

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **A. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. M. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 1 568,25 złotych (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia pięć groszy) wraz odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 24 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej A. M. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 270 złotych (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 października 2014 roku powód Gmina M. G. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. M. kwoty 8 813,18 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 24 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, iż powyższej kwoty dochodzi na podstawie łączącej strony umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 20 m² położonego w G. przy ulicy (...), obejmującego część działki nr (...), zawartej w dniu 19 września 2012 roku. Powód wskazał również, iż z uwagi na nieusunięcie przez pozwaną przedmiotów połączonych z przedmiotem dzierżawy, jak i nie oczyszczenie przedmiotu dzierżawy – na podstawie § 8 pkt 6 umowy była ona zobowiązana do uiszczenia kary umownej w kwocie 5-krotności stawki czynszu (5 x 313,65 złotych = 1 568,25 złotych), zaś na podstawie § 2 ust 6 zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 28 lutego 2012 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomościach stanowiących własność Gminy M. G. – do uiszczenia kary umownej za niedopełnienie obowiązku wydania nieruchomości w wysokości 10% trzymiesięcznego czynszu za każdy dzień zwłoki (3 x 313,65 złotych = 940,95 złotych x 10% = 94,09 złotych x 77 dni = 7 244,93 złotych).

Powód wzywał pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia w dniu 03 kwietnia 2014 roku i w dniu 25 listopada 2013 roku, jednakże pozwana nie dokonała zapłaty dochodzonej kwoty.

Nakazem zapłaty z dnia 17 grudnia 2014 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana A. M., zaskarżając w całości powyższy nakaz zapłaty, wniosła od niego sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa z uwagi na bezzasadność żądania powódki, a nadto rozstrzygnięcia kwestii betonowej wylewki znajdującej się w warstwie gruntu należącej do Gminy M. G., będącej przedmiotem dzierżawy. Pozwana przyznała, iż strony łączyła umowa dzierżawy gruntu, na którym pozwana użytkowała pawilon handlowy niezwiązany z gruntem, który zakupiła od osoby trzeciej. Był to pawilon lekkiej konstrukcji typu (...); jeżeli była jakakolwiek wylewka, to według pozwanej, była częścią podziemnej instalacji – bowiem zgodnie z informacją uzyskaną od Gminy – pod dzierżawionym gruntem umiejscowione były przewody instalacji gazowej i elektrycznej. Pozwana wskazała, że po zakończeniu dzierżawy, pawilon został usunięty, teren posprzątanym, zgodnie z umową oraz oświadczeniem osoby dokonującej rozbiórki pawilonu. Pozwana wskazała, iż przekazała pusty pawilon innej osobie – w drodze umowy, w zamian za rozbiórkę i uprzątniecie terenu.

W piśmie procesowym z dnia 19 czerwca 2015 roku stanowiącym odpowiedź na wniesiony sprzeciw, powód wskazał, iż mimo informowania pozwanej od dnia 02 listopada 2012 roku o konieczności zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie uporządkowanym i opróżnionym oraz dokonaniu rozbiórki pawilonu bez względu na sposób powiązania z gruntem, pozwana nie uczyniła zadość powyższemu obowiązkowi. Pozwana od dnia 14 maja 2013 roku do dnia 17 stycznia 2014 roku nie oczyściła przedmiotu umowy, zaś powyższe czynności wykonane zostały na zlecenie powoda przez osoby trzecie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 września 2012 roku pomiędzy Gminą G. (wyzierżawiającym) a A. M. (dzierżawcą) doszło do zawarcia umowy dzierżawy o nr (...), której przedmiotem była nieruchomość o powierzchni 20 m², położona w G. przy ulicy (...), obejmująca część działki nr (...), stanowiąca własność wydzierżawiającego. Umowa zawarta została na czas oznaczony – od dnia 01 października 2012 roku do dnia 01 maja 2013 roku.

Zgodnie z zapisem § 2 umowy, strony ustaliły przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na prowadzenie działalności handlowej w tymczasowym pawilonie – stanowiącym nakład dzierżawcy.

W treści § 8 strony ustaliły, iż (...) po wygaśnięciu umowy dzierżawy w związku z upływem terminu, o którym mowa w § 2 ust 4, dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy bez wezwania, w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości stanowiących własność dzierżawcy, w tym dokonania rozbiórki nakładów na własny koszt, bez względu na sposób powiązania ich z gruntem. W przypadku niedopełnienia zobowiązania oczyszczenia terenu, dzierżawca wyraża zgodę na uporządkowanie terenu przez wydzierżawiającego na koszt i ryzyko dzierżawcy, w tym dokonania rozbiórki nakładów, po bezskutecznym upływie terminu do oczyszczenia terenu przez dzierżawcę (ust. 1). W przypadku nie usunięcia przez dzierżawcę przedmiotów połączonych w terminie, o którym mowa w ust. 1, wydzierżawiający może w ciągu kolejnych 30 dni, złożyć dzierżawcy oświadczenie o tym, że dokona rozbiórki przedmiotów połączonych na koszt dzierżawcy oraz, że wystąpi z żądaniem zwrotu związanych z tym kosztów. (ust. 3). W razie nie usunięcia przedmiotów połączonych, jak i nie oczyszczenia przedmiotu dzierżawy w terminie, o którym mowa w ust. 1, dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 5-krotności stawki czynszu dzierżawnego, co nie wyłącza prawa wydzierżawiającego do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej (ust. 6).

niesporne, a nadto: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 19 września 2012 roku – k. 7-9 akt

Zgodnie z umową dzierżawy na dzierżawionej nieruchomości posadowiony został tymczasowy pawilon handlowy o lekkiej konstrukcji, typu (...), stanowiący własność A. M.. Pod pawilonem znajdowała się betonowa wylewka.

protokół odbioru z dnia 17 stycznia 2014 roku – k. 62 akt; dokumentacja fotograficzna – k. 66-73 akt

Pismami z dnia 02 listopada 2012 roku i z dnia 14 lutego 2013 roku Wydział Polityki (...) i (...) Urzędu Miasta G. poinformował A. M., iż przedmiotowa umowa dzierżawy nie zostanie przedłużona na dalszy okres, w związku z czym w terminie 14 dni po wygaśnięciu umowy, A. M. zobowiązana jest zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy bez wezwania, w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości stanowiących jej własność, w tym do dokonania rozbiórki nakładów na własny koszt, bez względu na sposób powiązania ich z gruntem.

niesporne, a nadto: pismo z dnia 02 listopada 2012 roku – k. 58 akt; pismo z dnia 14 lutego 2013 roku – k. 59 akt

W dniu 20 stycznia 2013 roku pomiędzy A. M. jako zbywcą i R. W. jako nabywcą zawarta została umowa, na podstawie której A. M. przeniosła prawo własności pawilonu handlowego znajdującego się na dzierżawionym terenie na rzecz R. W., w zamian za rozbiórkę i uporządkowanie dzierżawionego terenu stanowiącego część działki (...).

umowa z dnia 20 stycznia 2013 roku – k. 81 akt

W dniu 14 maja 2013 roku sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotowej nieruchomości opatrzony podpisami osób reprezentujących stronę przejmującą – Gminę M. G., w treści którego zamieszczono adnotację „teren nie oczyszczony.”

protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 14 maja 2013 roku – k. 61 akt

Pismem z dnia 10 czerwca 2013 roku A. M. poinformowana została, iż z uwagi na fakt nie oczyszczenia terenu położonego w G. przy ulicy (...) stanowiącego część działki nr (...), zostanie ona obciążona kosztami rozbiórki i oczyszczenia gruntu, zgodnie z zapisem § 8 pkt 3 umowy dzierżawy.

pismo z dnia 10 czerwca 2013 roku – k. 60 akt

Pismem z dnia 31 lipca 2013 roku poinformowano A. M., iż w oparciu o zapisy umowy dzierżawy z dnia 19 września 2012 roku, jak też w oparciu o zapis § 2 ust 6 zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 28 lutego 2012 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomościach stanowiących własność Gminy M. G., A. M. obciążona zostanie karą umowną w wysokości 8 813,18 złotych, wzywając ją jednocześnie do zapłaty tej kwoty.

niesporne, a nadto: pismo z dnia 31 lipca 2013 roku – k. 11 akt

W dniu 16 września 2013 roku skierowano do A. M. pismo, w treści którego wskazano, iż Gmina M. G. podtrzymuje naliczenie kary umownej, o której mowa w powyższym piśmie, informując jednocześnie, iż teren będący przedmiotem umowy w dalszym ciągu nie został oczyszczony, w szczególności betonowa wylewka została jedynie przysypana warstwą ziemi, a gruz przeniesiony na oczyszczony teren i również przysypany ziemią.

niesporne, a nadto: pismo z dnia 19 czerwca 2013 roku – k. 63 akt

Pismem z dnia 25 listopada 2013 roku A. M. wezwana została do zapłaty kwoty 8 813,18 złotych wraz z odsetkami tytułem kary umownej za nie oczyszczenie terenu przedmiotowej działki.

niesporne, a nadto: wezwanie do zapłaty z dnia 25 listopada 2013 roku – k. 13 akt

W dniu 17 stycznia 2014 roku sporządzony został protokół odbioru prac wykonanych przez S. M. (1) na podstawie zlecenia nr ZD/5/DZ/1- (...) z dnia 15 stycznia 2014 roku polegających na uporządkowaniu terenu po byłych pawilonach handlowych przy ulicy (...) w G., stanowiącego część działki gminnej nr (...), w treści którego wskazano, m.in. iż szczegółowy zakres wykonanych prac obejmował: usunięcie płyty (wylewki) betonowej, zebranie i załadunek odpadów powstałych w wyniku usunięcia tej płyty i odpadów zgromadzonych (zakopanych) pod warstwą ziemi, ich

transport i przekazanie do właściwych miejsc zagospodarowania, wyrównanie i zagrabienie terenu, zabezpieczenie elementów sieci wodno-kanalizacyjnej.

niesporne, a nadto: protokół odbioru z dnia 17 stycznia 2014 roku – k. 62 akt

Pismem z dnia 3 kwietnia 2014 roku skierowano do A. M. przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 8 813,18 złotych tytułem kary umownej za nie oczyszczenie dzierżawionej działki.

niesporne, a nadto: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 03 kwietnia 2014 roku – k. 12 akt

Sąd zważył, co następuje:

Ustaleń powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, które uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 23 października 2015 roku Sąd oddalił wniosek pozwanej A. M. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków S. M. (2) i R. W. na okoliczności oczyszczenia terenu z pawilonu wolnostojącego, gruzu i innych zanieczyszczeń, mając na względzie fakt uznania przez pozwaną powództwa w zakresie wysokości kary umownej nałożonej na nią za nieoczyszczenie terenu i uznając tym samym tę okoliczność (nieoczyszczenie terenu) za przyznaną przez pozwaną.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt, iż strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) obejmującej część działki nr (...), jak również, iż po upływie okresu, na który ją zawarto, pozwana A. M. zobowiązana była do zwrócenia powodowi przedmiotowej działki w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości stanowiących jej własność, w tym dokonania rozbiórki nakładów na własny koszt, bez względu na sposób powiązania ich z gruntem.

W związku z tym, iż pozwana A. M. uznała powództwo w części odpowiadającej żądanej przez powoda kary umownej w wysokości 5-krotności stawki czynszu, zgodnie z zapisem § 8 pkt 5 umowy, naliczonej za pozostawienie przez nią przedmiotu dzierżawy w stanie nieuporządkowanym i nieopróżnionym z ruchomości stanowiących jej własność, okoliczności te sąd uznał za przyznane, zaś stosownie do treści art. 229 k.p.c. okoliczności przyznane w toku postępowania, nie wymagają dowodu.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zatem do ustalenia, czy i w jakim zakresie pozwana A. M. zobowiązana była do uiszczenia kary umownej określonej przez powoda na kwotę 7 244,93 złotych za niedopełnienie obowiązku wydania nieruchomości.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, tj. w zakresie żądania zapłaty kwoty 1 568,25 złotych stanowiącej karę umowną z tytułu niedopełnienia przez pozwaną A. M. obowiązku oczyszczenia dzierżawionego terenu.

Zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Jak wynika natomiast z treści przepisu 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.

Zważyć należy, iż materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, ponad wszelką wątpliwość pozwala na ustalenie i przyjęcie, iż pozwana po zakończeniu umowy dzierżawy, nie wywiązała się z obowiązku wydania powodowi przedmiotowej nieruchomości w należyтым stanie, określonym treścią umowy, o czym świadczy dokumentacja zdjęciowa przedstawiona przez powoda (zwłaszcza zdjęcia z dnia 07 czerwca 2013 roku, k. 65 akt), jak i również

przyznanie tej okoliczności przez samą pozwaną. Na marginesie wskazać należy, iż nawet jeżeli pozwana miała wątpliwości co do tego, czy betonowa wylewka, na której posadowiony był pawilon handlowy stanowiła część podziemnej instalacji powoda i w związku z tym, czy powinna tę wylewkę usunąć, to jednak brak było z jej strony jakiegokolwiek reakcji, czy chęci wyjaśnienia powyższej kwestii i ewentualnego doprecyzowania zakresu ciążącego na niej obowiązku. W żaden sposób nie można również przyjąć, iż pozwana skutecznie zwolniła się obowiązku określonego przedmiotową umową w drodze umowy z dnia 20 stycznia 2013 roku zawartej z R. W., której to przedmiotem umowy było przeniesienie prawa własności pawilonu w zamian za rozbiórkę i uporządkowanie terenu – pozwana była bowiem nadal stroną umowy dzierżawy zawartej z powodem, ją obciążały wynikające z tej umowy obowiązki i to ona ponosiła odpowiedzialność wobec powoda za ich realizację.

Mając na względzie powyższe, a w szczególności fakt, iż pozwana A. M. ostatecznie nie kwestionowała obowiązku zapłaty kary umownej, o której mowa w treści przepisu § 8 ust 6 umowy Sąd uznał roszczenie powoda w tym zakresie za zasadne, również w zakresie wysokości – wysokość kary umownej wyliczona została na kwotę 1 568,25 złotych, co stanowi 5-krotność stawki czynszu dzierżawnego (5 x 313,65 złotych) i taką też kwotę wraz z odsetkami umownymi (w oparciu o treść art. 481 k.p.c.) Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda, czemu dał wyraz w punkcie I sentencji wyroku. Stosownie zaś do treści art. 333 k.p.c. w punkcie IV wyroku nadał wyrokowi w powyższym zakresie – zasądzającym roszczenie uznane przez pozwaną, rygor natychmiastowej wykonalności.

W pozostałym zakresie, tj. w zakresie żądania zapłaty kwoty 7 244,93 złotych stanowiącej karę umowną za brak dopełnienia przez pozwaną obowiązku wydania nieruchomości w terminie, powództwo zostało oddalone.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż jako podstawę obciążenia pozwanej powyższą kwotą, powód wskazał przepis § 2 ust 6 zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 28 lutego 2012 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomościach stanowiących własność Gminy M. G.. Zarządzenie to opublikowane zostało w Monitorze Rady Miasta G., zaś podstawę jego wydania stanowiła m.in. uchwała nr XIV/266/11 Rady Miasta G. z dnia 23 listopada 2011 roku w sprawie zasad oddawania w dzierżawę nieruchomości gminnych oraz ich obciążania (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2011 roku, nr 175, poz. 4144).

O ile nie ma wątpliwości, iż uchwały rady gmin (miast na prawach powiatu), po ich opublikowaniu, stanowią, stosownie do treści art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515), akty prawa miejscowego powszechnie obowiązujące na obszarze danej gminy, to przymiotu tego niewątpliwie (poza wyjątkami określonymi w art. 41 powyższej ustawy, które w niniejszej sprawie nie mają miejsca) nie można przypisać zarządzeniom wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a więc nie sposób przyjąć, iż przedmiotowe zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 28 lutego 2012 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomościach stanowiących własność Gminy M. G. stanowiło źródło prawa powszechnie wiążącego dla wszystkich na obszarze tej gminy i ażeby z zarządzenia tego wynikały bezpośrednio dla podmiotów prawa i obowiązki, w tym obowiązek uiszczenia kary umownej w określonej w tym zarządzeniu wysokości z tytułu niedopełnienia obowiązku wydania nieruchomości.

W takiej sytuacji, skoro mamy do czynienia z łączącą strony umową dzierżawy, a więc umową cywilnoprawną, Prezydent Miasta G. nie występuje tu we władczej roli organu administracji publicznej, lecz jako reprezentant osoby prawnej (Gminy M. G.) w wykonywaniu jej uprawnień majątkowych z zakresu prawa cywilnego, będąc równoprawnym drugiej stronie (pозwanej A. M.) podmiotem. A zatem łączący strony stosunek prawny podlega wyłącznie prawu cywilnemu i uregulowany jest wyłącznie treścią zawartej przez strony umowy dzierżawy. Z umowy tej wynika zaś uprawnienie Gminy M. G. do domagania się określonej w umowie kary umownej z tytułu niezwrócenia przedmiotu dzierżawy w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości stanowiących własność dzierżawcy, jak i możliwość domagania się zwrotu kosztów poniesionych przez wydzierżawiającego z tytułu oczyszczenia przez niego terenu w przypadku gdy obowiązkowi temu nie uczynił zadość dzierżawca.

Z umowy tej zaś nie wynika możliwość domagania się kary umownej z tytułu niedopełnienia obowiązku wydania nieruchomości ani wysokość takiej kary. Nie ma też wątpliwości, iż zgodnie z § 8 ust. 6 umowy dzierżawy zawartej przez

strony, obowiązek uiszczenia wskazanej tam kary umownej nie wyklucza możliwości domagania się odszkodowania w kwocie przewyższającej tę karę umowną, lecz bynajmniej zapis ten, wbrew twierdzeniom powoda, nie stanowi podstawy do obciążenia pozwanej A. M. karą umowną na zasadach i w wysokości określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta G. z dnia 28 lutego 2012 roku. Zapis ten daje stronie możliwość dochodzenia odszkodowania w kwocie przewyższającej określoną w tej umowie karę umowną, jednakże na zasadach ogólnych wynikających z przepisów prawa cywilnego wymagających wykazania (udowodnienia) określonych tam okoliczności.

Reasumując, skoro zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 28 lutego 2012 roku w sprawie stawek czynszu dzierżawnego na nieruchomościach stanowiących własność Gminy M. G. jako że nie jest źródłem prawa powszechnie wiążącego dla wszystkich na obszarze tej gminy, nie może być również podstawą obowiązków pozwanej i obciążenia jej przewidzianą tam karą umowną z tytułu niedopełnienia obowiązku wydania nieruchomości oraz z uwagi na fakt, iż kara umowna z tego tytułu nie wynika z łączącej strony umowy dzierżawy, na podstawie art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 483 k.c. Sąd w punkcie II wyroku oddalił powództwo za zakresie żądania powyższej kary umownej.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 roku, poz. 490) obciążając nimi w kwocie 270 złotych pozwaną A. M.. Koszty procesu w niniejszej sprawie wynosiły łącznie 1 500 złotych i obejmowały kwotę 300 złotych tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 1 200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a w związku z tym, iż pozwana przegrała sprawę w 18 %, co stanowi kwotę 270 złotych, zobowiązana była do jej zwrotu powodowi, o czym Sąd rozstrzygnął w punkcie III wyroku.