

Sygn. akt III C 1373/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

W składzie:

Przewodniczący: SSO Beata Karczewska - Mazur

Protokolant: Sylwia Rudzińska

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko Z. R.

o zapłatę

I. oddała powództwo w całości,

II. wzajemnie znosi koszty zastępstwa adwokackiego między stronami.

Sygn. akt III C 1373/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z 5 września 2014 r. powód Miasto (...) W. Dzielnica P. w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego Z. R. kwoty 144 690 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Z. R. w toku procesu podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem i wniósł o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie – w przypadku nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia – o miarkowanie kary umownej żądanej przez powoda poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 14 496 zł. Pozwany wniósł również o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kwoty 1 705,03 zł tytułem kosztów przejazdu na 3 rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 21 listopada 2008 r. powód Miasto (...) W. reprezentowane przez Burmistrza Dzielnicy P. P. (...) W. zawarł z pozwanym Z. R. umowę dzierżawy, na podstawie której powód oddał pozwanemu do używania teren będący we władaniu Miasta (...) W., położony w liniach rozgraniczających drogi gminnej – ulicy (...), o powierzchni użytkowej 696 m<sup>(2)</sup>, pod stację tankowania gazem. Z. R. zobowiązał się do zapłacenia wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego, w kwocie 6,68 zł + 22% VAT za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni terenu, tj. łącznie kwotę 4 823,00 zł miesięcznie. Powyższa umowa zawarta została na czas określony od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. Strony zastrzegły, iż umowa po upływie czasu, na który została zawarta, rozwiązuje się automatycznie, równocześnie wykluczając przedłużenie umowy na zasadzie określonej w art. 674 k.c. W § 10 umowy strony wskazały, że w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania przedmiotowej umowy Z. R. zobowiązany jest do przywrócenia terenu objętego umową do stanu poprzedniego oraz protokolarnego przekazania wydzierżawiającemu. Ponadto zastrzegł, iż w przypadku korzystania z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu przedmiotowej umowy, Miastu (...)

W. przysługuje kara umowna za bezumowne korzystanie z gruntu, w wysokości 10-krotnego czynszu dzierżawnego, do dnia faktycznego przekazania nieruchomości przez Z. R.. Była to kolejna umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości zawarta między stronami (okoliczność bezsporna, dowód: umowa nr (...), zeznania pozwanego na rozprawie 12 października 2016 r. od 00:32:44 do 01:15:14 ).

Na przedmiotowej nieruchomości pozwany rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży paliwa gazowego do samochodów. Uruchomienie stacji paliw wiązało się z zamontowaniem szeregu urządzeń na dzierżawionej działce. Od czerwca 2009 r. pozwany poszukiwał osoby chętnej do przejęcia od niego prowadzonego przedsiębiorstwa. Zainteresowanie wyraził D. M., który podpisanie umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości uzależnił od przejęcia jej z wszystkimi zamontowanymi na niej urządzeniami. Pozwany wraz z D. M. podjęli próbę negocjacji z powodem w przedmiocie zmniejszenia powierzchni nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, a także kwestii niedemontowania urządzeń z działki. W grudniu 2009 r. pozwany wystąpił do powoda z oficjalnym wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy na tych samych warunkach. Pomimo upływu terminu dzierżawy nieruchomości, z uwagi na trwające negocjacje w przedmiocie przekazania przedsiębiorstwa D. M., pozwany nie doprowadził dzierżawionej nieruchomości do stanu sprzed użytkowania. W piśmie z 20 stycznia 2010 r. Miasto (...) W. poinformowało pozwanego, że zgodnie z treścią Zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 16 stycznia 2009 r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów w pasach drogowych dróg publicznych na obszarze (...) W., których zarządcą jest Prezydent (...) W., na cele związane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, a także na cele związane z potrzebami obsługi użytkowników ruchu, przedłużenie umowy dzierżawy możliwe jest jedynie przy zwiększeniu stawki czynszu dzierżawnego do kwoty 8 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup> w stosunku miesięcznym,. W piśmie z 25 lutego 2010 r. pozwany poinformował powoda, iż rezygnuje z dalszego wynajmu przedmiotowej nieruchomości. W dniu 31 marca 2010 r. strony sporządziły protokół odbioru nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, w którym stwierdzono, że teren dzierżawy został przywrócony do stanu poprzedniego. Pozwany w rzeczywistości zbył urządzenia zamontowane na dzierżawionej działce na rzecz D. M., który zawarł z Miastem (...) W. nową umowę dzierżawy nieruchomości. Pozwany nigdy nie zdemontował przedmiotowych urządzeń (dowód: zeznania D. M. na rozprawie 12.10.2016r. od 00:03:27 do 00:32:44, pozwanego od 00:32:44 do 01:15:14, pismo z 20.01.2010 r. k. 57, pismo z 25.02.2010r. k. 81, protokół odbioru k. 6).

W dniu 31 lipca 2012 r. pozwany otrzymał notę księgową wystawioną przez powoda w dniu 23 lipca 2012 r., w której powód obciążył pozwanego kwotą 144 690 zł za opłatę z tytułu bezumownego korzystania z terenu przy ul. (...) za okres po wygaśnięciu umowy nr (...) z dnia 31 grudnia 2009 r., tj. od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 marca 2010 r. Termin zapłaty należności określony został na okres do 14 dni od daty otrzymania noty księgowej (dowód: nota księgowa k. 7, dowód doręczenia k. 8).

W piśmie z 16 października 2012 r. (doręczonym powodowi w dniu 17 października 2012 r.) powód opisał okoliczności towarzyszące zakończeniu umowy dzierżawy nieruchomości i wniósł o umorzenie dochodzonej należności (dowód: pismo z 16.10.2012r. k. 11-12). W dniu 28 stycznia 2013 r. pozwanemu doręczono zostało ostateczne wezwanie do zapłaty należności głównej w kwocie 144 690 zł oraz kwoty 7 163,15 zł tytułem odsetek ustawowych od należności głównej naliczonych do dnia 31 grudnia 2012 r. (dowód: wezwanie k. 9-10).

W ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się na powołanych wyżej dokumentach, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. Sąd nie znalazł też podstaw by czynić to z urzędu. Sąd oparł się również na zeznaniach świadka D. M. i zeznaniach pozwanego, uznając, że ich twierdzenia korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie i nie znajdując żadnych podstaw pozwalających na ich zakwestionowanie. Sąd oddalił ponowny wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. U., z uwagi na fakt, iż dowód ten miał być przeprowadzony na okoliczności nie mające wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Wobec zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, pierwszorzędną kwestią dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu było ustalenie, czy roszczenie strony powodowej o zapłatę uległo przedawnieniu.

Stosownie do treści art. 117 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Zgodnie zaś z § 2 cytowanego przepisu po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się z korzystania z zarzutu przedawnienia. W art. 118 k.c. wskazano, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Wprowadzone zróżnicowanie terminów przedawnienia, określonych w art. 118 k.c. nie jest uzależnione ani od charakteru podmiotu, któremu roszczenie przysługuje, ani od charakteru rozstrzyganej sprawy, a wyłącznie od kwalifikacji roszczenia z punktu widzenia jego związku z określonym rodzajem działalności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., w sprawie III CKN 6/98, LEX nr 50677, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt I ACa 86/13, LEX nr 1311926). O związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny więc decydować okoliczności istniejące w chwili powstania roszczenia, przy czym bez znaczenia dla tej kwalifikacji pozostaje, czy roszczenie powstało w relacji obustronnie profesjonalnej, czy też profesjonalista (przedsiębiorca) występuje tylko po jednej stronie stosunku prawnego.

W niniejszej sprawie roszczenie objęte pozwem w chwili powstania związane było bezpośrednio z działalnością gospodarczą zarówno pozwanego, jak i powoda. Okoliczność wykorzystania przez pozwanego dzierżawionej nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej, była kwestią bezsporną w niniejszej sprawie. Wynika ona m.in. bezpośrednio z treści umowy zawartej między stronami. Została również przyznana przez stronę powodową. W ocenie Sądu okoliczności niniejszej sprawy wskazują również na gospodarczy charakter roszczeń dochodzonych przez powoda. Przypisanie działaniom podmiotu publicznoprawnego charakteru „działalności gospodarczej”, nie wymaga by działania te były nastawione na chęć osiągnięcia zysku. Wyróżniać je muszą cechy: fachowości, podporządkowania regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., sygn. akt III CZP 40/91, OSNCP 1992/2/17; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 117/91, OSNCP 1992/5/65; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., sygn. akt III CZP 6/95, OSNC 1995/5/72). W ocenie Sądu gospodarowanie nieruchomościami przez powodową gminę spełnia opisane wyżej kryteria. Przywoływane przez stronę powodową, w pismach do strony pozwanej, Zarządzenie Prezydenta (...) W. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów w pasach drogowych drób publicznych wskazuje na znaczną skalę działalności powoda, polegającej na odpłatnym korzystaniu z nieruchomości. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że działalność ta miała charakter aktywny, podporządkowany zasadzie racjonalnego działania oraz była wykonywana w sposób zorganizowany ciągle i powtarzalny. Wskazuje na to choćby fakt późniejszego wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości D. M. oraz wyrażenie zgody przez powoda na pozostawienie na nieruchomości urządzeń stacji paliw, jedynie w celu zachęcenia przyszłego dzierżawcy. Zarobkowy charakter działalności powoda przejawia się również w podwyższeniu przez niego czynszu dzierżawnego. Faktyczny i funkcjonalny charakter tej działalności, przemawia za kwalifikacją jej jako działalności gospodarczej, co implikuje zastosowanie przepisów o trzyletnim terminie przedawnienia roszczenia.

Początek biegu przedawnienia roszczenia powoda określony być powinien przez datę wymagalności tej wierzytelności. Wymagalność roszczenia wyraża stan, w którym obiektywnie rzecz ujmując wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, przy czym początek wymagalności roszczenia nie daje się sformułować w regułę ogólną, gdyż każdorazowo określa go konkretna wierzytelność oraz treść, charakter lub właściwości zobowiązania będącego źródłem wierzytelności (por. Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r. sygn. III CZP 63/2001). Podstawę roszczenia dochodzonego pozwem w niniejszej sprawie stanowią zapisy umowy z dnia 21 listopada 2008 r. o karze umownej. Kwestią bezsporną było, iż wierzytelność dochodzona w niniejszej sprawie stała się wymagalna dzień po terminie zwrotu przez pozwanego przedmiotu dzierżawy. Jak wynika

wiec z ustalonego stanu faktycznego termin przedawnienia zaczął biec w dniu 1 kwietnia 2010 r. i upłynął wraz z końcem dnia 1 kwietnia 2013 r. Powództwo w niniejszej sprawie wniesione zostało zaś dopiero 5 września 2014 r. Zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną należało więc uwzględnić.

Strona powodowa nie zdołała wykazać przy tym, aby zaistniała okoliczność skutkująca przerwaniem biegu terminu przedawnienia. Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, iż pozwany pismem z dnia 16 października 2012 r. dokonał uznania roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie. Uznanie roszczenia może przyjąć jedną z dwóch postaci: uznania właściwego i niewłaściwego. W wyroku z dnia 23 marca 2004 r. (V CK 346/03, Lex nr 183783) Sąd Najwyższy odróżnił uznanie właściwe od uznania niewłaściwego, wskazując, że pierwsza forma uznania stanowi nieuregulowaną odrębną umowę ustalającą, co do zasady i zakresu, istnienie albo nieistnienie jakiegoś stosunku prawnego, uznanie niewłaściwe zaś jest określane jako przyznanie przez dłużnika wobec wierzyciela istnienia długu. W literaturze i orzecznictwie panuje spór, czy uznanie niewłaściwe zakwalifikowane być powinno jako oświadczenie woli stanowiące czynność prawną, czy też oświadczenie wiedzy, które nie jest czynnością prawną sensu stricto. Spory te dotyczą samej kwalifikacji prawnej uznania niewłaściwego, natomiast kwestią bezsporną jest, iż do przerwania przedawnienia wystarcza samo tylko stwierdzenie istnienia długu przez dłużnika. W ocenie Sądu powyższa okoliczność nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Analiza pisma pozwanego z dnia 16 października 2012 r. nie pozwala na przyjęcie, by pozwany uważał za zasadne naliczenie przez powoda kary umownej za brak zwrotu nieruchomości po upływie terminu dzierżawy. Powyższa wykładnia oświadczenia pozwanego znajduje odzwierciedlenie w jego zeznaniach złożonych na rozprawie. Pozwany podkreślił, że nie był świadomy, iż ciąży na nim jeszcze jakikolwiek obowiązek zapłaty na rzecz powoda. Nota księgowa wystawiona przez powoda po ponad 2 latach od zdania nieruchomości była dla pozwanego zaskoczeniem, z uwagi na co pozwany wnioskował o umorzenie przedmiotowej wierzytelności. W świetle powyższych okoliczności zdaniem Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, by pozwany przed upływem biegu terminu przedawnienia dokonał uznania roszczenia. Powód nie wykazał przy tym, aby zaistniała jakakolwiek inna okoliczność skutkująca przerwaniem biegu terminu przedawnienia. Z uwagi tylko na powyższe powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.