

Sygn. akt III Ca 50/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

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

przeciwko E. D. (D.)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 17 października 2014 r., sygn. akt I C 99/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a) w punkcie 1 zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 45.246,72 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.801,06 zł (piętnaście tysięcy osiemset jeden złotych sześć groszy) za okres od dnia 22 grudnia 2012 r.;**

**b) w punkcie 2 zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.208 zł (trzy tysiące dwieście osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**c) w punkcie 3 nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Rybniku) kwotę 1.472 zł (tysiąc czterysta siedemdziesiąt dwa złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.463 zł (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Krystyna Hadryś

## UZASADNIENIE

(...) Państwowe Spółka Akcyjna Oddział (...) w K. wniosła pozew przeciwko E. D. o zapłatę 15.801,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu. W toku postępowania strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 30.165,66 zł i żądała ostatecznie zapłaty przez pozwanego kwoty 45.246,72

zł. Żądanie wywodziła z tytułu odszkodowania wynikającego z § 6 pkt 7 umowy dzierżawy zawartej z pozwanym. Pozwany nie przekazał przedmiotu dzierżawy tj. części działki numer (...) na terenie dworca PKP w R. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i z powodu opóźnienia, na podstawie powołanego postanowienia umownego, był zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości nie mniejszej niż 2-krotność czynszu brutto. Umowa wygasła 1 listopada 2011r., natomiast pozwany nie wyraził woli przedłużenia dzierżawy, mimo wezwań powódki, dlatego pozwany stał się zobowiązany do wydania przedmiotu dzierżawy, a obowiązku tego nie wykonał, dlatego powódka żądała odszkodowania za okres od 4 lipca 2012 r. za kolejne miesiące do maja 2014r .

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu na jego rzecz podnosząc, że dopełnił wszystkich obowiązków związanych z oddaniem części dzierżawionej działki. Pozwany podniósł, że nie jest w posiadaniu działki i nie korzysta z niej od listopada 2011 r. Rozwiązał umowy z dostawcami mediów i powiadomił o tym powódkę pisemnie i telefonicznie. Ponadto pozwany podniósł, że powódka nie wzywała go do zapłaty żadnych należności aż do marca 2012 r., kiedy wezwano go do zapłaty not dołączonych do pozwu. Pozwany podniósł, że nie przedłużył umowy dzierżawy na kolejne lata ponieważ warunki były dla niego niekorzystne a czynsz zbyt wysoki, a obciążanie go odszkodowaniem z powodu nie wydania części działki jest próbą wyłudzenia od niego świadczenia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo; zasądził od powódki (...) Państwowych S.A. w W. Oddział Gospodarowania (...) w K. na rzecz pozwanego E. D. kwotę 2.417 zł; nakazał pobrać od powódki (...) Państwowych S.A. w W. Oddział Gospodarowania (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 1.472 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że w dniu 19 lutego 2007 r. powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. Oddział Gospodarowania (...) w K. zawarła z pozwanym E. D. umowę dzierżawy części działki (...) położonej w R. przy ul. (...) na terenie dworca kolejowego w R.. Umowa została zawarta na czas określony do 31 października 2011r. Oddanie gruntu dzierżawcy w dzierżawę następowało na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego sporządzonego przez Rejon Administracji zgodnie z §7 umowy. Umowa nie zawierała postanowienia o obowiązku sporządzenia protokołu przy zwrocie gruntu przez dzierżawcę. Wdzierżawiający wyraził zgodę na podnajem pawilonu postawionego na działce, ale dzierżawca miał obowiązek wskazać podnajemcę, zgodnie z §7 pkt 4 umowy. Część działki została oddana do korzystania pozwanemu na podstawie protokołu odbiorczego. Pozwany postawił na tej części działki pawilon wolnostojący, który sprzedał panu Z. S. (1), który chciał tam prowadzić działalność gospodarczą i który chciał zawrzeć nową umowę dzierżawy.

Sąd Rejonowy ustalił, że po wygaśnięciu umowy 31 października 2011 r. strony nie zawarły kolejnej umowy dzierżawy. W listopadzie 2011 r. po wygaśnięciu umowy dzierżawy pozwany powiadomił powódkę, że nie jest już właścicielem pawilonu i nie chce kontynuować umowy dzierżawy, wskazał nowego właściciela pawilonu i wskazał jego adres oraz powiadomił (...) S.A. Oddział Gospodarowania (...) w R., że nowy właściciel chce zawrzeć umowę dzierżawy z powódką. Jednocześnie pozwany poinformował powódkę, że rozwiązał umowy z dostawcami mediów do tego pawilonu umożliwiając nowemu dzierżawcy zawarcie nowych umów. Pozwany spisał stan licznika prądu i rozwiązał umowę z dostawcą prądu informując go, że nowy właściciel pawilonu na dzierżawionym gruncie jest zainteresowany zawarciem umowy o dostawę prądu na jego rzecz. Pozwany pozostawał w przekonaniu, że nie wiąże go już żaden stosunek prawny z powódką skoro umowa dzierżawy wygasła a nowy właściciel pawilonu chciał zawrzeć odrębną umowę dzierżawy z powódką dotyczącą korzystania z tej części działki na dworcu PKP w R.. Pozwany wszystkie formalności związane z umową dzierżawy przez cztery lata jej trwania załatwiał w Oddziale Gospodarowania (...) w R. z panią naczelnik, gdzie udzielono mu porady, że ma sporządzić protokoły przy rozwiązaniu umowy z dostawcami mediów, co zrobił rozwiązując umowy z dostawcami prądu, śmieci i z wodociągami. W grudniu 2011r. spotkał się w K. w biurze (...) z panią F. i zapytał, czy wszystko jest załatwione w sprawie dzierżawionej działki i utwierdzono go w przekonaniu, że wszystko jest w porządku. Nie spisano protokołu ze zwrotu działki powódce przez pozwanego.

Ponadto ustalono, iż w marcu 2012 r. powódka wezwała pozwanego do wydania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w terminie do 13.04.2012 r. pod rygorem eksmisji z tej części działki. Pozwany nie dysponował już pawilonem, który kiedyś kupił i tam postawił, bo go sprzedał Z. S. (2) i wydał mu klucze. Powódka wystawiła

noty obciążające pozwanego należnościami z tytułu korzystania z części działki bez umowy do maja 2014r. w wysokości dwukrotnego czynszu. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwot stanowiących równowartości 2-krotnego czynszu z powodu nie wydania dzierżawionej działki. Na działce stały nie związane z gruntem pawilony zgodnie z celem umowy dzierżawy, jednakże obecnie ich nie ma, usunął je nowy właściciel.

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał, że zgodnie z postanowieniem umowy pozwany miał obowiązek wydać nieruchomość po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Pozwany wykonał ten obowiązek, a z oświadczeń złożonych na rozprawie przez pozwanego wynikało, że pawilonu na działce już nie ma i pozwany nie wie kiedy nowy właściciel go usunął, zaś powódka oświadczyła, że nie było przeszkód w wydzierżawieniu gruntu ponownie po wygaśnięciu umowy dzierżawy zawartej z pozwanym. Pozwany nie władał gruntem po wygaśnięciu umowy dzierżawy i nie pozbawił powódki możliwości dysponowania nim i zawarcia nowej umowy dzierżawy np. z panem Z. S. (1) nowym właścicielem pawilonu. Wezwanie powódki do wydania nieruchomości z 30 marca 2012 r. nie mogło być wykonane przez pozwanego, bo pozwany nie miał żadnego władztwa nad nieruchomością. Pozwany dopełnił wszystkich obowiązków związanych z umożliwieniem Z. S. (2) zawarcie nowej umowy dzierżawy, a powódce wskazał w piśmie z 28 października 2011 r., kto jest nowym właścicielem pawilonów. Pozwany wypowiedział umowy o dostawę mediów i nie mógł nic więcej zrobić by wydać działkę powódce. Sam protokół wydania nieruchomości nie był warunkiem przekazania gruntu we władanie powódce. Pozwany powiadomił powódkę o wydaniu części dzierżawionego gruntu pismem adresowanym do siedziby głównej (...) S.A. w W., która wynika z odpisu, zatem prawidłowo doręczył powódce zawiadomienie o dopełnieniu swoich obowiązków. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji, zasądzając od powódki na rzecz pozwanego koszty procesu na zasadzie art. 98§ 1 k.p.c. w wysokości 2.417 zł i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rybniku na zasadzie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98§1 k.p.c. kwotę 1.472 zł tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych, które stanowiła opłata sądowa od rozszerzonego żądania pozwu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie pozwu w całości i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach sądowych.

Zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że po zakończeniu umowy dzierżawy z 19 lutego 2007r. strona powodowa mogła swobodnie dysponować terenem położonym w R. na działce nr (...), podczas gdy poprzez pozostawienie na działce pawilonu przez pozwanego władztwo nad działką było ograniczone oraz zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 §2 k.c. polegające na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że stosunek obligacyjny jaki łączył strony oparty na art.353<sup>1</sup> k.c. na podstawie § 6 ust. 7 umowy dzierżawy z dnia 19 lutego 2007r. regulował relacje stron umowy jedynie w przypadku bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotu umowy po zakończeniu jego obowiązywania, podczas gdy klauzula ta obejmowała każdy przypadek nieprzekazania powódce terenu położonego na działce nr (...) uniemożliwiający mu pełne władztwo na przedmiotowym terenie. Powódka wskazała, że pozwany po wygaśnięciu umowy dzierżawy nie usunął pawilonu znajdującego się na nieruchomości tym samym nie dopełnił wszystkich obowiązków umownych, gdyż nie opróżnił terenu stanowiącego przedmiot umowy dzierżawy i uniemożliwił powódce odzyskanie pełnego władztwa nad nieruchomością, do czego zgodnie z umową był zobowiązany. Bez znaczenia również pozostaje, że pozwany zbył pawilon na rzecz osoby trzeciej, gdyż to pozwany był związany stosunkiem obligacyjnym z powódką z tytułu obowiązków wynikających z zakończenia umowy dzierżawy, a nadto pozwany bez porozumienia ze stroną powodową rozporządził pawilonem, co spowodowało faktyczną niemożliwość dalszego korzystania przez powódkę ze spornego terenu.

### ***Sąd Okręgowy zważył co następuje.***

Dokonując oceny zasadności zarzutów apelacyjnych, Sąd Odwoławczy uznał, że apelacja powódki zarzucającej nieprawidłowość oceny materiału dowodowego w zaskarżonym orzeczeniu jest uzasadniona.

Zebrany przed Sądem Rejonowym materiał dowodowy bowiem nie dawał podstawy temu Sądowi do przyjęcia, iż pozwany prawidłowo wykonał swoje obowiązki wynikające z umowy zawartej pomiędzy stronami 19 lutego 2007 r. Taką ocenę należało uznać za wykraczającą poza zakres swobodnej oceny materiału dowodowego z art. 233 k.p.c. i tym samym uznać za dowolną.

Sąd Odwoławczy dokonując samodzielnej oceny opartej na wymogach art. 233 k.p.c. ustalił, że strony zawarły umowę dzierżawy gruntu w dniu 19 lutego 2007 r. i jak wynika zarówno z twierdzeń pozwu, oraz pisma powódki z dnia 17 października 2014 r. strona ta dochodziła roszczeń z tytułu braku prawidłowego wykonania umowy z 2007 r. przez pozwanego.

Poza sporem było to, że treść umowy ( k – 36 i n. ) jednoznacznie w § 6 ukształtowała obowiązki stron umowy, w tym pozwanego, który jako dzierżawca miał obowiązek zwrotu kontrahentowi umowy dzierżawiony grunt po terminie wskazanym w umowie, a w przypadku opóźnienia ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą określoną w punkcie 7 § 6 tej umowy.

Poza sporem było i to, że pozwany faktycznie nie usunął budowli postawionej na przedmiotowym gruncie po upływie terminu określonego umową.

Pozwany w swoich zeznaniach ( k – 152 ) stwierdził, że podpisał protokół po zakończeniu umowy, jednak nie posiada jego kopii, wskazując iż od pracowników powódki uzyskał ustne zapewnienie, iż wszystkie sprawy związane z łączącą strony umową są pozytywnie załatwione. Nie był w stanie wyjaśnić dlaczego jak podpisywał protokół oddania przedmiotu dzierżawy, to nie nastąpiło w terenie. Wskazując nazwiska tych osób w sposób ogólny, nie wnosił o ich przesłuchanie. Pozwany nie zaprzeczył, że otrzymał pismo powódki datowane na 14.4.2011 r. ( k – 32 ), w którym zobowiązywano go do przekazania za protokołem nieruchomości najpóźniej w ostatnim dniu umowy, tj.31.10.2011 r. Pozwany pismem datowanym na 28.10.2011 r. ( k – 53 ) a przesłanym stronie powodowej 2 11.2011 r. – po upływie okresu umownego określonego do 31.10.2011 r. ( k – 37 ) - wskazał, że przekazał wybudowany pawilon następcy, któremu go sprzedał i poinformował, że nowy właściciel pawilonu „ jest zainteresowany dalszą współpracą z (...) ”. Także treść pisma pozwanego z dnia 12.12.2011 r. ( k – 55 ) przesłanego powódce w styczniu 2012 r. jednoznacznie wskazuje, że spisał on protokół zdawczo – odbiorczy z nabywcą pawilonu posadowionego uprzednio przez pozwanego na dzierżawionym od powódki gruncie. W piśmie tym pozwany w żadnym zakresie nie wskazuje czy to fakt przekazania przedmiotu dzierżawy powódce, czy to zamiaru dokonania tego w terminie dalszym.

Dokonując oceny tego materiału dowodowego należało odmówić dania wiary zeznaniom pozwanego, iż dokonał przekazania protokolarnego przedmiotu dzierżawy. Jego korespondencja po upływie okresu dzierżawy wskazuje na to, że nie dokonał zwrotu gruntu powódce z datą końcową umowy. Przekazał bowiem posadowiony na tym gruncie pawilon nabywcy, zatem nie może twierdzić, iż wykonał obowiązek jaki obciążał go z umowy zawartej w 2007 r. Z zeznań pozwanego nie wynika by dokonał tego w konkretnym dalszym terminie, bo co najmniej w rozumieniu art. 6 k.c. i 232 k.p.c. swoich twierdzeń nie wykazał. Nie wskazał bowiem z jaką datą podpisał protokół, na który powołał się w tych zeznaniach i kto dokonywał tej czynności ze strony powodowej. Pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedstawił żadnych wniosków dowodowych, wymaganych procesowo, bowiem nie jest wystarczające powołanie się na pracowników powódki, w sytuacji, gdy ta w sposób jednoznaczny zaprzeczała, by pozwany wykonał obowiązek z § 6 umowy stron. Okoliczność, że pozwany niejako kierował nabywcę pawilonu do dalszych uzgodnień z powódką, co dalszego użytkowania terenu i stwierdzenie samego pozwanego, iż przekazał pawilon nabywcy, jednoznacznie wskazuje na to, że teren dzierżawiony przez pozwanego po 31.10.2011 r. nie został przekazany powódce.

Pozwany w żadnym ze swoich kilku pism przed pozwaniem go w niniejszej sprawie, nie podawał, że zwrócił powódce przedmiot dzierżawy, zatem ustalenie, że nie wykonał tego obowiązku jest uzasadnione. Zarzut, że dysponentem gruntu jest osoba, której sprzedał posadowiony tam pawilon, nie może mieć istotnego znaczenia dla oceny obligacyjnego obowiązku pozwanego wynikającego z umowy zawartej z powódką w 2007 r.

W tej sytuacji należało uznać, że pozwany za okres objęty pozwem nie wykonał obciążającego go zobowiązania, zatem winien zapłacić kwoty wynikające z § 6 umowy łączącej strony, albowiem nie wykonał należycie umowy i uzasadnia to uwzględnienie roszczenia powoda w oparciu o art. 471 k.c.

Sąd Odwoławczy uznał, że ustalony stan faktyczny i prawny daje podstawę do wydania orzeczenia reformatoryjnego.

***Reasumując, apelację powódki należało uznać za uzasadnioną, dlatego zmieniono zaskarżony wyrok w zakresie określonym punktem I sentencji w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. jak w punkcie II sentencji, uwzględniając żądanie apelującej w całości, a wysokość tych kosztów obejmuje kwotę uiszczonej opłaty apelacyjnej oraz wynagrodzenie zastępującego powódkę w postępowaniu odwoławczym radcy prawnego.***

SSR(del.) Roman Troll SSO Magdalena Hupa – Dębska SSO Krystyna Hadryś