaczenia terminu zwrotu nieruchomości, pozwany nie dokonał jej zwrotu i pozostaje posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Powód jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazał regulacje zawarte w art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. jak również postanowienia zawarte w łączącej strony umowie. Wskazał, że z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wystawione zostały dwie

faktury, tj. faktura nr (...) z dnia 01.06.2017 r. na kwotę 143,50 zł z terminem płatności do 15.06.2017 r. oraz faktura nr (...) z dnia 03.07.2017 r. na kwotę 143,50 zł z terminem płatności do dnia 17.07.2017 r. (k. 3-5).

Wobec stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy L. w L. postanowieniem z dnia 19 grudnia 2017 roku w sprawie o sygnaturze akt (...) przekazał sprawę do rozpoznania sądowi właściwości ogólnej pozwanego – Sądowi Rejonowego w B.. (k. 6).

Po przekazaniu sprawy tutejszemu Sądowi powód podtrzymał powództwo w całości oraz prezentowane stanowisko w sprawie (k. 8-10).

Pozwany J. S. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Wskazał, że w latach 1991-1993 (...) w C. wzniosła na opisanej powyżej nieruchomości dwa domki letniskowe wraz z zapleczem. Obiekty te pobudowali pracownicy tego podmiotu, zaś pozwanego jako pracownika (...) w C. wyznaczono na nadzorcę obiektu. Dodał, że były przewodniczący związku (...) wspólnie z administratorem (...) nieruchomości J. S. (2) chcieli sprzedać nieruchomość, na co pozwany, jako gospodarz odpowiedzialny za wyżej wymienione obiekty nie wyraził zgody i po rozmowach w 2015 roku zdecydował na zawarcie umowy dzierżawy. Podniósł, że osobiście z nieruchomości nie korzysta a jedynie musi nadzorować i wykonywać prace porządkowe. Pozwany podniósł, że powód w uzasadnieniu pozwu błędnie wskazał, że działka będąca przedmiotem łączącej strony umowy znajdowała się w S. przy ul. (...), podczas, gdy jest to nieruchomość stanowiąca jego własność i nie będąca przedmiotem tej umowy. Dodał, że powód bezpodstawnie złożył mu oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy i niesłusznie obciążony został karą. Pomimo interwencji nie uzyskał uzasadnienia rozwiązania umowy, zaś pracownicy związani z zakładem wagonowni oraz związki zawodowe zabronili mu zdać działkę. Pozwany podkreślił, że brak jest podstaw do obciążenia go karą umowną (k.40-42, 64-66).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Poza sporem pozostawała okoliczność, że w dniu 24 kwietnia 2015 roku pomiędzy (...) Państwowymi S.A. z siedzibą w W. a J. S. (1) została zawarta umowa dzierżawy (...)_ (...) (...), omyłkowo nazwaną umowa najmu (w dalszej części umowy jest określona jako dzierżawa), przedmiotem której była część nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...), obręb S., określona jako obiekt nr (...) (...) o powierzchni 700 m⁽²⁾ z przeznaczeniem wyłącznie na działkę rekreacyjną. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 kwietnia 2015 roku. Wysokość czynszu płatnego strony określiły kwartalnie na kwotę 350 zł powiększoną o stawkę podatku VAT. Jak wskazano w § 3 umowy strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jak również w § 14 ww. umowy zawarto regulację dotyczącą kary umownej (k. 22-29). Sądowi z urzędu wiadomo, że w sprawie o sygnaturze akt (...) toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami przed tutejszym Sądem, dotyczącej wydania nieruchomości, będącej przedmiotem umowy dzierżawy, na wymienionej działce znajdowały się domki letniskowe wraz z zapleczem wzniesione przez pracowników W. C., której pozwany był pracownikiem oraz działaczem związkowym wyznaczonym do nadzoru nad domkami. Powyższe potwierdza regulamin z korzystania z domków wczasowych dla pracowników W. C. (k. 67). Pomimo likwidacji tego podmiotu organizacje związkowe stały na stanowisku, że domki powinny pozostać do dyspozycji pracowników i innych podmiotów zgodnie z regulaminem (k. 68-69). Pozwany w okresie obowiązywania umowy terminowo regulował czynsz. Pismem z dnia 1 marca 2016 roku pozwanemu zostało złożone oświadczenie o rozwiązaniu umowy nr (...)_ (...) (...) zawartej w dniu 24 kwietnia 2015 roku na korzystanie z działki rekreacyjnej nr (...) w S. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, określając termin rozwiązania umowy na dzień 30 czerwca 2016 roku, informując jednocześnie, że w razie opóźnienia w zwrocie przedmiotu, pozwany zobowiązany jest płacić powodowi karę umowną. Ponadto powód zaprosił pozwanego na spotkanie celem omówienia możliwości kontynuacji umowy (k. 31). Pozwany osobiście pokwitował odbiór ww. oświadczenia (k. 32). Do dnia 14 lipca 2016 roku J. S. (1) nie zwrócił przedmiotu umowy (k. 33) i pismem z dnia 3 sierpnia 2016 został ostatecznie wezwany do wydania nieruchomości w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma (k. 58). Pozwany dotychczas nie zwrócił przedmiotu umowy, podejmował

nadto interwencje we władzach powoda oraz zwracał się o interwencję do Ministra Sprawiedliwości i Prezesa Rady Ministrów, założony został również (...) D. (...).

Mając na uwadze powyższe oraz twierdzenie pozwanego, nie ulegało wątpliwości, że powód omyłkowo w uzasadnieniu pozwu wskazał na nieruchomości położoną w S. przy ul. (...) (k. 56) jako przedmiot umowy. Nieruchomość ta bowiem stanowi własność pozwanego, zaś przedmiotem umowy była część nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) co szczegółowo określono jako przedmiot powołanej umowy z dnia 24 kwietnia 2015 roku.

Powód wystawił dwie faktury w postaci not księgowych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. dniu 1 czerwca 2017 r. fakturę nr (...) na kwotę 287 zł za okres od 01.05.2017-31.05.2017 r., termin płatności określono mając na uwadze datę wystawienia jak również datę dokonania rozliczenia na dzień 15.06.2017 r. (k. 11) i w dniu 3 lipca 2017 r. fakturę nr (...) na kwotę 287 zł za okres od 01.06.2017-30.06.2017 r., termin płatności określono na dzień 17.07.2017 r. (k. 112). W dniu 10 października 2017 roku powód skierował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty informując, że brak spłaty całości zobowiązania może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oraz naliczenie odsetek a w dalszej kolejności do postępowania egzekucyjnego (k. 13). Pozwany w całości nie uregulował wymienionej należności.

Nie ulegało wątpliwości, że strony łączyła opisana powyżej umowa dzierżawy zawarta na działkę pierwotnie o pow. 700 m². Zgodnie z przepisem art. 693 § 1 kc przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz. Na podstawie art. 694 kc do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. W oparciu o przepis art. 704 kc w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Natomiast art. 705 kc stanowi, że 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. Powód zgodnie z powołanymi przepisami i na podstawie § 3 ust. 2 łączącej strony umowy dokonał skutecznego rozwiązania łączącej strony umowy dzierżawy, zaś pozwany nie dokonał zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 i 2 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie pozwany nie wykazał, aby służyło mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nieruchomością. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B. w sprawie o sygn. akt (...) z dnia 30 stycznia 2018 roku oddalono powództwo o wydanie nieruchomości, z uwagi na fakt, że powód nie wykazał i nie sprecyzował powierzchni działki do wydania w sposób umożliwiający wydanie orzeczenia w tym przedmiocie.

Wskazać należy, że na podstawie przepisu art. 224 § 1-2 kc 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. Jednakże 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 uiszczyć wartość tych, które zużył. Natomiast zgodnie z art. 225 kc 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. W myśl art. 483 § 1-2 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez

zapłatę określonej sumy (kara umowna). Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej. Zgodnie z art. 484 kc 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.

Wskazać należy, że kara umowna jest więc dodatkowym zastrzeżeniem umownym do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania istniejącego lub przyszłego zobowiązania niepieniężnego. Dopuszczalne jest zatem zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy (zob. wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. I CSK 240/08, 124547 Legalis). Roszczenie o zapłatę kary umownej zastrzeżone na wypadek wypowiedzenia umowy o dzieło zawartej na czas oznaczony nie jest roszczeniem wynikającym z umowy o dzieło w rozumieniu art. 646 kc (wyrok SN z dnia 20 października 2006 r., sygn. IV CSK 178/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 118).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że strony w umowie wprost zawarły regulację dotyczącą zapłaty świadczenia na wypadek opóźnienia w zwrocie nieruchomości, do czego były uprawnione z uwagi na treść art. 353 kc. Niewątpliwie pozwany aktualnie pozostaje w opóźnieniu ze zwrotem nieruchomości będącej przedmiotem umowy pomiędzy stronami, która została skutecznie rozwiązana. W § 14 umowy z dnia 24 kwietnia 2015 roku strony uregulowały możliwość naliczenia wynagrodzenia z tego tytułu. Regulacja ta jest zgodna z powołanymi powyżej przepisami. Wysokość dochodzonego roszczenia mieści się także w granicach wynikających z postanowień zawartych w umowie z dnia 24 kwietnia 2015 roku.

Podsumowując, Sąd doszedł do przekonania, że zaistniały przesłanki przemawiające za uwzględnieniem powództwa w całości i w związku z tym, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w pkt. I sentencji wyroku. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc mając na uwadze wynik postępowania. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono w oparciu o § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2018 r., poz. 1044 j.t. ze zm.) (punkt II sentencji wyroku).