

**Sygn. akt: I C 2982/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: apl. adw. Patrycja Malesza

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta (...)**

przeciwko **M. D. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. D. (1) na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 45.279,12 zł (czterdziestu pięciu tysięcy dwustu siedemdziesięciu dziewięciu złotych dwunastu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 września 2012 r. do dnia zapłaty, z zaznaczeniem, że odpowiedzialność pozwanego jest solidarna z pozwaną M. D. (2), co do której nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 października 2012 r. sygn. akt I Nc 7261/12 stał się prawomocny;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4664,00 zł (czterech tysięcy sześciuset sześćdziesięciu czterech złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z zaznaczeniem, że odpowiedzialność pozwanego za koszty procesu jest solidarna z pozwaną M. D. (2), co do której nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 października 2012 r. sygn. akt I Nc 7261/12 stał się prawomocny.

**Sygn. akt: I C 2982/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 września 2012 r. powód Miasto (...) domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych M. D. (1) i M. D. (2) kwoty 45.279,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05 września 2012 r. do dnia zapłaty.

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany M. D. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości. Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt: I Nc 7261/12, uprawomocnił się co do pozwanej M. D. (2) w dniu 20 grudnia 2012 r.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

W dniu 25 października 2002 r. została zawarta umowa dzierżawy w formie aktu notarialnego między przedstawicielami Miasta (...) (wydzierżawiającego) oraz M. D. (1) i M. D. (2) (dzierżawcami), na czas oznaczony 25 lat. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość stanowiąca część działki gruntu nr ewid.(...) o powierzchni

2.500,00 m<sup>(2)</sup>, położona w W. przy ul. (...). Strony ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego na poziomie 12.263,00 zł, powiększonego o należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 22%, tj. 2.697,89 zł, zatem na łączną kwotę 14.960,86 zł w stosunku rocznym, płatne z góry do dnia 31 marca każdego roku.

Zgodnie z umową wydzierżawiający mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia m. in. w przypadku, w którym dzierżawca nie zagospodaruje terenu zgodnie z przeznaczeniem lub w terminie określonym w pkt. 4 umowy (termin rozpoczęcia - do dnia 30 czerwca 2003 r., termin zakończenia – do dnia 31 grudnia 2003 r.) bądź gdy dzierżawca dopuściłby się zwłoki w zapłacie czynszu ponad 3 miesiące. Wydzierżawiający mógł w takich przypadkach rozwiązać umowę po wcześniejszym powiadomieniu dzierżawcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i udzieleniu dzierżawcy 3-miesięcznego terminu do usunięcia przyczyn będących podstawą wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy, w terminie wyznaczonym przez wydzierżawiającego, dzierżawca był zobowiązany do wydania dzierżawionej nieruchomości wydzierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie nie pogorszonym. W wypadku, gdyby dzierżawca nie opuścił wydzierżawianej nieruchomości po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, wydzierżawiający był uprawniony do nałożenia kary umownej za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 100% aktualnego czynszu dzierżawnego, a także zastrzeżono dla wydzierżawiającego możliwość naliczania kar umownych w wysokości ¼ rocznego czynszu dzierżawnego w wypadku, w którym dzierżawca nie zagospodarowałby terenu zgodnie z przeznaczeniem lub w terminie określonym w pkt. 4 umowy /k. 4-22/.

W dniu 28 lutego 2005 r. zadłużenie M. D. (1) z tytułu dzierżawy ww. gruntu wynosiło 35.193,45 zł, w tym 3.748,09 zł za 2003 r., 14.960,86 zł za 2004 r. i 15.484,50 zł za 2005 r., przy wysokości odsetek 2.838,18 zł. M. D. (1) dokonał wpłaty kwoty 3.000,00 zł w dniu 14 stycznia 2005 r. /k. 52/.

Decyzją z dnia 01 marca 2005 r. Prezydent m. (...) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego zagospodarowania ww. dzierżawionej nieruchomości i odmówił wydania pozwolenia na budowę /k. 66/.

W dniu 23 października 2008 r. M. D. (1) został poinformowany o zamiarze wypowiedzenia ww. umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jako zapowiadaną przyczynę rozwiązania umowy wskazano zagospodarowanie terenu przez dzierżawcę niezgodnie z umową i zwłokę w zapłacie czynszu dzierżawnego ponad 3 miesiące; udzielono nadto dzierżawcy 3-miesięcznego terminu na usunięcie przyczyn, które mogły stanowić podstawę rozwiązania umowy dzierżawy /k. 23, 25/.

Zadłużenie M. D. (1) z tytułu czynszu dzierżawnego za 2007 r. wynosiło kwotę 3.255,17 zł, zaś za 2008 r. wynosiło kwotę 9.971,51 zł /k. 67-68/.

Pismem z dnia 05 marca 2009 r. Urząd Miasta (...) Wydział Architektury i Budownictwa dla D. T. poinformował Urząd m. (...), że korty tenisowe, jak również powłoka balonowa znajdujące się na terenie nieruchomości przy ul. (...), zostały zrealizowane jako samowola budowlana /k. 51/.

Wypowiedzenie o tożsamej jak wyżej treści, zostało doręczone M. D. (1) w dniu 16 marca 2009 r. Przyczyną było uznanie kortów tenisowych, jak również powłoki balonowej, znajdujących się na dzierżawionym terenie, za samowolę budowlaną, a także zwłoka w zapłacie za czynsz dzierżawny /k. 24-25/.

W dniu 04 września 2012 r. M. D. (1) został wezwany do zapłaty kary umownej naliczonej w oparciu o umowę dzierżawy, w wysokości 45.558,63 zł /k. 27-28/.

Wyrokiem z dnia 09 grudnia 2013 r., sygn. akt: IV Ca 115/13, Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. zmienił wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy P. z dnia 30 stycznia 2012 r., sygn. akt: I C 868/09, w ten sposób, że nakazał M. D. (1) i M. D. (2) wydanie nieruchomości będącej przedmiotem ww. umowy dzierżawy /k. 99-111/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Przepis art. 693 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Przepis art. 696 k.c. stanowi nadto, że dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Przepis art. 703 k.c. stanowi zaś, że jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Sąd w pełni podzielił ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. w sprawie sygn. akt: IV Ca 115/13, której przedmiotem była ocena zasadności wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy P. w W., sygn. akt: I C 868/09, którym ten Sąd oddalił powództwo Miasta (...)przeciwko M. D. (1) i M. D. (2) o wydanie spornej nieruchomości. Sąd Odwoławczy ustalił bowiem, że pozwany M. D. (1) dopuścił się samowoli budowlanej na spornym terenie i nie usunął jej do dnia wyrokowania w sprawie IV Ca 115/13, a nadto pozostawał przez ponad 3 miesiące w zwłoce z zapłatą czynszu, którego nie uregulował w dodatkowym, 3-miesięcznym terminie.

Zdaniem Sądu, Sąd był związany ustaleniami poczynionymi przez Sąd Odwoławczy w ww. sprawie o wydanie nieruchomości, gdyż w niezmienionych okolicznościach faktycznych nie można już dokonywać odmiennej oceny prawnej omówionych wcześniej zagadnień niż zawarta w prejudykacie, jakim jest ww. wyrok i nie można też dokonywać odmiennych ustaleń faktycznych niż te, które legły u podstaw owego, wiążącego orzeczenia. Pogląd ten, jako bezspornie zgodny z treścią przepisów art. 365 § 1 k.p.c. i art. 366 k.p.c., został w pełni podzielony przez Sąd rozpoznający sprawę niniejszą.

Warto przywołać w tym miejscu także poglądy wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09, stwierdził, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) zapadłego między tymi samymi stronami w nowej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą

(art. 366 k.p.c.), w wyroku z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, wyraził pogląd, że z powagi rzeczy osądzonej korzysta jedynie sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu, zaś w wyroku z dnia 21 maja 2004 r.,

V CK 528/03, stwierdził nadto, że powagą rzeczy osądzonej objęta jest tylko sentencja orzeczenia, gdyż w niej zawarte jest orzeczenie sądu. Jeżeli treść roszczenia nie jest widoczna z sentencji, to należy sięgać do jego sprecyzowania, a tym samym oznaczenia przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej, do uzasadnienia orzeczenia, a w jego braku do akt sprawy (pozwu, protokołów rozpraw, pism procesowych). Nie narusza to jednak zapatrywania, że powagą rzeczy osądzonej są objęte tylko te elementy orzeczenia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób autorytatywny o żądaniu. Powagą rzeczy osądzonej ma wyrok prawomocny tylko między tymi samymi stronami. Identyczność lub tożsamość stron zachodzi wówczas, gdy strony występują w tych samych rolach procesowych, ale także wtedy, gdy występują w rolach odwrotnych, tj. powód z poprzedniego procesu jest w późniejszej sprawie pozwanym. Zwłaszcza w tym ostatnim wypadku zakresy obydwu postępowań mogą się krzyżować.

Niezależnie od powyższego należało podnieść, że z dokumentów dołączonych do akt niniejszej sprawy wynikało bezspornie, że urządzenia postawione przez pozwanego M. D. (1) na dzierżawionym terenie stanowiły samowolę budowlaną /k. 51, 64-65 i 66/. Powód mógł zatem wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia w oparciu o przepis § 3 ust. 10 pkt 1 lit. a umowy dzierżawy.

Co więcej, dokumenty złożone przez pełnomocnika powoda świadczyły o pozostawaniu pozwanego w zwłóce z płatnościami czynszu dzierżawnego ponad 3 miesiące. Należało stwierdzić, że powód dochował w tym zakresie wszelkich swych powinności, wynikających zarówno z treści umowy dzierżawy (§ 3 ust. 10 pkt 2), jak również z przepisu art. 703 k.c., gdyż udzielił pozwanemu dodatkowego 3-miesięcznego terminu na spłacenie zadłużenia. Jak wynikało nadto z umowy dzierżawy należności czynszowe miały być płatne z góry do dnia 31 marca każdego roku. Pismo zawiadamiające o zamiarze wypowiedzenia umowy pozwany otrzymał w dniu 23 października 2008 r., a zatem 3-miesięczny termin na usunięcie uchybień minął w dniu 23 stycznia 2009 r. Powód mógł zatem wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia także w oparciu o przepis § 3 ust. 10 pkt 1 lit. c umowy dzierżawy. Okoliczności te potwierdzały dokumenty wykazujące stan zadłużenia pozwanego /k. 52, 55, 67 i 68/.

Przepis § 3 ust. 12 umowy dzierżawy przewidywał możliwość nałożenia kary umownej w sytuacji, w której dzierżawca nie opuścił nieruchomości po rozwiązaniu umowy; kara umowna pełniła również funkcję wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dzierżawionej dotąd rzeczy (art. 483 § 1 k.c., art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c.). Pozwany M. D. (1) zajmował przedmiotową nieruchomość bezumownie od dnia 17 marca 2009 r. (od dnia następujące po doręczeniu mu rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia). Kara umowna została naliczona do dnia 30 czerwca 2012 r. Ostatnia aktualizacja czynszu dzierżawnego, od dnia 02 marca 2009 r., wyniosła 13.840,59 zł w stosunku rocznym (okoliczność niekwestionowana przez pozwanego). Stawka dzienna wynosiła zatem 38,45 zł (13.840,59 zł : 12 mieś. = 1.153,38 zł; 1.153,38 zł : 30 dni = 38,45 zł). Za 2009 r. kara umowna wyniosła 10.957,17 zł (38,45 zł x 15 dni marca + 1.153,38 zł x 9 pozostałych miesięcy), za 2010 r. i 2011 r. – po 13.840,59 zł, zaś za 2012 r. 6.920,28 zł (1.153,38 zł x 6 mieś.). Łączna wysokość kary umownej za ww. okres wyniosła zatem 45.558,63 zł, zaś powód w niniejszym postępowaniu dochodził kwoty mniejszej (45.279,12 zł), która została zasądzona w wyroku.

O odsetkach orzeczono w oparciu o art. 481 § 1 i 2 k.c.

Z uwagi na więź materialnoprawną i procesową ze współdłużnikiem solidarnym M. D. (2), Sąd zaznaczył w wyroku, że odpowiedzialność pozwanego M. D. (1) regulowana jest przepisami o solidarności biernej (art. 366 § 1 i 2 k.c. i nast.).

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując, że pozwany był obowiązany zwrócić powodowi, jako stronie wygrywającej proces, równowartość kosztów zastępstwa procesowego w sprawie (2.400,00 zł), wyliczoną w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz opłatę od pozwu (2.264,00 zł).

W wyroku zaznaczono także, że odpowiedzialność pozwanego za koszty procesu także ma charakter solidarny ze współpozwaną M. D. (2).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

(...)