

Sygn. I C 103/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<b>SSR Robert Opas</b>
Protokolant:	sekr. sądowy Sylwia Stępień

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K. P. Technologicznego w K.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w K.

o zapłatę

I. zasądza od (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz Gminy K. P. Technologicznego w K. kwotę 70.848,00 zł (siedemdziesiąt tysięcy osiemset czterdzieści osiem złotych 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami :

- od kwoty 11.808,00 zł od dnia 5 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.808,00 zł od dnia 30 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.808,00 zł od dnia 31 lipca 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.808,00 zł od dnia 29 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.808,00 zł od dnia 30 września 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 11.808,00 zł od dnia 31 października 2015 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz Gminy K. P. Technologicznego w K. kwotę 10.760,00 zł (dziesięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**SSR Robert Opas**

Sygn. akt I C 103/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2016 roku strona powodowa tj. Gmina K. – (...) P. Technologiczny w K. wniósł o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 70.848 zł wraz z odsetkami oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska strona powodowa wskazała, że z umowy dzierżawy nieruchomości przy ulicy (...),

która obowiązywała do 30 kwietnia 2015 roku wynika, że w przypadku korzystania z nieruchomości po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu dzierżawca zobowiązany jest zapłacić wydzierżawiającemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenia stanowiące trzykrotność dotychczasowego czynszu. Wskazując na taką treść umowy strona powodowa podniosła, że strona pozwana po dniu 30 kwietnia 2015 roku korzystała z dzierżawionej uprzednio nieruchomości do dnia 12 listopada 2015 roku uiszczając w tym okresie wynagrodzenie w wysokości dotychczas płaconego czynszu. Dochodzona pozwem kwota stanowi różnicę między wynagrodzeniem stanowiącym równowartość trzykrotności czynszu a rzeczywiście uiszczanym wynagrodzeniem w okresie od maja 2015 do października 2015 roku (k.2-3).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 września 2016 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że postanowienie § 4 pkt 3 umowy z dnia 6 lipca 2016 roku uprawniający do dochodzenia trzykrotności czynszu w przypadku używania przez dzierżawcę nieruchomości jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i uczciwości kupieckiej a nadto doszło do porozumienia między stronami, z którego wynikało, że w okresie po zakończeniu umowy czynsz ma być regulowany w dotychczasowej wysokości. Nadto strona pozwana podniosła, że przedmiotowy zapis stanowi ukrytą karę umowną, której wysokość jest rażąca, nieuzasadniona żadnymi względami natury gospodarczej. Niemożność korzystania przez właściciela ze swojego gruntu mogłaby być podstawą do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, jednak szkoda byłaby w wysokości jaka wynosi czynsz dzierżawny utracony przez wydzierżawiającego, natomiast w niniejszej sprawie taka sytuacja nie ma miejsca, bowiem (...) płaciła czynsz rynkowy odpowiadający realnej wysokości czynszu w tego typu przypadkach (k.33-34). Na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017 roku strona pozwana dodatkowo podniosła, że postanowienie, z którego wynika obowiązek zapłaty trzykrotnego czynszu ma charakter bądź to odszkodowawczy bądź to kary umownej, ale w pierwszym wypadku strona powodowa nie wykazała wysokości szkody a jeśli zapis ten miałby stanowić karę umowną, to należałoby zmiarkować jej wysokość (k.

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) P. Technologiczny jest jednostką organizacyjną Gminy K. i w ramach swojej działalności w dniu 30 kwietnia 2014 roku zawarła z (...) sp. z o.o. w K. umowę dzierżawy gruntu położonego w K. przy ulicy (...) o powierzchni 4.020 m<sup>2</sup> będącego częścią działki (...) wraz z wniesioną na tym gruncie wiaty magazynowej o powierzchni zabudowanej 336,63 m<sup>2</sup> oraz powierzchni zadaszonej 266,79 m<sup>2</sup>. Obowiązkiem dzierżawcy była zapłata czynszu w wysokości 4.800 zł powiększonego o podatek VAT płatnego na podstawie wystawianych faktur Vat w terminie 20 dni od jej wystawienia. W § 4 pkt 3 strony przewidziały, że w przypadku korzystania z nieruchomości po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenia stanowiącego trzykrotność dotychczasowego czynszu. Strony uzgodniły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa została zawarta do dnia 31 lipca 2014 roku. Umowa była kilkakrotnie przedłużana, ostatnio aneksem z dnia 8 grudnia 2014 roku czas obowiązywania umowy został przedłużony do dnia 30 kwietnia 2015 roku i w tym dniu dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy. Mimo upływu terminu obowiązywania umowy (...) sp. z o.o. w dalszym ciągu od dnia 1 maja 2015 roku (...) sp. z o.o. korzystała z przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 8 maja 2015 roku (...) P. Technologiczny wezwał do wydania nieruchomości do dnia 15 maja 2015 roku. Pismem z dnia 15 maja 2015 roku (...) sp. z o.o. poinformowała, że nie jest w stanie opuścić nieruchomości w wyznaczonym terminie i wniosła o przedłużenie umowy do dnia 31 października 2015 roku a pismem datowanym na dzień 14 maja 2015 roku Gmina K. poinformowała, że nie ma możliwości przedłużenia umowy. Pismem z dnia 30 lipca 2015 roku (...) sp. z o.o. zwróciła się z prośbą o zmniejszenie części opłat za dzierżawę do wysokości dotychczasowego miesięcznego czynszu, tj do kwoty 4.800 zł, na co jednak (...) P. Technologiczny nie wyraził zgody. W dniu 27 października 2015 roku (...) sp. z o.o. poinformowała o gotowości zwrotu nieruchomości do dnia 31 października 2015 roku i wniosła o wyznaczenie terminu komisyjnego odbioru nieruchomości a jednocześnie wniosła o rozważenia odkupienia przez wydzierżawiającego nakładu w postaci kabla zasilającego energią elektryczną wraz z układem pomiarowym. Pismem z dnia 2 listopada 2015 roku (...) P. Technologiczny wyznaczył termin odbioru nieruchomości na dzień 12 listopada 2015 roku i poinformował, że nie jest zainteresowany zakupem przewodu zasilającego. Ostatecznie nieruchomość została zwrócona w dniu 12 listopada

2015 roku. (...) P. Technologiczny w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości po zakończeniu umowy w okresie od 1 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku wystawiał faktury na kwoty 17.712 zł miesięcznie. W tym okresie (...) sp. z o.o. uiszczala wynagrodzenie w kwocie 5.904 zł miesięcznie. W pismach z dnia 5 stycznia 2016 roku a następnie z dnia 30 czerwca 2016 roku (...) sp. z o.o. zwróciła się z propozycją zatrzymania ulepszeń dokonanych przez spółkę na dzierżawionej nieruchomości o łącznej wartości wycenionej przez spółkę na kwotę 140.000 zł

Dowody: umowa z dnia 30 kwietnia 2014 roku (k.7-8), aneks do umowy z dnia 8 grudnia 2014 roku (k.9), faktury VAT (k.10-15), protokół zdawczo – odbiorczy (k.16), przedsądowe wezwanie do zapłaty (k.17-18), zestawienie niezapłaconych należności (k.19-20), pismo z dnia 30 czerwca 2016 roku (k.21), pismo z dnia 8 maja 2015 roku (k.39), pismo z dnia 14 maja 2015 roku (k.40), pismo z dnia 30 lipca 2015 roku (k.42), pismo z dnia 31 lipca 2015 roku (k.43), pisma z dnia 27 października 2015 roku (k.44-45), pismo z dnia 2 listopada 2015 roku (k.46), pismo z dnia 5 stycznia 2016 roku (k.47), pismo z dnia 15 stycznia 2016 roku (k.48).

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie w zasadzie jest bezsporny. W szczególności poza sporem jest fakt zawarcia umowy dzierżawy oraz jej treści i wynikających z niej wzajemnych praw i obowiązków stron. Poza sporem pozostaje również fakt, że w wyniku kolejnych aneksów okres umowy upływał z dniem 30 kwietnia 2015 roku oraz że po tym terminie strona pozwana w dalszym ciągu korzystała ze spornej nieruchomości aż do momentu jej komisyjnego oddania. Okolicznością bezsporną jest, że w okresie od 1 maja do 31 października 2015 roku strona powodowa uiszczala wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dotychczas płaconego czynszu.

Ze stanowiska zaprezentowanego w odpowiedzi na wniosek można wnioskować, że jedyną okolicznością sporną między stronami wydaje się być okoliczność, czy strony doszły do porozumienia, co do wysokości wynagrodzenia uiszczanego przez stronę pozwaną w okresie po zakończeniu okresu obowiązywania umowy. Sąd oddalił jednak wniosek dowodowy w postaci wniosku o przesłuchania świadka B. P. z uwagi na fakt, że z treści umowy a konkretnie § 10 wynika, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nadto należy stwierdzić, że z treści pism wymienianych między stronami wynika zaś jednoznacznie, że nie doszło między stronami do porozumienia w zakresie zmiany wysokości wynagrodzenia.

Przechodząc do rozważań natury prawnej należy podnieść, że bezpośrednią podstawą dochodzonego przez stronę powodową roszczenia jest zapis § 4 pkt 3 umowy z dnia 30 kwietnia 2014 roku. Umową, którą zawarły strony zawiera elementy unormowanej w kodeksie cywilnym umowy dzierżawy, która została zmodyfikowana w niektórych aspektach. Takie modyfikacje umów nazwanych są oczywiście dopuszczalne w ramach zasady swobody umów. Zgodnie bowiem z zasadą wyrażoną w art. 353 (1) k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiałby się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania że zapis § 4 pkt 3 umowy z dnia 30 kwietnia 2014 roku mógłby być niedopuszczalny w świetle zasady wyrażonej w art. 353 (1) k.c. Należy uznać, że postanowienie to ma charakter ściśle represyjny i ma zapobiec określonej sytuacji, w tym przypadku ma zapobiec zwłoce w zwrocie przedmiotu umowy dzierżawy. Taki cel był stronom znany na etapie zawierania umowy i akceptowany przez każdą ze stron, bowiem w razie braku akceptacji ni doszłoby do zawarcia umowy określonej treści. W szczególności należy podkreślić, że stroną umowy jest przedsiębiorca, który powinien racjonalnie ocenić treść podejmowanych czynności prawnych a także należycie ocenić ryzyko wynikające z podejmowanej działalności. Biorąc pod uwagę taki a nie inny cel takiego zapisu, trudno zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, że zapis ten stanowi rodzaj kary umownej. Stosownie do treści przepisu art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Celem zastrzeżenia kary umownej jest głównie funkcja odszkodowawcza a także i funkcja gwarancyjna prawidłowego wykonania zobowiązania. Instytucja kary umownej przewiduje daleko idące ułatwienia w dochodzeniu odszkodowania, to ułatwienie przejawia się między innymi tym, że uprawniony nie ma obowiązku

udowodnić wysokości szkody, co nie oznacza, że wysokość szkody a przede wszystkim sam fakt jej wystąpienia nie ma żadnego znaczenia, bowiem istnieją przepisy dopuszczające możliwość miarkowania wysokości kary umownej. Nie zmienia to jednak faktu, że główna funkcja kary umownej to funkcja odszkodowawcza.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że literalna wykładnia zapisu § 4 pkt 3 umowy z dnia 30 kwietnia 2014 prowadzi do wniosku, że zapis ten nie ma charakteru kary umownej, w szczególności nie został zastrzeżony na wypadek doznania przez stronę powodową jakiegokolwiek szkody. Oczywiście, jak to wynika z treści art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Stosownie do treści przepisu art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Należy jednak podkreślić, że ani w toku negocjacji między stronami (co wynika ze złożonej do akt sprawy korespondencji), ani w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie wskazywała, że treść postanowienia § 4 pkt 3 umowy z dnia 30 kwietnia 2014 jest dla stron niejasna, co mogłoby wskazywać na inny niż to wynika z literalnego brzmienia przepisu zamiar stron. Wręcz przeciwnie z treści pism z dnia 15 maja 2015 roku a w szczególności z dnia 30 lipca 2015 roku wynika jednoznacznie, że obydwie strony tak samo rozumiały zapis łączącej strony umowy w ten sposób, że po zakończeniu umowy istnieje obowiązek zapłaty wynagrodzenia w wysokości trzykrotności dotychczasowego czynszu bez względu na jakąkolwiek potencjalna i hipotetyczną szkodę, którą miały ponieść strona powodowa. Z treści pisma z dnia 30 lipca 2015 roku wynika, że strona pozwana wprost wnosi o „zmniejszenie części opłat za dzierżawę do wysokości jednomiesięcznej opłaty” powołując się na tym nie na przekonaniu, że strona powodowa nie ponosi żadnej szkody a jedynie na okoliczności leżące po stronie strony pozwanej. W stanie faktycznym będącym podstawą wyroku SN z dnia 7 maja 2015 roku, jak to wynika z treści uzasadnienia tego wyroku stan faktyczny był o tyle inny, że między stronami istniał spór co do wykładni spornego zapisu umownego, który był podstawą dochodzonego roszczenia. W niniejszej sprawie takich wątpliwości nie ma, skoro strona pozwana złożyła wniosek dowodowy jedynie na okoliczność ustaleń między stronami sprowadzających się do ustaleniu wysokości wynagrodzenia na poziomi dotychczasowego czynszu dzierżawnego. Strona pozwana na ostatnim terminie rozprawy wniosła wprawdzie o dopuszczenie dowodu z zeznań stron, ale nie określiła jakie okoliczności mają być przedmiotem dowodu, a ponadto należy uznać, że wniosek ten na tym etapie postępowania prowadził do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. Mając na względzie powyższe należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie nie będzie miejsca na tzw. „metodę kombinowaną” wykładni oświadczeń woli, bowiem analiza tzw. „fazy subiektywnej” dążącej do ustalenia rzeczywistej woli stron przy zawieraniu umowy poprzez ustalenie jak strony rozumiały znaczenie użytych w oświadczeniu woli sformułowań prowadzi do wniosku, że nie istniały między stronami rozbieżności w takim rozumieniu a przynajmniej zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na dokonanie takich ustaleń. W takim zaś wypadku nie istnieje potrzeba przechodzenia do drugiej tzw. „obiektywnej fazy wykładni”, która prowadzi do ustaleń, jak adresat oświadczenia powinien zrozumieć jego sens.

Mając na względzie powyższe rozważania należy stwierdzić, że zapis § 4 pkt 3 umowy z dnia 30 kwietnia 2014 nie ma w ogóle charakteru odszkodowawczego a jedynie represyjno - gwarancyjny. Jediną i podstawową przesłanką zastosowania sankcji w postaci żądania wynagrodzenia w wysokości trzykrotności czynszu jest stan korzystania z nieruchomości po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięcia i to bez względu na przyczyny takiego stanu rzeczy oraz bez względu na to, czy uprawniony doznał jakiegokolwiek szkody. Nie ma również jakichkolwiek podstaw do stosowania przepisów art. 471 k.c. czy też przepisów art. 224 i nast. k.c. Jediną bowiem i wystarczającą podstawą do zastosowania sankcji z § 4 pkt 3 umowy z dnia 30 kwietnia 2014 jest ten przepis w z. z art. 353 (1) k.c.

Sama wysokość dochodzonego roszczenia nie była między stronami sporna. Skoro wysokość czynszu wynosiła kwotę 5904 zł brutto (kwota 4.800 zł powiększona o stawkę podatku VAT – 4.800 zł x 23 % = 5904 zł) to wynagrodzenia należne za korzystanie z nieruchomości po wygaśnięciu umowy powinna wynosić 17.712 zł (5.904 zł x 3 = 17.712 zł). Mając jednak na względzie fakt, że w okresie od 1 maja do 31 października 2015 roku strona pozwana uiszczała wynagrodzenie miesięczne w wysokości 5.904 zł kwota pozostała do zapłaty wynosi 11.808 zł miesięcznie (17.712 zł – 5.904 zł = 11.808 zł) należne a brakujące wynagrodzenia za okres od 1 maja 2015 roku do 31 października 2015 roku wynosi 70.484 zł (11.808 zł x 6 miesięcy = 70.484 zł).

Stosownie do treści art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia. Na podstawie ww przepisu Sąd zasądził odsetki od dat wymagalności poszczególnych faktur.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Strona powodowa wygrała niniejszy proces, a zatem strona pozwana jest zobowiązana zwrócić poniesione koszty procesu w kwocie 10.760 zł, na która to kwotę składa się:

- kwota 7.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§ 6 pkt 6 ww rozporządzenia)
- kwota 3.543 zł tytułem opłaty od pozwu (art.13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych)
- kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa

SSR Robert Opas

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego

– r.pr. A. K.

SSR Robert Opas