

Sygnatura akt VIII C 966/15

\*%\$VIII/C/966/15\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. W.

przeciwko A. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. K. na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 158,34 zł (sto pięćdziesiąt osiem złotych trzydzieści cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia 25 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 229,10 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu) na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. K. G. kwotę 103 zł brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lutego 2015 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej A. K. kwoty 854,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 lutego 2015 r., do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania

W uzasadnieniu pozwu podała, iż pozwana A. K. zawarła z G. W. umowę dzierżawy gruntu położonego we W. przy ul. (...), dz. (...), obręb Z.. Podała, że pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy, pozwana nie wydała nieruchomości w wyznaczonym terminie. W okresie od 1 listopada 2007 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. korzystała z gruntu bez tytułu prawnego. Strona powodowa obciążyła pozwaną jednorazową opłatą w wysokości 750 zł, której pozwana A. K. nie uiściła. Wezwanie do uregulowania zadłużenia skierowane do pozwanej, nie odniosło żadnego skutku. Na dochodzoną pozwem kwotę składała się należność główna w wysokości 735,00 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 119,47 zł.

Postanowieniem z dnia 27 lutego 2015 r., w sprawie został wydany nakaz zapłaty, od którego pozwana skutecznie wniosła sprzeciw, zaskarżając nakaz w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podała, iż nie zostało jej doręczone wypowiedzenie umowy dzierżawy oraz wydzierżawiony grunt był zabudowany budynkami, które wniósł jej teść – F. K.. Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia strony powodowej. W dalszych pismach procesowych wskazała, iż umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami trwa nadal, oraz zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia z uwagi na nie wskazanie podstawy stawki i konkretnych dat kalendarzowych służących wyliczeniu roszczeń.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanej, strona powodowa podała, że pismem z dnia 13 marca 2007 r. rozwiązała z pozwaną umowę dzierżawy. Za fakt potwierdzający odbiór ww. pisma strona powodowa wskazała oświadczenie złożone przez pozwaną w dniu 17 grudnia 2007 r., w którym to zwróciła się z prośbą o wyjaśnienie dlaczego G. W. rozwiązała z nią umowę dzierżawy.

Pozwana zakwestionowała skuteczność doręczenia pisma z dnia 13 marca 2007 r. Wskazała, iż przed dniem 16 lutego 2006 r., dzierżawcą nieruchomości był F. K.. Dołączone przez stronę powodową pismo z dnia 13 marca 2007 r., została przedłożone bez potwierdzenia odbioru. Natomiast pismo z dnia 17 grudnia 2007 r., podpisane nazwiskiem A. i F. K. nie mogło zostać sporządzone przez pozwaną, bowiem było ona w tym czasie osobą całkowicie niewidomą.

W piśmie procesowym z dnia 10 grudnia 2015 r. strona powodowa podała, iż pomimo braku możliwości dołączenia do akt sprawy, potwierdzenia doręczenia wypowiedzenia umowy dzierżawy pozwanej, takie wypowiedzenie należy uznać za w pełni skuteczne. Wskazała, iż z treści pisma z dnia 17 grudnia 2007 r., wynika, że wypowiedzenie umowy zostało doręczone na właściwy adres tj. pl. (...) we W., a zatem nawet mimo nieodebrania bezpośrednio przesyłki przez pozwaną, a np.: przez F. K., należałoby uznać, iż doręczenie było skuteczne. Strona powodowa wskazała, iż nawet gdyby przyjąć, że do wypowiedzenia umowy nie doszło, pozwana byłaby obowiązana do zapłaty roszczenia dochodzonego pozwem, z tytułu łączącego strony stosunku dzierżawy. Sprecyzowała, iż na należność główną składała się kwota obejmująca okres od 1 listopada 2007 r., do 31 października 2012 r. wyliczona przez pomnożenie kwoty 12,25 zł przez 60 miesięcy, co dało 735 zł.

Pozwana wskazała, iż F. K. nie zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym przy ul. pl. (...) we W., bowiem decyzją z dnia 22 lipca 2002 r., został wymeldowany z przedmiotowego lokalu. W związku z czym nie był domownikiem lokalu mieszkalnego w którym zamieszkiwała pozwana, a tym samym nie mogło mieć miejsca doręczenie zastępcze. Pozwana wskazała, że oświadczenie strony powodowej dotyczące wskazania odmiennej podstawy dochodzonego roszczenia, wywodzącej się z tytułu zaległego czynszu nie stanowi zmiany powództwa i jest nieuzasadnione.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny,***

W dniu 22 grudnia 1977 r., G. W. zawarła z F. K. umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej we W., obręb Z. dz. (...). Umowa została zawarta do dnia 30 października 1982 r. którą następnie przedłużono na dalszy okres w dniu 26 stycznia 1993 r.

***Dowód:*** - umowa dzierżawy k. 22-23.

Strona powodowa G. W. zawarła z pozwaną A. K. w dniu 16 lutego 2006 r., umowę dzierżawy gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnej jako działki nr (...) część (...), obręb Z.. Powierzchnia gruntu wynosiła 12200 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z treścią § 11 czynsz za dzierżawiony grunt wynosił 147 zł rocznie oraz był płatny do 31 października każdego roku.

***Dowód:*** - umowa dzierżawy k. 9-10, - protokół zdawczo-odbiorczy k.11,

Pismem z dnia 10 września 2013 r., pozwana A. K. została wezwana do wydania nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), działka (...) obręb Z., po uprzednim usunięciu wszystkich rzeczy stanowiących jej własność, a w szczególności samowoli budowlanej na dzień 18 października 2013 r. Jednocześnie wezwała pozwaną do zapłaty jednorazowej opłaty za okres od dnia 1 listopada 2007 r., do dnia 31 grudnia 2012 r., wynoszącej 735,00 zł.

***Dowód:*** - pismo z dnia 10 września 2013 r., k. 12.

Urząd Miejski W. wezwał pozwaną A. K. do zapłaty kwoty 762,23 zł z tytułu należności czynszowych.

***Dowód:*** - pismo z dnia 12 lutego 2014 r. k. 14.

Strona powodowa w piśmie z dnia 13 marca 2007 r., zawarła informację o wypowiedzeniu pozwanej umowy dzierżawy z dnia 16 lutego 2006 r., ze skutkiem prawnym na dzień 1 listopada 2017 r. Pismo to nie zostało skutecznie doręczone pozwanej.

**Dowód:** - pismo z dnia 13 marca 2007 r. k.67.

Pozwana A. K. od 10 lutego 2005 r., jest całkowicie niezdolna do samodzielnej egzystencji, z powodu uszkodzenia narządu wzroku.

**Dowód:** - orzeczenie komisji lekarskiej ZUS z 4 sierpnia 2005 r. k. 70.

Decyzją (...) W. z dnia 22 lipca 2002 r., F. K. został wymeldowany z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...).

**Dowód:** - decyzja z dnia 22 lipca 2002 r., k. 106.

F. K. zmarł w dniu 22 kwietnia 2009 r.,

**Dowód:** - odpis skróconego aktu zgonu k. 71.

Strona powodowa domagała się zapłaty kwoty będącej równoważnością nieuiszczonego czynszu za okres od 1 listopada 2007 r., do 21 października 2012 r. w wysokości 735 zł.

**Dowód:** - pismo z dnia 30 marca 2016 r., k. 123.

### **Sąd zważył co następuje,**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Strona powodowa G. W. domagała się zasądzenia od pozwanej A. K. kwoty 854,47 zł. Za źródło swojego zobowiązania wskazała, zawartą pomiędzy stronami umowę dzierżawy z 2006 r. oraz fakt jej wypowiedzenia. Należność dochodzona pozwem obejmowała kwotę jaką pozwana miała zapłacić z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia. Jednocześnie wskazywała, iż nie otrzymała wypowiedzenia umowy dzierżawy, związku z czym nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd wskazuje, że nie był sporny sam fakt zawarcia umowy dzierżawy oraz to, że pozwana nie uiściła kwoty dochodzonej pozwem. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy nastąpiło skuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy, oraz czy pozwana ponosi odpowiedzialności względem strony powodowej. Pozwana kwestionowała również wysokość i sposób wyliczenia żądanej kwoty.

Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż nie można mówić o skutecznym wypowiedzeniu umowy dzierżawy, w związku z czym podstawą do żądania kwoty wskazanej w pozwie nie jest bezumowne korzystanie z nieruchomości, lecz zaległość z zapłatą czynszu.

Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wykazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach postępowania (art. 6 k.c.). Wskazać należy, że niewywiązywanie się z powinności przedstawiania dowodów na poparcie swoich twierdzeń, skutkuje tym, że twierdzenia te nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona powodowa opierała swoje żądanie o twierdzenie, że skutecznie wypowiedziała umowę dzierżawy. Na ten fakt przedłożyła pismo z dnia 13 marca 2007 r., wypowiadające umowę dzierżawy zawartą z pozwaną w dniu 16 lutego 2006 r., jednakże nie wykazała jakoby pismo to zostało doręczone pozwanej. Rozważając tę kwestię zauważyć należy, że istotnym jest to, czy strona umowy miała realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli drugiej strony o rozwiązaniu umowy. Oświadczenie o rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy uważa się za złożone z chwilą, kiedy doszło do adresata w taki sposób,

że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.) Strona powodowa wskazywała, że fakt doręczenia pozwanej pisma z wypowiedzeniem wynika chociażby z pisma podpisanego przez A. i F. K. z dnia 17 grudnia 2007 r., w którym pozwana zwracała się z prośbą o wyjaśnienie przyczyn rozwiązania umowy dzierżawy. Ponadto, wypowiedzenie umowy dzierżawy adresowane na adres pozwanej, nie musiało być odebrane przez nią osobiście, a mogło być odebrane przez F. K. i tym samym skutecznie doręczone. W tym miejscu wskazać należy, iż pismo z dnia 17 grudnia 2007 r., podpisane imieniem i nazwiskiem pozwanej, może budzić uzasadnione wątpliwości z uwagi na fakt, iż pozwana w tym okresie była osobą całkowicie niewidomą. Okoliczność, iż F. K. mógł odebrać jako domownik, pismo zawierające wypowiedzenie umowy dzierżawy nie może być uwzględniona przez Sąd, bowiem w tym okresie nie zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym na którego adres strona powodowa wysyłała korespondencję. Fakt niedoręczenia pozwanej pisma wypowiedzającego umowę dzierżawy, został potwierdzony przez pozwaną w trakcie przesłuchania, które Sąd uznał za spójne i logiczne.

Niezależnie od powyższego, należy zauważyć, iż w jednym z pism procesowych strona powodowa wskazała alternatywną podstawę dochodzonego roszczenia, podając że w przypadku uznania przez Sąd, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy, to pozwana będzie obowiązana do zapłaty kwoty dochodzonej pozewem z tytułu nieopłaconego czynszu dzierżawy. Podkreślenia wymaga, iż Sąd nie jest bezwzględnie związany wskazywaną pierwotnie przez stronę powodową podstawą prawną żądania. Obowiązujące przepisy pozwalają sądowi orzekać w ramach szeroko przedstawionej podstawy faktycznej w oparciu o inną niż wskazana przez profesjonalnego pełnomocnika podstawę prawną. Ustalenie podstawy prawnej merytorycznego rozstrzygnięcia, w myśl rzymskiej zasady *da mihi factum dabo tibi ius*, pozostaje w wyłącznej dyspozycji sądu orzekającego (art. 328 § 2), który ocenia, jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają fakty przytoczone i wykazane przez powoda. Ich znaczenie podlega ocenie w świetle sformułowania i wykładni właściwej normy prawnej, która w rozpoznawanej sprawie ma być zastosowana. W postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada, według której powód ma określić żądanie oraz jego podstawę faktyczną (art. 187 § 1 k.p.c.), a do sądu należy rozważenie możliwych podstaw prawnych powództwa, choćby niewskazanych przez powoda (wyrok Sądu Najwyższego z 29.06.2010r, PK 33/10). Jeżeli z powołanych w pozwie okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie jest uzasadnione w całości bądź w części, to należy je w takim zakresie uwzględnić, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego okazała się błędna (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 21.04.2010r, V CSK 345/09). Wskazać należy, że ze zmianą powództwa nie można utożsamiać zmiany podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Trzeba uściślić, że zmiana powództwa może polegać na wystąpieniu z nowym roszczeniem obok pierwotnego, bądź też na zgłoszeniu nowego roszczenia zamiast pierwotnego (art. 193 k.p.c.) Przepis ten normuje zmianę przedmiotową powództwa, obejmującą jego istotne elementy, którymi są żądanie i podstawa dochodzonego roszczenia. Interwencja w treść żądania musi być na tyle ważka, żeby kształtowała powództwo o treści odmiennej od dotychczasowej zamiast lub obok zgłoszonego wcześniej. Nie budzi też wątpliwości, że czynności procesowe polegające na wskazaniu (zmianie) podstawy prawnej żądania, sprostowaniu, doprecyzowaniu czy też bliższym określeniu żądania nie stanowią zmiany powództwa w rozumieniu art. 193 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, wobec przyjęcia, iż pomiędzy stronami nie doszło do wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej w dniu 16 lutego 2016 r., żądanie pozwu znajdowało podstawę w łączącej strony umowie dzierżawy. Zgodnie z art. 693 § 1 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.

Podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie w części dotyczącej należności wymagalnych przed dniem 25 lutego 2012 r. Sąd przyjął przy tym, że należności z tytułu czynszu dzierżawnego są należnościami okresowymi, przy czym należą się one – zgodnie z łączącą strony umową – za poszczególne kalendarzowe okresy roczne. A zatem jako przedawniony należy uznać czynsz żądany za rok 2011, bowiem termin płatności tego czynszu przypadał na koniec października 2011 r., natomiast czynsz za rok 2012 nie był przedawniony, gdyż jego płatność przypadała na koniec października

2012 r. Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej czynsz za okres I-X 2012 r. W skład zasądzonej w pkt. I wyroku kwoty należności głównej wchodzi: 10/12 czynszu dzierżawnego za 2012 r. oraz ustawowe odsetki od tego czynszu za okres od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu.

W rozpoznawanej sprawie termin wymagalności roszczeń z tytułu czynszu dzierżawy został określony zgodnie z terminami opłacania czynszu. Jak wynika z umowy dzierżawy z dnia 16 lutego 2006 r. czynsz dzierżawy winien być płacony rocznie do dnia 31 października każdego roku.

Orzeczenie w przedmiocie odsetek Sąd oparł o art. 481 § 1 k.c. przy czym – z uwagi na to, iż od 1 stycznia 2016 r. dotychczasowe „odsetki ustawowe” określone w art. 481 k.c. są nazwane „ustawowymi odsetkami za opóźnienie” – Sąd w pkt. I wyroku odpowiednio dostosował uwzględnione roszczenie określone w pozwie wniesionym w dniu 25 lutego 2015 r. do nowej terminologii.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt I i II orzeczenia.

Na marginesie wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć, jakoby doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy przez stronę powodową to i tak większa część roszczenia, uległaby przedawnieniu w trzyletnim okresie. Podstawą domagania się przez G. W., wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej stałyby przepisy art. 229 i 230 k.c. czyli tzw. roszczenia uzupełniające które przysługują właścicielowi nieruchomości za pozbawienie go władztwa nad jego własnością. Wskazać przy tym należy, iż roszczenia uzupełniające mają samodzielny charakter i nie mają związku z roszczeniem windykacyjnym. Zasadą jest, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przedawniają się zgodnie z dyspozycją art. 118 k.c., a zatem w terminie dziesięcioletnim. Przepis ten zawiera jednak dwa wyjątki, a mianowicie roszczenia okresowe oraz te które są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej ulegają trzyletniemu przedawnieniu. W ocenie Sądu, roszczenie G. W. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej - lecz jego związek z działalnością gospodarczą (por. cyt. wyżej uchwałę III CZP 21/02, wyrok z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004/10/157 oraz orzeczenia powołane w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSP 2005/7-8/94). Możliwość prowadzenia przez G. działalności gospodarczej przewidują przepisy ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (art. 9 ust 2), z których wynika, że działania polegające na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty może być zakwalifikowana jako działalność gospodarcza. Bez wątpliwości gospodarka nieruchomościami wchodzi w zakres zadań własnych G., a nadto cechuje się zawodowym charakterem oraz uczestnictwem w obrocie gospodarczym. Wskazać należy, że w orzeczeniach wydanych w oparciu o nieobowiązujący obecnie art. 8 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 13 czerwca 1967 r., za działalność gospodarczą gminny uznano m.in. administrowanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu gminnego czy administrowanie nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste (uchwała SN III CZP 84/96). Podsumowując, gdyby nawet uznać, iż w niniejszej sprawie podstawą roszczenia strony powodowej było bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego G. W., to w konsekwencji wszczęte przez stronę powodową powództwo o zapłatę związane jest z jej działalnością gospodarczą, a zatem zastosowanie do roszczenia z tego tytułu miałyby trzyletni termin przedawnienia o którym stanowi art. 118 k.c., zaś zasądzona kwota w takim przypadku byłaby zbieżna z kwotą objętą pkt. I wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt III sentencji wyroku znajduje oparcie w art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa żądała zasądzenia od pozwanego kwoty 854,47 zł, z czego zasądzona została jedynie kwota 158,34 zł, stwierdzić zatem należy, iż strona powodowa wygrała sprawę w 19 %. Pozwana natomiast wygrała sprawę w 81 %. Sąd mając na uwadze regulację § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy

prawnej udzielonej z urzędu, zgodnie z którym podstawę zasądzenia opłaty stanowią stawki minimalne, które nie mogą być wyższe niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy, uwzględnił wniosek pełnomocnika pozwanej przyznając w tym zakresie koszty według 150 % stawki minimalnej wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika tj. 332,10 zł co wynika z § 6 ust. 2 powołanego wyżej Rozporządzenia. Uwzględniając przy tym 23 % podatku VAT.

Mając powyższe na uwadze Sąd w pkt III zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 229,10 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu, natomiast w pkt IV zasądził od Skarbu Państwa na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. K. G. kwotę 103 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej.