

Sygn. akt: *IC 392/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

**Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym** w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. N. K. w dniu 19 kwietnia 2016 r.

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w G.**

przeciwko **A. S.**

o zapłatę

I. uchyla w całości wyrok zaoczny z 14 maja 2014 r. wydany w sprawie IC 392/14 i powództwo oddala;

II. zasądza od powódki (...) sp. z o.o. w G. na rzecz pozwanego A. S. kwotę 700 zł (siedmuset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od powódki (...) sp. z o.o. w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 253,49 zł (dwustu pięćdziesięciu trzech złotych czterdziestu dziewięciu groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Powódka (...) **sp. z o. o. w G.** wniosła o nakazanie pozwanemu **A. S.** opuszczenia i opróżnienia pawilonu handlowego (...), położonego na targowisku miejskim w G., przy ul. (...), wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany zajmuje bez tytułu prawnego stanowiący własność powódki lokal, ponieważ umowa dzierżawy terenu i obiektu handlowego (pawilonu)(...) została mu wypowiedziana pismem z dnia 4 grudnia 2013 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia, z uwagi na ciężkie naruszenie warunków umowy, w postaci naruszenia zakazu oddawania przedmiotu dzierżawy do używania osobie trzeciej. Z ostrożności procesowej powód zaznaczył też, że zawarta pomiędzy stronami umowy sprzedaży ww. pawilonu oraz dzierżawy terenu pod nim z 12 czerwca 2012 r., zostały uznane przez Sąd za nieważne.

Wyrokiem zaocznym z 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Sprzeciw od powyższego wniósł pozwany, wnosząc o uchylenie przedmiotowego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż nigdy nie otrzymał oświadczenia o wypowiedzeniu, bowiem powódka, choć znała prawidłowy adres pozwanego, skierowała wypowiedzenie na adres, pod którym pozwany od 8 lat nie zamieszkiwał. Pozwany wskazał też, iż nie naruszył warunków umowy dzierżawy, bowiem nie oddawał w używanie przedmiotu dzierżawy żadnym osobom trzecim.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Teren położony w G., przy ul. (...), oznaczony w ewidencji gruntu jako działki (...), a przeznaczony na prowadzenie targowiska miejskiego stanowi własność Gminy M. G.. Dzierżawcą przedmiotowego gruntu, na podstawie umowy

użytkowania z 20 września 2004 r., jest powódka, (...) sp. z o. o. w G., której na mocy wspomnianej umowy przysługuje prawo poddzierżawiania terenu handlującym na nim kupcom. W dniu 01 lipca 2005 r. powódka zawarła umowę dzierżawy części ww. terenu o powierzchni (...)i wraz z posadowionym na nim pawilonem handlowym, określonym jako „obiekt handlowy (...) Na mocy przedmiotowej umowy (§5), pozwany zobowiązał się do nieoddawania przedmiotu dzierżawy do używania osobie trzeciej pod żadnym tytułem bez zgody powódki. W §7 umowy strony określiły natomiast, że (...) sp. z o. o. w G. ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym w przypadku nie przestrzegania przez dzierżawcę (pозwanego) jej postanowień.

**Okoliczności bezsporne,** vide: umowa dzierżawy, k. 15-17.

Pozwany udostępniał swój pawilon C. W., który handlował w nim we wtorki, czwartki i piątki, pomagała mu przy tym inna kobieta – pani D..

**Dowody** : zeznania świadków A. M., D. L. i J. W., k. 281; zeznania świadka A. W., k. 204; zeznania członków zarządu powódki oraz częściowo zeznania pozwanego i świadka C. W., k. 316.

Powódka, pismem z 04 grudnia 2013 r., wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z uwagi na ciężkie naruszenie warunków umowy w postaci naruszenia zakazu oddawania przedmiotu dzierżawy do używania osobie trzeciej. Oświadczenie to zostało wysłane pozwanemu na adres:(...) (...)-(...) G..

**Dowody** : oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, k. 6; potwierdzenie nadania, k. 128.

Pozwany od wielu lat mieszka w G. przy ul. (...). Powódka o fakcie tym miała wiedzę, niejednokrotnie pod ten adres wysyłała korespondencję adresowaną do pozwanego, wskazała też ten adres pozwanego w sprawie IV GC 1476/12, wytoczonej przeciwko niemu w tutejszym Sądzie w dniu 12 października 2012 r.

**Dowody:** zeznania świadka A. G., k. 156; zeznania pozwanego, k. 316; korespondencja powódki do pozwanego, k. 75-78, 98-101, 129-130; oświadczenie A. G., k. 74; akta sprawy IV GC 1476/12.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie załączonych dokumentów dołączonych do akt sprawy oraz zawartych w aktach IV GC 1476/12, które są w pełni jednoznaczne i przekonujące, nie były też kwestionowane przez strony co do swej autentyczności, brak jest więc podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie także w oparciu o zeznania świadków oraz stron postępowania. Należy zauważyć, iż w niniejszej sprawie zebrano obszerny materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, jednak były one wzajemnie sprzeczne, a część z nich nie zawierała wielu informacji istotnych dla rozstrzygnięcia zawisłego sporu. Zeznania, które Sąd uwzględnił, choć różnią się w szczegółach, składają się na spójną całość. Oceniając zeznania członków zarządu powódki, jak również zeznania świadków A. M., D. L., J. W., i A. W., Sąd uznał je za wiarygodne, bowiem były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Za całkowicie niewiarygodne uznał Sąd zeznania A. Ł. i K. Z., twierdzących, iż poza dniami, w których w dzierżawionym przez pozwanego pawilonie handluje on sam, ewentualnie z pomocą konkubiny i syna, pawilon ten jest zamknięty. Zeznania te sprzeczne są bowiem nie tylko z zeznaniami innych świadków, w tym C. W., który sam przyznał, że w tym miejscu pracuje jako sprzedawca, ale również z zeznaniami samego pozwanego. Jako niewnoszące nic do sprawy Sąd uznał zeznania R. Z. – świadek ten stwierdził bowiem, iż nie widział innych osób pracujących w tym miejscu, jednakże podał, że nie bywa w pawilonie codziennie, a jedynie 2-3 razy w miesiącu, więc jego wiedza na ten temat nie jest miarodajna.

Zeznaniom pozwanego oraz świadków A. G. i C. W. Sąd dał natomiast wiarę jedynie częściowo, w zakresie, w jakim pokrywają się one z pozostałym materiałem dowodowym. W szczególności Sąd uznał za wiarygodne zeznania A. G. i pozwanego w zakresie twierdzeń odnośnie miejsca zamieszkania pozwanego A. S., Sąd dał także wiarę

zeznaniom pozwanego oraz zeznaniom C. W. odnośnie faktu, że C. W. sprzedaje ryby w pawilonie dzierżawionym przez pozwanego. Za całkowicie niewiarygodne uznał Sąd natomiast twierdzenia, jakoby C. W. był przez A. S. zatrudniony, że sprzedaż prowadził na rachunek pozwanego. Zdaniem Sądu zeznania świadków A. M., D. L., J. W., i A. W. wskazują, że C. W. z A. S. prowadzili współpracę na kształt nieoficjalnej spółki polegający na tym, że dzielili się kosztami utrzymania punktu sprzedaży i jednocześnie dzielili się możliwością handlowania w różnych dniach w dzierżawionym przez pozwanego pawilonie, przy czym każdy z nich handlował własnym towarem, na swój rachunek. Sam C. W. zresztą przyznał, że prowadzi działalność na własny rachunek, handlując na różnych targowiskach. W świetle doświadczenia życiowego niewiarygodnie brzmi twierdzenie, by osoba taka, która na własny rachunek prowadzi w różne dni handel na różnych targowiskach, częściowo zrezygnowała z jego prowadzenia na rzecz odpłatnej pomocy innemu handlarzowi, tym bardziej za wynagrodzenie, które przez blisko 10 lat miało pozostawać w niezmiennej wysokości 50 zł za dzień.

Mając na względzie wyżej opisany materiał dowodowy Sąd uznał, że wprawdzie zaistniały podstawy do wypowiedzenia pozwanemu przez powódkę umowy dzierżawy, na podstawie § 7 w zw. z § 5 łączącej strony umowy, tym niemniej powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 §1 k.c. 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. Takim uprawnieniem dla pozwanego wobec powódki były prawa wynikające z umowy dzierżawy z 01 lipca 2005 r. Powódka w oparciu o brzmienie tej umowy miała podstawy, aby ową umowę pozwanemu wypowiedzieć, jednakże nie uczyniła tego skutecznie. Powódka bowiem oświadczenie o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy wysłała pozwanemu na nieaktualny adres, a tym samym uniemożliwiła mu zapoznanie się z jego treścią.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powódka zdawała sobie sprawę z tego, iż pozwany zamieszkuje w G. przy ul. (...), niejednokrotnie zresztą pod ten adres wysyłała korespondencję adresowaną do pozwanego, wskazała też ten adres pozwanego w sprawie IV GC 1476/12, wytoczonej przeciwko niemu w tutejszym Sądzie w dniu 12 października 2012 r. Pomimo tego, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, zostało wysłane pozwanemu na nieaktualny adres: (...), (...)-(...) G.. Tym samym należy uznać, że powódka nie dokonała skutecznego wypowiedzenia zawartej z pozwanym umowy dzierżawy. Nie można też uznać, by wypowiedzenie zostało pozwanemu doręczone poprzez doręczenie mu odpisu pozwu – na skutek wskazania przez powódkę niewłaściwego adresu pozwanego, przesyłka zawierająca odpis pozwu nie została mu doręczona (k. 40 akt).

W związku z powyższym należało uznać, że pozwanemu przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania dzierżawionym terenem i posadowionym na nim pawilonem handlowym, a w konsekwencji, na podstawie art. 347 k.p.c. wydany w sprawie wyrok zaoczny należało uchylić i oddalić powództwo, o czym Sąd orzekł w pkt. I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt. II wyroku na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powódka przegrała sprawę w całości, wobec czego została obciążona obowiązkiem zwrotu poniesionych przez stronę przeciwną kosztów postępowania, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, których wysokość ustalono na podstawie §9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), oraz opłata sądowa od sprzeciwu od wyroku zaocznego w kwocie 100 zł. W punkcie III zasądzono od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 253,49 zł, tytułem zwrotu kosztów wystawienia zwolnień lekarskich (2\*100 zł - art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 5 ust. 1 pkt 10 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14 stycznia 2008 r. w sprawie wynagrodzenia przysługującego lekarzowi sądowemu i trybu finansowania tego wynagrodzenia oraz zwrotu kosztów dojazdu, a także wzoru zestawienia wystawionych zaświadczeń) oraz zwrotu kosztów przejazdu świadka A. W. (53,49 zł), które tymczasowo wyłożone zostały ze środków Skarbu Państwa.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...).