

Sygn. akt I C 48/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Małgorzata Krysztofiak

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G. – G. Zarządu (...) w G.

przeciwko S. W.

o zapłatę

I. zasądza od S. W. na rzecz Gminy M. G. – G. Zarządu (...) w G. kwotę 11581,38 zł (jedenaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych trzydzieści osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 5 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od S. W. na rzecz Gminy M. G. – G. Zarządu (...) w G. kwotę 5 799 zł (pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 48/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 5 października 2015 r. powód Gmina M. G. – G. Zarząd (...) w G. domagał się zasądzenia od pozwanego S. W. kwoty 12 290,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Roszczenie swe powód wywodził z łączącej go z pozwanym umowy dzierżawy z 22 listopada 2005 r. dotyczącej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 115m². Zgodnie z obowiązującą umową, pozwany winien uiszczać powodowi czynsz dzierżawny do 15-go dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur VAT.

Na kwotę dochodzoną pozwem składały się: kwota 10 515,77 zł, stanowiąca należność główną za okres od 1 października 2012 r. do 31 maja 2014 r. oraz kwota 2 404,44 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie na dzień 21 sierpnia 2015 r.

Zarządzeniem z 7 grudnia 2015 r. pozew został zwrócony z uwagi na jego nieopłacenie. Zarządzenie to uprawomocniło się 30 grudnia 2015 r., jednakże z uwagi na uiszczenie opłaty 5 stycznia 2016 r., sprawie został nadany dalszy bieg z datą wpływu pozwu 5 stycznia 2016 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w sprawie I Nc 734/16 15 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany S. W. złożył sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Pozwany zakwestionował zasadność roszczenia co do zasady i co do wysokości. Nadto, podniósł, że w Sądzie Okręgowym toczyło się postępowanie z powództwa S. W. przeciwko Gminie o wydanie spornej nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 19 września 2017 r. pozwany uzupełnił swoje stanowisko w sprawie poprzez podniesienie zarzutu częściowego przedawnienia roszczenia, a także zarzutu nieważności umowy, z uwagi na brak parafek stron na wszystkich stronach umowy, a ponadto braku należytego umocowania pełnomocnika powoda. Ponadto, pozwany zarzucił, że wysokość czynszu dzierżawnego nie została przez powoda udowodniona.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

22 listopada 2015 r. pomiędzy Gminą M. G., jako wydierżawiającym i S. W., jako dzierżawcą zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 115m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony od 1 stycznia 2005 r.

Wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona w postanowieniach § 9 umowy, na podstawie załącznika nr 1 do uchwały nr XIV/499/99 Rady Miasta G. z 30 września 1999 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy M. G., w wysokości 4,02 zł za 1 m² powierzchni zabudowanej i 1,15 zł za 1 m² gruntu przyległego – miesięcznie.

Czynsz ustalony w umowie wynosił 423,95 zł, w tym 22% VAT. Czynsz płatny był miesięcznie do 15-go dnia każdego miesiąca z góry, na rachunek bankowy wynajmującego.

Zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 2 umowy, czynsz dzierżawny podlegał waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez(...) za rok poprzedzający. Zwaloryzowana stawka obowiązywała od 1 maja każdego roku. Ustalenie wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu dzierżawnego następuje w drodze jednostronnego oświadczenia wydierżawiającego. Od 1 maja 2015 r. stawka czynszu uległa zwiększeniu o wskaźnik waloryzacji 3,5% i wynosił 438,71 zł.

W postanowieniach § 10 strony zgodnie ustaliły również, że w przypadku zmiany uchwały Rady Miasta G. dotyczącej wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 9, wysokość czynszu dzierżawnego ulegnie zmianie z dniem wejścia w życie uchwały.

Zgodnie z zapisami § 18 umowy, wszelkie jej zmiany wymagały pisemnej formy aneksu z wyjątkiem zmiany stawek czynszu.

Umowa została sporządzona w trzech egzemplarzach: dwóch dla wydierżawiającego i jednego dla dzierżawcy.

dowód: kopia umowy – k. 11-12, kopia uchwały nr XIV/449/99 – k. 116, 135-139.

Z tytułu czynszu dzierżawnego nieruchomości, zgodnie z umową z 22 listopada 2005 r., Gmina M. G. – G. Zarząd (...) wystawił S. W. faktury z:

1. 7 października 2012 r. na kwotę 539,54 z terminem płatności 15 października 2012 r.,
2. 1 listopada 2012 r. na kwotę 539,54 zł z terminem płatności 15 listopada 2012 r.,
3. 7 grudnia 2012 r. na kwotę 539,54 zł z terminem płatności 15 grudnia 2012 r.,

4. 7 stycznia 2013 r. na kwotę 539,54 zł z terminem płatności 15 stycznia 2013 r., skorygowana fakturą z 31 stycznia 2013 r. na kwotę 0 zł, a następnie 31 stycznia 2013 r. na kwotę 539,54 zł,
5. 7 lutego 2013 r. na kwotę 539,54 zł z terminem płatności 15 lutego 2013 r.,
6. 7 marca 2013 r. na kwotę 539,54 zł z terminem płatności 15 marca 2013 r.,
7. 5 kwietnia 2013 r. na kwotę 539,54 zł z terminem płatności 15 kwietnia 2013 r.,
8. 6 maja 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 maja 2013 r.,
9. 7 czerwca 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 czerwca 2013 r.,
10. 7 lipca 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 lipca 2013 r.,
11. 7 sierpnia 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 sierpnia 2013 r.,
12. 4 września 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 września 2013 r.,
13. 7 października 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 października 2013 r.,
14. 7 listopada 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 listopada 2013 r.,
15. 3 grudnia 2013 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 grudnia 2013 r.,
16. 7 stycznia 2014 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 stycznia 2014 r.,
17. 7 lutego 2014 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 lutego 2014 r.,
18. 7 marca 2014 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 marca 2017 r.,
19. 4 kwietnia 2014 r. na kwotę 559,50 zł z terminem płatności 15 kwietnia 2014 r.,
20. 7 maja 2015 r. na kwotę 564,53 zł z terminem płatności 15 maja 2014 r.

dowód: kopie faktur VAT – k. 13-34, kopia uchwały nr XIV/449/99 – k. 116, 135-139.

Pomimo wezwania do zapłaty, należności z powyższych faktur nie zostały zapłacone.

dowód: kopia wezwania do zapłaty – k. 35.

S. W. wystąpił przeciwko Gminie M. G. o nakazanie jej zawarcia umowy o przeniesieniu na jego rzecz własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Powództwo to zostało prawomocnie oddalone.

dowód: okoliczności bezsporne, kopia pozwu i odpowiedzi na pozew – k. 88-93.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaferowanych przez stronę dowodów w postaci wyżej opisanych dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Istota sporu w niniejszej sprawie polegała na ocenie zasadności żądania powoda zapłaty czynszu za dzierżawę nieruchomości w kontekście podniesionych przez pozwanego zarzutów.

Zgodnie z przepisem art. 693 § 1 k.c., 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.

Z podniesionym przez pozwanego zarzutów zasadny częściowo był jedynie zarzut przedawnienia roszczenia. Umknęło bowiem pełnomocnikowi powoda, iż pozew pierwotnie wniesiony 5 października 2015 roku został prawomocnym zarządzeniem zwrócony, a następnie po uzupełnieniu opłaty sprawa została zarejestrowana ponownie z datą wpływu 5 stycznia 2016 r. Oznacza to że roszczenie objęte żądaniem pozwu wymagalne przed 5 stycznia 2013 roku uległo przedawnieniu. Nie budzi wątpliwości, że roszczenie o czynsz dzierżawny płatny miesięcznie ulega przedawnieniu w terminie trzyletnim (art. 118 k.c.). Z uwagi na powyższe, zgodnie z treścią artykułu 117 kodeksu cywilnego pozwany mógł w tym zakresie uchylić się od zaspokojenia roszczenia, a w konsekwencji Sąd w tej części powództwo oddalił, również co do odsetek za opóźnienie. Jakkolwiek odsetki za opóźnienie przedawniają się odrębnie za każdy dzień zwłoki w terminie przewidzianym dla roszczeń o świadczenie okresowe, jednakże przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia o świadczenie główne.

Pozostałe zarzuty podniesione przez pozwanego były bezzasadne. Wskazać należy że błędne jest stanowisko pozwanego, iż fakt że umowa dzierżawy nie została parafowana na każdej stronie oznacza jej nieważność. Złożenie oświadczenia woli w formie pisemnej wymaga bowiem złożenia podpisu na dokumencie pod jego treścią, co oznacza objęcie wolą oświadczenia zawartego w dokumencie. Przepisy prawa nie wymagają dla ważności tak złożonego oświadczenia woli parafowania każdej strony dokumentu. Jest to jedynie zwyczajowa praktyka. Co więcej, jeżeli pozwany kwestionował treść przedłożonego przez powoda dokumentu umowy, uważając, że pomiędzy stronami zawarta została umowa o odmienną treść, to zgodnie z przepisem art. 6 k.c., winien tą okoliczność udowodnić. Tym bardziej, że jak wynikało z treści umowy, została ona sporządzona w trzech egzemplarzach, w tym jednym dla pozwanego. Mógł więc zarzut odmiennego brzmienia umowy udowodnić, składając swój egzemplarz umowy, czego nie uczynił.

W ocenie Sądu nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut niewłaściwego umocowania zarówno pełnomocnika powoda, jak i wiceprezydenta (...) G. podpisującego umowę. Umocowanie to zostało wykazane stosownymi dokumentami, w tym pełnomocnictwem udzielonym przez (...) G., zatem zarzut nieważności umowy z tej z tego powodu również nie mógł zostać przez Sąd uwzględniony.

Bezzasadny był również zarzut nieudowodnienia roszczenia co do wysokości. Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci kopii umowy dzierżawy, wystawionych faktur oraz treść aktów prawa miejscowego (uchwały Rady Miasta G.), z których wynikała wysokość stawek dzierżawy, uznać należy że powód udowodnił roszczenie co do wysokości. Umowa dzierżawy przewidywała w postanowieniach §§ 9 i 10 sposób waloryzacji czynszu dzierżawnego, co nie wymagało aneksowania umowy. W ocenie Sądu jednostronnym oświadczeniem wydzierżawiającego, o którym mowa w postanowieniach § 9 umowy, mogło być wystawienie faktury.

Podkreślenia wymaga również, że akty prawa miejscowego stanowią podstawy prawnej rozstrzygnięcia i nie są przedmiotem postępowania dowodowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił w całości powództwo w zakresie nie objętym skutecznie podniesionym zarzutem przedawnienia roszczenia, w pozostałym zakresie powództwo oddalając.

Nieprzedawniona część należności głównej wynosiła 9 436,69 zł, zaś skapitalizowanych odsetek za opóźnienie, obliczonych od kwot poszczególnych faktur za okres od dnia następnego od daty wymagalności, wynosiła 2 144,69 zł. Sąd zasądził więc od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11 581,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 5 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Zgodnie bowiem z przepisem art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł szkody i choćby opóźnienie było skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zaś zgodnie z art. 482 § 1 k.c., od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie od chwili wytoczenia od nich powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., uznając, że powód uległ jedynie co do nieznacznej części żądania, a w konsekwencji nakładając na pozwanego obowiązek zwrotu całości kosztów procesu, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego określone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie skutecznego wniesienia pozwu, tj. 5 stycznia 2016 r. Opłata od pozwu wynosiła 1997 zł, zaś koszty zastępstwa procesowego, zgodnie z przepisami § 2 pkt. 5 rozporządzenia 4 800 zł.

Sygn. akt I C 48/17

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...);

3. (...).

(...)