

**Sygn. akt VIII C 46/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.

przeciwko D. W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego D. W. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. kwotę 3.900,30 zł (trzy tysiące dziewięćset złotych trzydzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2020 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego D. W. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. kwotę 1.117 zł (jeden tysiąc sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt. VIII C 46/21**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 października 2020 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie od pozwanego D. W. kwoty 3.900,30 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda podał, że strony zawarły umowę dzierżawy terenu położonego w Ł. przy ul. (...), będącego własnością powódki, na czas określony do dnia 31 maja 2018 roku. Przedmiotowa umowa wygasła i z dniem 1 czerwca 2018 roku pozwany winien przekazać dzierżawiony teren Spółdzielni. Wobec zaniechania tego obowiązku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XII Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 18 marca 2019 roku nakazał pozwanemu wydanie terenu spółdzielni, czego pozwany nie uczynił. Pełnomocnik powoda podał, że pismem z dnia 18 lutego 2020 roku wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 1.324,10 zł z tytułu zadłużenia według stanu księgowego na dzień 31 stycznia 2020 roku. Pozwany do dnia wytoczenia powództwa nie uregulował należności.

**(pozew k. 5)**

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 listopada 2020 roku w sprawie o sygn. akt VIII Nc 1751/20 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

**(nakaz zapłaty k. 19)**

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości, uznając roszczenie powoda za bezzasadne. W uzasadnieniu pozwany zakwestionował powództwo co do zasady, jak i co do wysokości żądanego roszczenia oraz wskazał, że powód nie dokonał przeksięgowania kaucji za lokal.

**(sprzeciw k. 25)**

W odpowiedzi na sprzeciw, pełnomocnik strony powodowej podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, że kaucja zostanie rozliczona z pozwanym po protokolarnym przekazaniu terenu.

**(pismo procesowe k. 35)**

Na rozprawie w dniu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. Pełnomocnik powoda oświadczył, że dochodzone pozwem roszczenie obejmuje okres od 1 czerwca 2018 roku do 30 września 2020 roku. Wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi kwotę z tytułu bezumownego korzystania z terenu, którego wartość pokrywa się z miesięcznym czynszem.

**(protokół rozprawy z dnia 25 marca 2021 roku k. 43-44)**

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 17 lipca 2017 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Ł. zawarła z pozwanym D. W. umowę dzierżawy terenu o powierzchni 20,20 m<sup>2</sup> pod pawilon- kiosk zlokalizowany przy ul. (...) na terenie osiedla im. S. B.. Zgodnie z umową wydzierżawiający wyraził zgodę na usytuowanie na okres trwania umowy na wydzierżawionym terenie pawilonu- kiosku handlowego. W razie wygaśnięcia umowy dzierżawca zobowiązany był usunąć naniesienia na własny koszt w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia umowy i zwrócić uporządkowany teren. W okresie tym dzierżawca zobowiązany był do płacenia umówionej kwoty czynszu (§ 2 ust. 2). Czynsz dzierżawny wraz z innymi opłatami płatny był z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy powoda. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 maja 2019 roku. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawca był obciążony odsetkami ustawowymi za zwłokę w zapłacie. Powyższa umowa nie zawierała zapisu przewidującego kary za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu dzierżawy, uiszczona przez dzierżawcę podlegała zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu w waloryzowanej wysokości. (§ 8 ust. 5)

**(umowa k. 9-11)**

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XII Wydział Gospodarczy wyrokiem z dnia 18 marca 2019 roku w sprawie sygn.. akt XII GC 2594/18nakazał D. W. opróżnienie terenu położonego przy ul. (...) w Ł. wraz ze wszystkimi naniesieniami do niego należącymi oraz wydanie tego terenu Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł..

**(odpis wyroku k. 12-13)**

Pismem z dnia 18 lutego 2020 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 1.324,10 zł, która obejmowała 1.284,52 zł tytułem czynszu oraz 39,58 zł tytułem odsetek. **(pismo k. 14)**

Zadłużenie pozwanego na dzień 1 września 2020 roku wynosiło 3.853,56 zł tytułem czynszu oraz 46,74 tytułem odsetek.

**(wydruk obrotów lokalu użytkowego k. 15-16)**

Powyższy stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dowody z dokumentów prywatnych znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwość, autentyczność i moc dowodowa nie budziły jego wątpliwości.

Zaznaczyć tu należało, że przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd miał na uwadze treść art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie, z którym Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Bezspornym w sprawie było, iż w dniu 17 lipca 2017 roku strony zawarły umowę dzierżawy terenu o powierzchni 20,20 m<sup>2</sup> pod pawilon- kiosk zlokalizowany przy ul. (...) na terenie osiedla im. S. B., która wygasła z dniem 31 maja 2019 roku. Bezspornym było również, że na podstawie wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XII Wydział Gospodarczy z dnia 18 marca 2019 roku sygn. akt XII GC 2594/18 D. W. zobowiązany był do opróżnienia przedmiotowego terenu wraz ze wszystkimi naniesieniami do niego należącymi oraz wydanie tego terenu stronie powodowej. Bezspornym było również, że pozwany do chwili obecnej nie zwrócił formalnie powódce terenu, na którym nadal posadowiony jest kiosk, nie uścił również należności za bezumowne korzystanie z przedmiotowego terenu. Wprawdzie pozwany na rozprawie w dniu 25 marca 2021 roku wyjaśnił informacyjnie, że sprzedał lokal handlowy, jednakże nie przedstawił umowy sprzedaży jak i nie potrafił wskazać daty kiedy ów sprzedaż nastąpiła. Przypomnieć należy, iż w myśl art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

Pozwany w toku niniejszego postępowania nie kwestionował również stawki czynszu dzierżawnego, która nie budziła również wątpliwości Sądu. Spór w istocie sprowadzał się do zasadności żądania wskazanej w pozwie kwoty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu 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 nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych (art. 694 k.c.). Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353 § 1 k.c.). Zgodnie z 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. Według natomiast 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. Dokonując wykładni umowy, należy także zakładać racjonalność działania jej stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2011 r., V CSK 280/11, nie publ.), co uzasadnia przyjęcie, iż postanowienia umowy miały być skuteczne i tym samym gwarantować określony cel, do którego dążyły strony w granicach zakreślonych przez zasadę swobody umów (art. 353 § 1 k.c.).

Na skutek wygaśnięcia przedmiotowej umowy dzierżawy po stronie pozwanego powstał obowiązek zwrotu terenu będącego przedmiotem dzierżawy oraz usunięcia naniesień (pawilonu handlowego). Obowiązek ten wynikał nie tylko z postanowień umowy (§ 2 ust. 2 umowy), ale jest to ustawowy obowiązek dzierżawcy (art. 705 k.c.). Nie wykonanie

tego obowiązku oznacza nienależyte wykonanie umowy i rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą dzierżawcy na podstawie art. 471 k.c. Dzierżawca odpowiada za szkodę jaką poniósł wydzierżawiający nie odzyskując przedmiotu dzierżawy w uzgodnionym terminie. Szkodą tą jest uszczerbek majątkowy wynajmującego, polegający, co najmniej, na utracie korzyści wskutek niemożności wynajmowania kolejny raz przedmiotu dzierżawy.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. strony mogą zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 § 1 k.c.) K. umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok SN z 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785). Kara umowna może być zastrzeżona w każdej umowie, zarówno tej nazwanej, jak i w umowach nienazwanych, w umowach rezultatu, jak i starannego działania (wyrok SN z 12 grudnia 2007 roku V CSK 333/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 30). Jeżeli zaś dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 k.c.).

Uwzględniając wyżej przedstawione uwagi o charakterze ogólnym należy wskazać, że treść § 2 ust. 2 umowy, który odnosi się do obowiązków dzierżawcy po wygaśnięciu okresu dzierżawy, stanowił karę umowną w rozumieniu art. 483 § 1 k.c. Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez przyzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (wyrok SN z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07, LEX nr 515710; wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/ 67, niepubl).

W przypadku kary umownej przesłanką uzasadniającą zwolnienie dłużnika z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest wykazanie, że przyczyną takiego stanu rzeczy są okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zatem te okoliczności powinien wykazać dłużnik.

Jak już wspomniano, w procesie cywilnym ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania i to one są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Innymi słowy ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo (żąda czegoś od innej osoby) obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu (czyli neguje uprawnienie żądającego) obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. W myśl ogólnych zasad procesowych, to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 1997 r., II CKN 531/97, LEX nr 496544), a na stronie pozwanej spoczywa obowiązek wykazania, że powodowi jego żądanie nie przysługuje (por. wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06).

Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

W przedmiotowej sprawie pozwany nie wykazał istnienia okoliczności, które uzasadniałyby zwolnienie pozwanego z obowiązku zapłaty kary umownej. Jak już wcześniej wskazano pozwany nie przedstawił umowy sprzedaży pawilonu handlowego- kiosku. W istocie zarzuty pozwanego ograniczały się do głośownego negowania zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia. Odnosząc się do podnoszonego przez pozwanego zarzutu dotyczącego potrącenia kaucji wskazać należy, że zgodnie z przedmiotową umową kaucja ta zabezpieczała pokrycie należności s tytułu dzierżawy, zaś powód dochodzi niniejszym postępowaniem należności za bezumowne korzystanie z terenu

będącego przedmiotem dzierżawy po wygaśnięciu umowy. Z treści umowy jednoznacznie wynika, że kaucja zostanie zwrócona pozwanemu w okresie 1 miesiąca po opróżnieniu lokalu, czego pozwany do chwili obecnej nie wykonał.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 483 § 1 k.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.900,30 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2020 roku do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 99 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W myśl tej zasady strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W niniejszej sprawie, koszty poniesione przez powoda wyniosły 1.117 zł. W powyższej kwocie mieściła się kwota 17,00 zł stanowiąca opłatę skarbową od pełnomocnictwa kwota 900 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu.