

Sygn. akt: I C 434/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Westwał
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Klepek

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2017 r. w Rybniku

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko M. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powódki Gminy R. kwotę 2.296, 18 zł (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych osiemnaście groszy) z:

a) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

b) ustawowymi odsetkami od kwoty 1.136,52 zł od dnia 17 sierpnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

c) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 sierpnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

d) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 września 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

e) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

f) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

g) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

h) ustawowymi odsetkami od kwoty 162,36 zł od dnia 22 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

i) ustawowymi odsetkami od kwoty 23,14 zł od dnia 22 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

przy czym zapłata za w/w roszczenie jest solidarna z K. G., którego to obowiązek zapłaty za to roszczenie wynika z prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 grudnia 2015 roku w sprawie I Nc 5615/15,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 625,00 zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, przy czym zapłata za koszty procesu jest solidarna z K. G., którego to obowiązek zapłaty za te koszty wynika z prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 grudnia 2015 roku w sprawie I Nc 5615/15.

Sygn. akt I C 434/16

UZASADNIENIE

Gmina R. wystąpiła przeciwko M. S. i K. G. o zasądzenie od nich solidarnie na jej rzecz kwoty 2.296,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot częściowych oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, iż umową z dnia 14 listopada 2012 roku J. K. wydzierżawiła grunt będący jej własnością, położony w R. do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na cele handlowe. Umowa została zawarta do dnia 31 października 2015 roku. Pozwani porozumieniem z dnia 14 sierpnia 2013 roku wstąpili we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z w/w umowy w miejsce J. K.. Ostatecznie w/w umowa uległa rozwiązaniu na mocy porozumienia stron z dniem 04 lutego 2015 roku. W związku z zawartą umową J. K., a później pozwani zobowiązali się do uiszczania na jej rzecz czynszu, do dnia 21 każdego miesiąca w wysokości ustalonej w umowie. Pozwani od grudnia 2013 roku nie uiszczali czynszu. Kierowane do nich wezwania o zapłatę zaległego czynszu pozostawały bezskuteczne.

W dniu 15 grudnia 2015 roku Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Rybniku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględnił dochodzone przez powódkę roszczenie.

Pozwana M. S. w terminie wniosła od wydanego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym sprzeciw co do jego całości. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wyjaśniała, iż od listopada 2013 roku pozwany K. G. przejął jej obowiązki wynikające z zawartej z powódką umowy dzierżawy. W związku z czym to on był zobowiązany do zapłaty zaległego czynszu dzierżawy.

Nakaz zapłaty z dnia 15 grudnia 2015 roku uprawomocnił się wobec pozwanego K. G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 listopada 2012 roku J. K. zawarła z Gminą R. umowę dzierżawy o nr M. (...).441.2012, na podstawie której Gmina R. oddała J. K. stanowiącą jej własność nieruchomość położoną w R. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadził księgę wieczystą o nr KW (...).427 i 133.669 o powierzchni 33 m² do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na cele handlowe. Na nieruchomości przy tym został wybudowany przez J. K. pawilon handlowy. Umowa została zawarta na okres od dnia 01 grudnia 2012 roku do 31 października 2015 roku. Strony przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego bez prawa do odszkodowania na rzecz dzierżawcy w przypadkach przeznaczenia nieruchomości do zbycia, przeznaczenia nieruchomości do zrealizowania na niej celu publicznego. Za prawo używania i pobierania pożytków z nieruchomości Gminy R. J. K. zobowiązała się do uiszczania na rzecz Gminy R. czynszu w wysokości 132 zł wraz z podatkiem VAT w wysokości 23 % do dnia 21 każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Gminę R. na jej rachunek bankowy. Strony zgodnie postanowiły również, iż J. K. nie wolno bez zgody Gminy R. zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy oraz oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub poddzierżawę. W przypadku nie

dotrzymania powyższych warunków Gminie R. przysługiwała możliwość rozwiązania umowy dzierżawy w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym.

Dowód: umowa dzierżawy k. 10-11.

M. S. i K. G. kupili od J. K. pawilon handlowy posadowiony na nieruchomości stanowiącej własność Gminy R., będący przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku. M. S. i K. G. kupili (...) handlowy (...) w udziałach po 1/2 w prawie własności.

Dowód: porozumienie k. 6, umowa kupna – sprzedaży k. 40.

W dniu 14 sierpnia 2013 roku J. K., Gmina R. oraz M. S. wraz z K. G. zawarli porozumienie w sprawie przejęcia praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy zawartej pomiędzy J. K. a Gminą R.. Na mocy zawartego porozumienia M. S. i K. G. wstąpili w miejsce J. K. do umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku zawartej z Gminą R..

Dowód: porozumienie k. 6.

W dniu 28 listopada 2013 roku M. S. sprzedała na rzecz K. G. przysługujący jej udział w wysokości 1/2 w prawie własności pawilonu handlowego położonego na nieruchomości oddanej im w dzierżawę na podstawie umowy z dnia 14 listopada 2012 roku. Jednocześnie K. G. złożył oświadczenie na piśmie, iż w związku z zakupem od M. S. udziału w prawie własności pawilonu handlowego przejmuje zobowiązania finansowe związane z zawartą z Gminą R. umową dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku.

Dowód: umowa kupna - sprzedaży k. 40, oświadczenie k. 39.

M. S. w związku ze sprzedażą swojego udziału w prawie własności pawilonu handlowego na nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku starała się przenieść swoje prawa i obowiązki wynikające z zawartej w/w umowy dzierżawy na rzecz K. G.. Przez Gminę R. zostało przygotowane porozumienie z dnia 12 grudnia 2013 roku o przejęciu praw i obowiązków M. S. wynikających z umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku na rzecz K. G.. Porozumienie zostało podpisane przez przedstawicieli Gminy R. i M. S.. K. G. nie podpisał porozumienia. Pismem z dnia 16 lipca 2014 roku Gmina R. poinformowała M. S., iż z uwagi na niepodpisanie przez wszystkie strony porozumienia z dnia 12 grudnia 2013 roku przygotowanego na jej wniosek, nadal aktualna pozostała pomiędzy nimi umowa dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku.

Dowód: porozumienie k. 38, pismo z dnia 16 lipca 2014 roku k. 83, zeznania pozwanej k. 89-90, pismo z dnia 20 stycznia 2015 roku k. 86-87.

W dniu 02 grudnia 2013 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za grudzień 2013 roku z terminem płatności do dnia 21 grudnia 2013 roku. Fakturę odebrała osobiście M. S. w dniu 05 grudnia 2013 roku.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 12.

W dniu 01 lipca 2014 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 1.136,52 zł za dzierżawę przez nich gruntu za okres od 01 stycznia 2014 roku do 31 lipca 2014 roku z terminem płatności do dnia 16 sierpnia 2014 roku..

Dowód: faktura VAT wraz z przesyłką k. 20-21.

W dniu 01 sierpnia 2014 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za sierpień 2014 roku z terminem płatności do dnia 21 sierpnia 2014 roku. W dniu 07 sierpnia 2014 roku M. S. odmówiła odbioru adresowanej do niej przesyłki zawierającej wystawioną na nią fakturę VAT.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14.

W dniu 01 września 2014 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za wrzesień 2014 roku z terminem płatności do dnia 20 września 2014 roku. W dniu 02 września 2014 roku M. S. odmówiła odbioru adresowanej do niej przesyłki zawierającej wystawioną na nią faktury VAT.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14.

W dniu 01 października 2014 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za październik 2014 roku z terminem płatności do dnia 21 października 2014 roku. Fakturę odebrał mąż M. S. w dniu 02 października 2014 roku.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15.

W dniu 01 listopada 2014 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za listopad 2014 roku z terminem płatności do dnia 21 listopada 2014 roku. W dniu 05 listopada 2014 roku M. S. odmówiła odbioru adresowanej do niej przesyłki zawierającej wystawioną na nią faktury VAT.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 16.

W dniu 01 grudnia 2014 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za grudzień 2014 roku z terminem płatności do dnia 21 grudnia 2014 roku. W dniu 08 grudnia 2014 roku M. S. odmówiła odbioru adresowanej do niej przesyłki zawierającej wystawioną na nią faktury VAT i oświadczyła, iż K. G. nie mieszka pod jej adresem miejsca zamieszkania

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17.

W dniu 01 stycznia 2015 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 162,36 zł za dzierżawę przez nich gruntu za styczeń 2015 roku z terminem płatności do dnia 21 stycznia 2015 roku. W dniu 07 stycznia 2015 roku M. S. odmówiła odbioru adresowanej do niej przesyłki zawierającej wystawioną na nią faktury VAT.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18.

W dniu 01 lutego 2015 roku Gmina R. wystawiła na rzecz M. S. i K. G. fakturę VAT o nr (...) na kwotę 23,14 zł za dzierżawę przez nich gruntu za okres od 1 lutego 2015 roku do 04 lutego 2015 roku z terminem płatności do dnia 21 lutego 2015 roku. W dniu 03 lutego 2015 roku M. S. odmówiła odbioru adresowanej do niej przesyłki zawierającej wystawioną na nią faktury VAT.

Dowód: faktura VAT wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19.

Porozumieniem z dnia 04 lutego 2015 roku M. S., K. G. i Gmina R. rozwiązali przed terminem łączącą ich ze sobą umowę dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku. Jednocześnie K. G. upoważnił w porozumieniu M. S. do podpisania w jego imieniu protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy.

Dowód: porozumienie k. 7.

W dniu 13 lutego 2015 roku M. S. działająca również jako pełnomocnik K. G. przekazała Gminie R. przedmiot umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 8, pełnomocnictwo k. 34.

Pawilon handlowy posadowiony na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku nie był wykorzystywany na cele handlowe, a mieszkaniowe dla K. G..

Dowód: dokumentacja zdjęciowa k. 33, zeznania pozwanej k. 89.

W okresie od grudnia 2013 roku do 04 lutego 2015 roku M. S. i K. G. nie uiszcili czynszu dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku.

Bezsporne.

Pismem z dnia 10 czerwca 2015 roku Gmina R. wezwała M. S. i K. G. do zapłaty łącznie kwoty 2.474,73 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 9.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do pozwu dokumentów, które żadna ze stron nie kwestionowała, oraz w niewielkim zakresie na podstawie zeznań pozwanej. Zeznania pozwanej przy tym Sąd uznał za wiarygodne albowiem pozostawały w zgodzie z dołączonymi do sprawy dokumentami.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do 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.

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż pozwanych łączyła z powódką umowa dzierżawy nieruchomości położonej w R., jak również wysokość i termin płatności przez pozwanych na rzecz powódki czynszu.

Spór pomiędzy pozwaną i powódką dotyczył ustalenia, czy w związku ze sprzedażą przez pozwaną udziału w prawie własności pawilonu handlowego posadowionego na nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy obowiązującej pomiędzy stronami doszło do wypowiedzenia samej umowy, czy też przejęcia przez pozwanego K. G. praw i obowiązków pozwanej M. S. wynikających z w/w umowy dzierżawy.

Z akt sprawy nie wynika aby pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku, a jedynie że czyniła starania aby jej prawa i obowiązki wynikające w w/w umowy dzierżawy przejął pozwany K. G.. Zauważyć należy, że nawet gdyby zostało złożone przez pozwaną powódce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy było by ono nieskuteczne albowiem umowa dzierżawy została zawarta na czas określony. Przed okresem zakończenia umowy strony mogły by wypowiedzieć umowę dzierżawy gdyby taką okoliczność przewidziały w samej umowie. Strony przewidziały w umowie możliwość wypowiedzenia umowy, przy czym uprawnienie to zostało zastrzeżone jedynie dla powódki i to tylko w związku z przypadkiem przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy do zbycia lub do zrealizowania na niej celu publicznego. Do umów dzierżawy bowiem przez art. 694 k.c. zastosowanie ma art. 673 § 1 i 3 k.c., który stanowi, iż jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych (673 § 1 k.c.), oraz że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć umowę najmu w wypadkach określonych w umowie (673 § 3 k.c.).

Wobec braku podpisu pozwanego K. G. na porozumieniu z dnia 12 grudnia 2013 roku nie doszło również do przejęcia praw i obowiązków pozwanej wynikających z umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku przez w/w pozwanego. Zdaniem Sądu oświadczenie złożone przez pozwanego, że przejmuje od pozwanej zobowiązania finansowe wynikające z umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku nie mogło bez zgody powódki i pozwanej doprowadzić na przeniesienia tych praw i obowiązków. Powódka uzależniła wyrażenie zgody na przejęcie praw i obowiązków

pozwanej przez pozwanego wynikających z umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku od złożenia przez nią i obu pozwanych podpisów pod porozumieniem. Skoro nie doszło do podpisania porozumienia przez pozwanego umowa dzierżawy w dotychczasowym kształcie obowiązywała strony. A zatem pozwani nadal byli zobowiązani solidarnie do zapłaty czynszu dzierżawy w wysokości 132 zł plus VAT tj. łącznie 162,36 zł do dnia 21 każdego miesiąca do dnia rozwiązania umowy tj. do dnia 04 lutego 2015 roku. Odnosząc się do stanowiska pozwanej, iż powódka odmówiła jej wydania porozumienia z dnia 12 grudnia 2013 roku aby je fizycznie zawieść do pozwanego by ten je podpisał, tak jak miało to miejsce w przypadku porozumienia z dnia 04 lutego 2015 roku, to wydanie tego porozumienia należało do dobrej woli powódki. To obowiązkiem pozwanego było stawić się na wyznaczony termin spotkania, na którym miało dojść do podpisania porozumienia. Ponadto z pisma powódki wynika, że również po tym terminie był on wzywany do złożenia swojego podpisu pod porozumieniem z dnia 12 grudnia 2013 roku (k. 86-87). Pozwany jednak się nie stawił i nie podpisał porozumienia z dnia 12 grudnia 2013 roku. Ponadto nic nie stało na przeszkodzie aby pozwany udzielił pozwanej pełnomocnictwa do jego reprezentowania przy podpisywaniu porozumienia z dnia 12 grudnia 2013 roku, tak jak miało to miejsce przy wydaniu nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy.

Pozwana podnosiła również, iż pozwany wbrew umowie dzierżawy nie wykorzystywał przedmiotu umowy na cele handlowe, o czym powódka wiedziała. Zauważyć należy jednak, iż w przypadku wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z zawartą umową (§ 6 i 7 umowy) powódce przysługiwało prawo natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2012 roku. Było to jednak prawo, z którego powódka mogła ale nie musiała skorzystać. Skoro powódka nie rozwiązała umowy dzierżawy, mimo że przedmiot umowy wykorzystywany był niezgodnie z umową, to umowa dzierżawy nadal obowiązywała.

Mając na uwadze powyższe pozwana była zobowiązana solidarnie z pozwanym do zapłaty czynszu dzierżawy za okres od grudnia 2013 roku do dnia 04 lutego 2015 roku, dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.296,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami i ustawowymi odsetkami za opóźnienie jak w pozwie. Wysokość czynszu oraz termin płatności przy tym nie był sporny między stronami, ponadto wynikał z dołączonej do akt umowy dzierżawy i faktur VAT.

O kosztach Sąd orzekł stosownie do art. 98 k.p.c. Pozwana przegrała sprawę w całości wobec czego została zobowiązana do zapłaty solidarnie z pozwanym na rzecz powódki kosztów procesu, na które złożył się opłata sądowa od pozwu w wysokości 25 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600 zł.

R., dnia 27 marca 2017 roku.