

Sygn. akt V GC 76/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR J. Dams

Protokolant: S. Poborczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2016 r. w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

z powództwa :

Gminy Miejskiej K.

przeciwko:

J. J. (1)

o zapłatę 28.521,10 zł

I. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6.400 zł (sześć tysięcy czterysta złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 962,94 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt V GC 76/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 września 2015r. Gmina Miejska K. domagała się od J. J. (1), prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) J. J. (1) z/s w N., zapłaty kwoty 28 521,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 września 2015r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania podała, że strony związane były umową z dnia 15 października 2012r. - zawartą na czas nieoznaczony – w przedmiocie dzierżawy nieruchomości gruntowej na cele składowe. Czynsz dzierżawy określono na kwotę 3 620 zł netto rocznie i pozwana zapłaciła go za cały okres umowy. Niemniej pozwana co najmniej od 1 października 2013r. postawiła na dzierżawionej nieruchomości i wynajmowała tablice reklamowe, skutkiem czego pismem z dnia 30 stycznia 2015r. strona powodowa wypowiedziała jej umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia (ze skutkiem rozwiązania umowy z dniem 31 marca 2015r.), jak również naliczyła pozwanej tytułem czynszu dzierżawnego za 18-miesięczny okres umowy dodatkową opłatę w kwocie 22 121,10 zł. Podstawą dla jej ustalenia były zarządzenia Burmistrza Miasta K. z 2009r., określające wysokość opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości komunalnych pod umieszczenie reklam. Zatem strona powodowa domagała się w procesie zarówno czynszu uzupełniającego za okres umowy w kwocie 28 800 zł – 6 678,90 zł (zapłacony czynsz wg stawek z umowy) = 22 121,10 zł, jak i – wobec faktu, że pozwana nie oddała w terminie przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od w 1 kwietnia 2015r. do 31 lipca 2015r. w kwocie 6 400 zł – co daje sumę w dochodzonej kwocie 28 531,10 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 1 marca 2016r. pozwana wniosła o sprawdzenie przedmiotu sporu, jak i oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła, że sposób używania przez nią dzierżawionej nieruchomości nie był sprzeczny z postanowieniami umowy z dnia 15 października 2012r. Podniosła także, że opłata naliczona przez stronę powodową za okres od dnia 1 października 2013r. do dnia 31 lipca 2015r. jest nieprawidłowa, bowiem oparto ją na nieprawdziwych zmiennych, tj. ilości tablic, ich powierzchni oraz czasokresu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 czerwca 2012r. Gmina Miejska K. zawarła z J. S., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) J. S. z/s w N., umowę najmu (nazwaną umową dzierżawy) części nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb U., położonej przy ul. (...) w K. – o powierzchni 3 590 m² (cała nieruchomość liczyła 3 620 m²). Przedmiot umowy miał być wykorzystywany przez pozwaną na „cele składowe elementów konstrukcyjnych urządzeń reklamowych”.

Umowę zawarto na okres 3 miesięcy, tj. do dnia 14 września 2012r. Pozwana uiściła z tego tytułu jednorazowy czynsz w kwocie 628,25 zł netto + Vat.

(dowód: umowa dzierżawy z 15.06.2012r., k.25-26;

pismo Wydz. Mienia, Planowania Przestrzennego i Architektury z
24.04.2012r., k.24)

W dniu 15 października 2012r. strony zawarły w tym samym przedmiocie kolejną umowę, tym razem na czas nieoznaczony, określając okres umowy od dnia 15 września 2012r. Umowa mogła być rozwiązana przez każdą ze stron za 1-miesięcznym wypowiedzeniem, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego, a także przez stronę powodową bez okresu wypowiedzenia w sytuacji, gdyby pozwana rozpoczęła na nieruchomości jakąkolwiek inwestycję, nie uzgodnioną z powódką, a także w sytuacji naruszenia przez pozwaną innych postanowień umowy.

Roczny czynsz uzgodniono na kwotę 3 620 zł netto + Vat i był on płatny kwartalnie z góry w wysokości 905 zł w terminie do 10 dnia pierwszego miesiąca każdego kolejnego kwartału. Pozwana miała także uiszczać podatek od nieruchomości.

(dowód: umowa dzierżawy z 15.10.2012r., k.31-32;

pismo Wydz. Mienia, Planowania Przestrzennego i Architektury z
20.06.2012r., k.27;

uchwała Rady Miejskiej nr (...) z 28.06.2012r., k.29-30)

Pozwana co najmniej od 1 października 2013r. wykorzystywała przedmiot umowy niezgodnie z postanowieniami umowy z dnia 15 października 2012r. w tym sensie, że ustawiła na działce – po uprzednim dokonaniu zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w K. – pięć tablic reklamowych dwustronnych, które wynajmowała osobom trzecim. Tablice te umieszczone były wzdłuż ul. (...) i dobrze z niej widoczne. Łączna powierzchnia reklamowa tych tablic wynosiła 5 x 2 x 18 m² = 180 m².

Strona powodowa aż do końca 2014r. nie ingerowała w taki sposób wykorzystania działki przez pozwaną.

(dowód: obmiar tablic reklamowych, k.109-112;

zdjęcia na k.39-46, 56-64;

zrzut ekranu z Mapy G., k.50-54;

pismo strony powodowej z 3.07.2015r., k.47;

pismo Starostwa Powiatowego z 9.07.2015r., k.48;

ogłoszenia reklamowe pozwanej, k.49)

W 2014r. pozwana zmieniła nazwisko z S. na J..

(dowód: informacja z (...), k.23, 118)

Pismem z dnia 30 stycznia 2015r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę z dnia 15 października 2012r. z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca. Na tej podstawie umowa stron uległa rozwiązaniu z końcem marca 2015r.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 30.01.2015r., k.33;

pismo strony powodowej z 16.04.2015r. z dowodem doręczenia,

k.35-36;

pismo strony powodowej z 18.08.2015r., k.66)

Pozwana pomimo kierowanych do niej przez powódkę wezwań do zwrotnego wydania nieruchomości nie uczyniła tego i wykorzystywała tę nieruchomość w sposób tożsamy, jak w okresie umowy, co najmniej do 31 lipca 2015r.

(dowód: wezwanie z 2.04.2015r., k.34;

notatka służbowa z 20.05.2015r., k.37;

notatka służbowa z 26.05.2015r., k.38;

notatka służbowa z 28.07.2015r., k.55)

W kwietniu 2015r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 22 348,76 zł tytułem dopłaty do czynszu dzierżawnego, należnego za okres od 15 czerwca 2012r. do 31 marca 2015r. - w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta K. z dnia 15.09.2009r. nr (...) w sprawie ustalenia opłat za korzystanie ze słupów ogłoszeniowych oraz ustalenia opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości komunalnych pod umieszczenie reklam, zmienione Zarządzeniem nr (...) z 30 grudnia 2009r.

W sierpniu 2015r. strona powodowa skierowała do pozwanej kolejne pismo, wzywając ją do zapłaty uzupełnienia czynszu i odszkodowania w łącznej kwocie 28 521,10 zł należnego za okres od dnia 1 października 2013r. do dnia 31 lipca 2015r.

(dowód: pismo strony powodowej z 16.04.2015r. z dowodem doręczenia,

k.35-36;

Zarządzenie Burmistrza Miasta K. z dnia 15.09.2009r. nr

(...), k.67-69;

Zarządzenie Burmistrza Miasta K. z dnia 30.12.2009r. nr

(...), k.70-71;

pismo strony powodowej z 18.08.2015r., k.66;

pismo strony powodowej z 27.08.2015r. z dowodem doręczenia,

k.74-75)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie co do kwoty 6 400 zł.

Na wstępie stwierdzić należy, że w przekonaniu Sądu - wbrew użytemu przez strony nazewnictwu, że kontrakty z dnia 15 czerwca 2012r. i 15 października 2012r. były umowami dzierżawy - miały one w istocie cechy umów najmu. Z ich treści nie wynika bowiem, aby celem umów było nie tylko używanie przez pozwaną istotnej nieruchomości, ale i pobieranie z niej pożytków. Nadto strony określiły, że czynsz ma być płacony przez pozwaną z góry, co jest cechą najmu, gdyż w przypadku dzierżawy płatność czynszu następuje z dołu, a to z tej przyczyny, że zależy on w istocie od wielkości osiągniętych przez dzierżawcę pożytków – jeśli bowiem skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy ulegnie znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy (art.700 k.c.).

W sprawie nie było w istocie sporu co do tego, że pozwana postawiła na spornej nieruchomości strony powodowej tablice reklamowe. Spór dotyczył tego, czy takie wykorzystanie nieruchomości było zgodne z umową stron, jak również tego, czy powódka w sposób prawidłowy obliczyła opłatę uzupełniającą czynsz, tj. czy oparła ją na prawidłowych zmiennych (ilości tablic, ich powierzchni oraz czasokresu). Jako że pozwana była bierna w procesie i nie zaoferowała żadnych dowodów na poparcie swoich zarzutów, przy czym nie stawiała się ani ona, ani jej pełnomocnik bez usprawiedliwienia na rozprawie w dniu 30 marca 2016r., Sąd ocenił, że literalna wykładnia treści umowy z dnia 15 października 2012r. prowadzić musi do wniosku, iż „cele składowe elementów konstrukcyjnych urządzeń reklamowych” nie zawierają w sobie zakresu polegającego na osadzeniu konstrukcji urządzeń reklamowych w gruncie celem ich wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, tj. celem prowadzenia działalności reklamowej. W przekonaniu Sądu „cele składowe” winny być interpretowane wyłącznie jako przechowywanie, a więc magazynowanie konstrukcji reklamowych, które dopiero w innych lokalizacjach mogłyby być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem. W konsekwencji ocenić należało, że pozwana naruszyła postanowienia umowy z dnia 15 października 2012r., zmieniając bez uzgodnienia z wynajmującym określony w niej sposób używania nieruchomości (art.666 § 1 k.c.). Naruszenie takie sankcjonowane było w kontrakcie przyznaniem stronie powodowej uprawnienia do jego wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia (§ 9 umowy). Strona powodowa tolerowała jednak zachowanie pozwanej co najmniej przez 18 miesięcy (strona powodowa wykazała ten okres zdjęciami, wydrukami ze stron internetowych z ogłoszeniami pozwanej, pismem Starostwa Powiatowego w K. (k.48)), pomimo że postawienie przez pozwaną tablic nastąpiło jawnie i były one dobrze widoczne od strony ul. (...). Do wypowiedzenia umowy pozwanej doszło dopiero na przełomie stycznia i lutego 2015r., po zmianie na stanowisku Burmistrza Miasta K..

Strona powodowa domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 22 121,10 zł za okres, kiedy strony związane były umową z dnia 15 października 2012r., wywodziła, że jest to opłata uzupełniająca z uwzględnieniem stawek, jakie obowiązywałyby między stronami, gdyby przedmiotem umowy była dzierżawa nieruchomości gminnej w celu umieszczenia na niej reklamy (w sytuacji takiej wysokość czynszu determinowana by była powierzchnią reklamy, przy czym powódka uwzględniła w rozliczeniu czynsz uiszczony przez pozwaną na podstawie obowiązującej umowy i z nią zgodny). Jednocześnie strona powodowa wywodziła, że tak określone roszczenie ma charakter odszkodowawczy i stanowi delikt. Pomimo prawidłowości wyliczeń strony powodowej co do wysokości takiego czynszu, stwierdzić jednak należało, że w okolicznościach sprawy nie istnieje podstawa prawna, w oparciu o którą strona powodowa mogłaby się domagać jego zapłaty. W szczególności podstawy takiej nie stanowi stosunek umowny, skoro umowa z dnia 15 października 2012r. określała czynsz na o wiele niższym poziomie, przy czym nie odwoływała się w zakresie ustalenia jego podstawy i wymiarów do jakichkolwiek aktów zewnętrznych prawa miejscowego, jak np. przywołane Zarządzenia

Burmistrza Miasta K. z 2009r. Podkreślenia wymaga, że strony związane były umową z dnia 15 października 2012r. aż do 31 marca 2015r. i skoro strona powodowa nie zdecydowała się na jej wcześniejsze rozwiązanie, to nie może obecnie jednostronnie weryfikować z datą wsteczną i na niekorzyść drugiej strony stawek wynikającego z umowy czynszu. W przekonaniu Sądu podstawy dla roszczenia o zapłatę kwoty 22 121,10 zł nie mogły też stanowić przepisy o obowiązku naprawienia szkody – i to ani kontraktowej, ani deliktowej. W szczególności strona powodowa nie udowodniła, aby poniosła jakąkolwiek szkodę, skoro istotna działka o powierzchni 3 590 m² była w istotnym czasie wynajęta pozwanej za określonym w umowie czynszem (który był płacony), strona powodowa chciała kontynuować tę umowę (pomimo że mogła ją rozwiązać zarówno za wypowiedzeniem, jak i bez niego), a zatem nie mogła w tym samym czasie wynająć tejże działki innemu podmiotowi za wyższym czynszem i nie poniosła z tego tytułu żadnej szkody. Z powodu kontynuacji stosunku umownego nie było również możliwości poszukiwania podstawy roszczenia w konstrukcji bezpodstawnego wzbogacenia. Z tych względów powództwo co do kwoty 22 121,10 zł podlegało oddaleniu.

Sąd uwzględnił natomiast roszczenie co do kwoty 6 400 zł, odpowiadającej dochodzonemu przez stronę powodową podwyższonemu czynszowi za okres od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia 31 lipca 2015r., a więc już po rozwiązaniu umowy z dnia 15 października 2012r. Pozwana nie kwestionowała skuteczności tego rozwiązania ani faktu, że pomimo jego nastąpienia w dalszym ciągu używała nieruchomości strony powodowej w celu prowadzenia działalności reklamowej. Sąd ustalił na podstawie pomiarów biegłego, a także wobec braku konkretnych zarzutów pozwanej co do ilości tablic i ich wymiarów (nie przedstawiła ona w tym zakresie własnych twierdzeń, a jedynie gołosłowne zarzuty), że wyliczenia strony powodowej co do wysokości czynszu, oparte za Zarządzeniu Burmistrza Miasta K. z dnia 15.09.2009r. nr (...) w sprawie ustalenia opłat za korzystanie ze słupów ogłoszeniowych oraz ustalenia opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości komunalnych pod umieszczenie reklam, zmienionym Zarządzeniem nr (...) z 30 grudnia 2009r. – są prawidłowe. Jednocześnie stwierdzić należało, że pozwana nie oddając przedmiotu najmu stronie powodowej po rozwiązaniu umowy naruszyła swoje obowiązki z art.675 § 1 k.c. i odpowiada za poniesioną z tego tytułu przez powódkę szkodę (art.471 k.c.). Szkodą ta stanowi równowartość czynszu, jaki powódka otrzymałaby od pozwanej / innego podmiotu, gdyby po odzyskaniu nieruchomości mogła zawrzeć kolejną umowę w przedmiocie używania przez najemcę nieruchomości w sposób, jaki czyniła bezumownie pozwana. Wysokość tej szkody odpowiada wysokości utraconego czynszu. Na tej podstawie Sąd uwzględnił powództwo co do kwoty 6 400 zł wraz z odsetkami za opóźnienie (art.481 k.c.) liczonymi od dnia 2 września 2015r. (od ostatniego wezwania do zapłaty).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c. i art.100 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w części wynoszącej 22,44 %, przy czym poniosła koszty procesu obejmujące całą opłatę stosunkową od pozwu (1427 zł), koszty zastępstwa prawnego wg minimalnej stawki na podstawie rozp. MS w sprawie opłat na czynności adwokackie (...) z 28.09.2002r. (2400 zł) i wydatki postępowania w kwocie 235,77 zł. Zatem powódka wygrała z tytułu kosztów procesu kwotę 911,69 zł. Natomiast pozwana wygrała sprawę w części 77,56 % i poniosła koszty obejmujące koszty zastępstwa prawnego wg minimalnej stawki na podstawie rozp. MS w sprawie opłat na czynności radców prawnych (...) z 28.09.2002r. (2400 zł) i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wygrała zatem tytułem kosztów kwotę 1874,63 zł. Na tej podstawie zasądzono od strony powodowej na rzecz pozwanej różnicę w kwocie 962,94 zł.