

Sygn. akt I C 660/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 27 listopada 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Agnieszka Ostrowska-Gołąbek**

Protokolant Ewelina Grudzień-Wuczkwoska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013r. w Oleśnicy sprawy

Przy udziale stron:

powód **Gmina D.**

pozwany (...) **Sp. z o.o. z/s we W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) **Sp. z o.o. z/s we W.** na rzecz strony powodowej **Gmina D.** kwotę **600,96 (sześćset 96/100) złotych** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 410,00zł od dnia 01.08.2010r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 190,96zł od dnia 01.08.2011r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 132,09zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z./

1. kal. 21 dni.

27.11.2013r.

Sygn. akt I C 660/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina D., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła pozew, w którym domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) Spółka z.o.o. z siedzibą we W. kwoty 3184 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż strony łączyła umowa dzierżawy z dnia 19 czerwca 2008r. obejmująca nieruchomość położoną w miejscowości B. , gmina D., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) opowierzchni 0,4100ha, dla ktorej Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Umowa została zawarta na okres trzech lat licząc od dnia jej podpisania. Zgodnie z paragrafem 5 umowy zwrot przedmiotu dzierżawy miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. Pismem z dnia 20 czerwca 2011r. strona powodowa , w związku z upływem okresu obowiązywania umowy, wezwała stronę pozwaną do stawiennictwa w dniu 01 lipca 2011r. na przedmiotowej nieruchomości celem podpisania tegoż protokołu.

W imieniu strony pozwanej nie stawił się nikt. Ponowne wezwanie do stawiennictwa zostało wystosowane do strony pozwanej w dniu 09 lipca 2011r. W dniu 12 sierpnia 2011r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy. Zgodnie z paragrafem 5 umowy w przypadku niezwrócenia przedmiotu dzierżawy w wyznaczonym terminie przez wydzierżawiającego, na dzierżawcy ciążył obowiązek uiszczenia kary umownej w wysokości 50 złotych za każdy dzień zwłoki liczony od wyznaczonego dnia terminu zwrotu przedmiotu dzierżawy. W związku z powyższym za niezwrócenie w terminie przedmiotu dzierżawy strona powodowa naliczyła karę umowną w wysokości 2583 złotych za okres od 01 lipca do 11 sierpnia 2011r. Ponadto zgodnie z podpisaną umową-paragraf 7 strona pozwana zobowiązana była uiszczać czynsz dzierżawny w kwocie 410 złotych brutto rocznie w terminie do 31 lipca każdego roku kalendarzowego w oparciu o wystawioną przez stronę powodową fakturę . Strona powodowa wystawiła dwie faktury –jedną na kwotę 442,18 złotych skorygowaną na kwotę 410 złotych oraz drugą opiewającą na sumę 211,36 złotych, skorygowaną na kwotę 190,96 złotych. Strona powodowa podniosła, iż wzywała stronę pozwaną do zapłaty żądanych zaległości, jednakże do dnia dzisiejszego nie zostały one uregulowane.

W dniu 11 kwietnia 2012r. Sąd Rejonowy w Oleśnicy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z pozwem.

Strona pozwana (...) Spółka z.o.o., reprezentowana przez K. J. (1) –Prezesa Zarządu, wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, iż w dniu 01 lipca 2011r. na terenie działki nr (...) był obecny jej przedstawiciel, nie było natomiast osoby reprezentującej Gminę D.. Ponadto strona pozwana wskazała, iż na terenie posiadłości znajduje się pałac, w którym mieści się hotel oraz pokoje gościnne, zaś recepcja czynna jest 7 dni w tygodniu przez całą dobę.Tym samym pracownicy Spółki znajdują się na terenie pałacu cały czas i nie ma możliwości , aby pracownik strony powodowej nie zastał pracownika strony pozwanej na tym terenie. Pracownicy strony powodowej kilkakrotnie umawiali się na spotkania celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego , jednakże pomimo obecności przedstawiciela spółki, nie stawił się nikt ze strony powódki. Tym samym do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego nie dochodziło nie z winy strony pozwanej, a z przyczyn leżących po stronie powódki, gdyż to przedstawiciel Gminy D. nie stawił się na odbiór nieruchomości. Ponadto strona pozwana podniosła, iż wszelkie należności z tytułu czynszu zostały przez nią w całości uregulowane.

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

W dniu 19 czerwca 2008r. pomiędzy Gminą D., a (...)Spółką z.o.o. , reprezentowaną przez prezesa zarządu K.j., została zawarta umowa dzierżawy nr (...). Przedmiotem umowy była nieruchomość położona w miejscowości B., gmina D., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0,4100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw (...). Wydzierżawiający oddał w dzierżawę przedmiotową nieruchomość (...)Spółka z.o.o. na okres trzech lat, licząc od dnia podpisania umowy. Zgodnie z umową na dzierżawcy ciążył obowiązek uiszczenia wydzierżawiającemu czynszu dzierżawnego w kwocie 410 złotych brutto rocznie w terminie do 31 lipca każdego roku kalendarzowego według faktury wystawionej przez wydzierżawiającego i na rachunek bankowy należący do wydzierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu wydzierżawiający miał prawo naliczania odsetek ustawowych.

Zgodnie z paragrafem 8 przedmiotowej umowy w razie rozwiązania umowy dzierżawy dzierżawca był zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Zwrot przedmiotu dzierżawy miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. W przypadku niezwrócenia przedmiotu dzierżawy w terminie wyznaczonym przez wydzierżawiającego , na dzierżawcy ciążył obowiązek zapłacenia wydzierżawiającemu kary umownej w wysokości 50 złotych za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego terminu zwrotu.

***Dowód: umowa dzierżawy z dnia 19 czerwca 2008r. k-5, zeznania świadka M. J. k-75, zeznania pozwanego K. J. (2) k-76. .***

W dniu 02 lipca 2010r. strona powodowa Gmina D. wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 442,18 złotych brutto, skorygowaną następnie fakturą z dnia 12 marca 2012r. nr (...) na kwotę 410 złotych. Kolejną fakturę strona powodowa wystawiła w dniu 04 lipca 2011r. o nr VAT (...) na kwotę 211,36 złotych brutto, która została następnie skorygowana fakturą z dnia 12 marca 2012r. (...)/2012r. nr (...) na kwotę 190,96 złotych. Należności objęte wyżej wymienionymi fakturami dotyczyły wysokości naliczonego przez wydierżawiającego czynszu i do dnia dzisiejszego nie zostały uregulowane przez stronę pozwaną pomimo pisemnego wzywania spółki do uiszczenia żądanych kwot.

***Dowód: faktura VAT nr (...) k-12, Faktura VAT (...) nr (...) k-13, potwierdzenie odbioru faktur przez stronę pozwaną k-14 i k-17, faktura VAT (...) k-15, faktura VAT (...) nr (...) k-16, wezwanie do zapłaty wraz z dowodem odbioru pisma k-18 i k-22, wezwanie do uregulowania należności k-19-21.***

Po upływie terminu umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami w dniu 19 czerwca 2008r. pracownik Urzędu Gminy D.-świadek M. T. w dniu 20 czerwca 2011r. wystosowała pismo do prezesa zarządu (...) Spółka z.o.o. K. J. (2), w którym poinformowała, iż w związku z upływem czasu obowiązywania rzeczowej umowy został wyznaczony termin na dzień 01 lipca 2011r. na godzinę 10:00 celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego wydanie nieruchomości, będącej przedmiotem rzeczowej umowy. Do podpisania tegoż protokołu miało dojść na działce nr (...) obręb Z.. Z uwagi na okoliczność, iż świadek od dłuższego czasu nie otrzymywała zwrotnego poświadczenia odbioru teje korespondencji od prezesa zarządu w/w spółki, w dniu 09 lipca 2011r. wystosowała kolejne pismo do K. J. (2) wzywając do ponownego stawiennictwa na działce w dniu 18 lipca 2011r. o godzinie 10:00 celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W przedmiotowym piśmie świadek poinformowała równocześnie K. J. (2) o konieczności uiszczenia na rzecz Gminy D. kary umownej w wysokości 50 złotych za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego terminu zwrotu działki, tj. od dnia 01 lipca 2011r. Pismo to zostało odebrane przez K. J. (2) w dniu 11 lipca 2011r. Korespondencja z dnia 20 czerwca 2011r. została doręczona K. J. (2) w dniu 08 lipca 2011r.

***Dowód: pismo z dnia 20 czerwca 2011r. k-8 i z dnia 09 lipca 2011r. k-9, zeznania świadka M. T. k-64 i k-83, dowód odbioru korespondencji k-80 i k-81.***

W okresie od 18 lipca 2011r. do 29 lipca 2011r. świadek M. T. przebywała na urlopie wypoczynkowym. W dniu 18 lipca 2011r. nie doszło do podpisania pomiędzy stronami protokołu zdawczo-odbiorczego.

Do końca czerwca 2012r. w Urzędzie Gminy D. razem ze M. T. pracowała M. L., która zastępowała świadka podczas jej nieobecności w pracy. Przed rozpoczęciem urlopu wypoczynkowego przez M. T., świadek M. L. nie otrzymała polecenia ani od świadka, ani też od jakiegokolwiek innej osoby, do dalszego prowadzenia postępowania związanego z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego na przedmiotowej działce, a w szczególności udania się w dniu 18 lipca 2011r. na teren działki nr (...) celem spotkania się z K. J. (2) i odebrania przedmiotu dzierżawy poprzez podpisane stosownej dokumentacji. Wcześniej zdarzały się sytuacje, że świadek przejmowała pilne sprawy i kontynuowała ich prowadzenie pod nieobecność w pracy M. T., jednakże o tym zawsze decydował pracownik merytoryczny, często z kierownikiem.

***Dowód: zeznania świadka M. T. k-64 i k-83, zeznania świadka M. L. k-91-92.***

W dniu 12 sierpnia 2011r. w Urzędzie Gminy D. doszło do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy K. J. (2), reprezentującym (...) Spółka z.o.o., a świadkiem M. T. działającej w imieniu Gminy D.. Czynność ta doszła do skutku po telefonicznym uzgodnieniu terminu podpisania teje dokumentacji pomiędzy świadkiem M. T., a K. J. (2), już po powrocie świadka z urlopu wypoczynkowego.

***Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k-10, zeznania świadka M. T. k-64 i k-83, zeznania pozwanego K. J. (2) k-77.***

Strona powodowa obciążyła jednocześnie stronę pozwaną obowiązkiem uiszczenia kary umownej w wysokości 2583 złotych za niezwrócenie przedmiotu dzierżawy w wymaganym terminie. Kara umowna została naliczona za okres od 01 lipca 2011r. do 11 sierpnia 2011r. zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 19 czerwca 2008r.

### **Dowód : faktura VAT (...) k-11.**

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie jest, iż w dniu 19 czerwca 2008r. strony zawarły umowę dzierżawy o nr (...). Na dzierżawcy, zgodnie z postanowieniami w/w umowy, ciążył obowiązek uiszczania czynszu dzierżawnego w kwocie 410 złotych brutto rocznie w terminie do 31 lipca każdego roku kalendarzowego według faktury wystawionej przez wydzierżawiającego. K. J. (2), reprezentujący stronę pozwaną (...) Spółka z.o.o., wskazywał w swoich zeznaniach, iż czynsz dzierżawny został w całości uiszczony stronie powodowej, jednakże na powyższą okoliczność nie przedłożył żadnych dowodów wpłaty. Z treści umowy –paragraf 7 pkt 2 wynika, iż czynsz miał być płacony na konto wydzierżawiającego. Tym samym, w ocenie Sądu, gdyby faktycznie żądane należności były uregulowane, to strona powodowa nie miałaby podstawy prawnej, aby żądać ich uiszczenia, dysponowałaby bowiem przelewami na rachunku bankowym, potwierdzającymi zapłacenie przedmiotowych kwot. Tymczasem twierdzenia strony powodowej, iż pozwana spółka nie uiściła należności czynszowych za 2010r. i 2011r. nie zostały w żaden sposób podważone. Zważyć bowiem należy, iż strona pozwana winna, zgodnie z treścią art. 6 k.c. udowodnić, iż faktycznie uregulowała wszelkie zadłużenie z tytułu czynszu, co w żaden sposób nie zostało wykazane. W tych okolicznościach Sąd podzielił stanowisko strony powodowej i zasądził należności w zakresie żądanych kwot za czynsz z tytułu dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 259/1, gdyż w tym zakresie Gmina D. przedstawiła stosowną dokumentację-fakturyVat, a nadto jej twierdzenia nie zostały w żaden sposób obalone przez stronę pozwaną.

Sąd nie podzielił natomiast stanowiska strony pozwanej w zakresie żądania zapłaty kary umownej za okres 01 lipca 2011r. do dnia 11 sierpnia 2011r. liczonej w wysokości 50 złotych za każdy dzień zwłoki od dnia wyznaczonego terminu zwrotu przedmiotu dzierżawy. Zważyć bowiem należy, iż umowa z dnia 19 czerwca 2008r. stanowiła, iż na dzierżawcy ciążył obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Zwrot miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego podpisanego przez obie strony. W przedmiotowej sprawie, jak wynika z zeznań świadka M. T. wyznaczyła ona stronie pozwanej trzy terminy celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Pierwszy został wyznaczony na dzień 01 lipca 2011r., jednakże korespondencja w tym zakresie, jak wynika ze zwrotnego poświadczenia odbioru pisma znajdującego się w aktach sprawy, dotarła do K. J. (2)-reprezentującego spółkę, po w/w terminie, tj. 08 lipca 2011r. Kolejny termin został wyznaczony na dzień 18 lipca 2011r., jednakże nie skutkowało podpisaniem protokołu. Z zeznań świadka M. T. wynika, iż w tymże dniu rozpoczęła ona urlop wypoczynkowy. Ponadto świadek M. L. pracująca zw/w świadkiem zeznała, iż nie zostały jej powierzone obowiązki związane z koniecznością podpisania stosowanej dokumentacji celem odbioru od strony pozwanej przedmiotu dzierżawy, a zatem w wyznaczonym na dzień 18 lipca 2011r. terminie nie było pracownika Urzędu Gminy, który mógł podpisać stosowny protokół na terenie działki (...) w imieniu strony powodowej. Uznać zatem należy, iż strona powodowa zaniedbała swoje obowiązki i wyznaczając odpowiednio wcześniej termin na dokonanie określonej czynności, nie zapewniła zastępstwa innego pracownika, który tym samym posiadałby stosowne umocowanie do podpisania rzeczowego protokołu. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. L., albowiem były one logiczne i spontaniczne. Świadek w tychże zeznaniach nie zasłaniała się niepamięcią, odpowiadała na pytania w sposób rzeczowy, podnosząc, iż z jej strony nie było przeszkód, aby w imieniu Gminy D. doszło do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, gdyby takie polecenie otrzymała. Sąd jednocześnie zauważa, iż świadek M. T., składając zeznania na terminie rozprawy w dniu 20 lutego 2013r. zeznała, iż nie ma wiedzy z jakich przyczyn nie doszło do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 18 lipca 2011r., co tym bardziej wskazuje na okoliczność, iż po wyznaczeniu w/w terminu i rozpoczęciu urlopu wypoczynkowego świadek nie interesowała się, który z pracowników Urzędu Gminy będzie uprawniony do odbioru przedmiotu dzierżawy od strony pozwanej. Na kolejnym terminie rozprawy w dniu 28 sierpnia 2013r. świadek zeznała, iż swoje obowiązki w zakresie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego powierzyła M. L., która miała stosowną

wiedzę w tym zakresie, a czemu zaprzeczyła świadek M. L.. Powyższe rozbieżności nie pozwalają w tym zakresie uznać zeznań świadka M. T.za wiarygodne i konsekwentne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. T. także w zakresie twierdzeń, iż pomiędzy świadkiem, a K. J. (2) miała miejsce rozmowa telefoniczna, w której uzgodniono termin kolejnego spotkania celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego na dzień 04 lipca 2011r . W tym zakresie strona powodowa nie okazała się stosowną dokumentacją , nie przedstawiła korespondencji do strony pozwanej zawierającej wyznaczenie kolejnego terminu spotkania. Na karcie 8 znajduje się jedynie odręczny zapisek świadka M. T. o przeprowadzonej w dniu 30 czerwca 2011r. rozmowie, przy czym pozwany w tym zakresie podniósł, iż nie pamięta, aby takowa rozmowa w ogóle miała miejsce.

W ocenie Sądu niewielką wartość dowodową posiadały zeznania świadków I. M. oraz M. J., którzy to świadkowie nie potrafili potwierdzić istotnych faktów w tejże sprawie. Sąd jednocześnie pominął zeznania świadków J. S., K. Z., M. P. , albowiem strona pozwana nie podała aktualnych adresów świadków , pomimo wyznaczenia jej w tym zakresie stosownego terminu, a tym samym nie było możliwe przesłuchanie w/w osób na rozprawie sądowej.

Wobec powyższego Sąd uznał, iż brak jest przesłanej do obciążenia strony pozwanej obowiązkiem uiszczenia kary umownej w żądanej wysokości i w tym zakresie powództwo oddalił. Sąd jednocześnie zasądził od strony pozwanej część kosztów poniesionych przez stronę powodową, która wygrała w 18,87% i poniosła następujące koszty:100 zł tytułem opłaty od pozwu, 700zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, tym samym stronie powodowej należy się zwrot kosztów sądowych w wysokości 132,09 złotych, zgodnie z treścią art.100 k.p.c.