

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 grudnia 2016 roku, wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym, powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego T. J. kwoty 100,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 50,18 zł od dnia 16 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 50,18 zł od dnia 16 września 2016 roku do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę najmu, której przedmiotem był grunt o powierzchni 10,20 m<sup>2</sup>, działka nr (...) położona w G. przy ul. (...). Umowa była zawarta na czas nieokreślony. Z tytułu umowy najmu pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu, zgodnie z § 1 ww. umowy. Na skutek rozwiązania umowy najmu, a także opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu, powód zaczął naliczać kary umowne. Powód wystawił na rzecz pozwanego noty księgowo: nr (...) z dnia 1 września 2016 roku na kwotę 50,18 zł z terminem zapłaty określonym na dzień 15 września 2016 roku, nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku na kwotę 50,18 zł z terminem zapłaty określonym na dzień 15 sierpnia 2016 roku. Wobec tego, że pozwany nie uregulował należności, powód wezwał pozwanego do zapłaty. Pozwany zobowiązania nie wykonał.

Vide: pozew k. 5-7, pismo procesowe k. 17-22

Postanowieniem z dnia 1 marca 2017 roku w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 2259105/16 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie przekazał sprawę do Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku.

Vide: postanowienie k. 8-9

Postanowieniem z dnia 18 maja 2017 roku zawieszono postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c.

Vide: postanowienie k. 59

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018 roku podjęto postępowanie w sprawie.

Vide: postanowienie k. 95

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

W dniu 1 lipca 2014 roku powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarły z pozwanym T. J. umowę najmu nr (...)\_ (...) .612.490.2014.MK/2, której przedmiotem była niezabudowana nieruchomość o powierzchni 10,20 m<sup>2</sup>, tj. działka nr (...) położona przy ul. (...) w G..

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Przedmiot umowy został wydany pozwanemu w dniu 1 lipca 2014 roku.

Strony w umowie ustaliły wysokość czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w wysokości 2 zł, płatny półrocznie. Półroczny czynsz najmu wynosił 122,40 zł i był powiększony o podatek VAT.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** umowa najmu nr (...)\_ (...) .612.490.2014.MK/2 k. 36-44

Pozwany zalegał z zapłatą powodowi czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności i mimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zobowiązania nie wykonał.

Wobec tego powód pismem z dnia 18 maja 2015 roku wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku i wezwał go do zwrotu nieruchomości do dnia 30 czerwca 2015 roku.

Pozwany nie spełnił świadczenia w zakreślonym terminie. Również nie zwrócił powodowi działki.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowód:** pismo powoda z dnia 18 maja 2015 roku k. 45

Na podstawie § 16 umowy najmu z dnia 1 lipca 2014 roku wynajmujący był uprawniony do naliczenia kary umownej ze względu na opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu. Na tej samej podstawie najemca był zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 2-krotności czynszu najmu brutto obowiązującego w ostatnim okresie rozliczeniowym za każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy. W umowie określono, że kara umowna będzie płatna w terminie do piętnastego dnia każdego następnego okresu rozliczeniowego na rachunek wskazany w umowie, bądź w wezwaniach do zapłaty kary.

Powód naliczył kary umowne w następujący sposób: za okres od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia 31 lipca 2016 roku kara umowna wynosiła 50,18 zł, zaś za okres od dnia 1 sierpnia 2016 roku do dnia 31 sierpnia 2016 roku kara umowna wynosiła 50,18 zł.

Następnie powód wystawił na rzecz pozwanego noty księgowo: nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku na kwotę 50,18 zł z terminem zapłaty określonym na dzień 15 sierpnia 2016 roku i nr (...) z dnia 1 września 2016 roku na kwotę 50,18 zł z terminem zapłaty określonym na dzień 15 września 2016 roku.

Noty księgowo stanowiły jednocześnie wezwanie pozwanego do natychmiastowego opuszczenia nieruchomości.

Powód pismem z dnia 28 lipca 2016 roku wezwał pozwanego do zapłaty zaległości w wysokości 100,36 zł, wyznaczając mu termin spełnienia świadczenia do dnia 12 grudnia 2016 roku.

Pozwany w wyznaczonym terminie nie spełnił należnego świadczenia.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowody:** umowa najmu nr (...)\_(...).612.490.2014.MK/2 k. 36-44; nota księgowa nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku k. 47; nota księgowa nr (...) z dnia 1 września 2016 roku k. 46; wezwanie do zapłaty z dnia 28 lipca 2016 roku k. 48

Pozwany jest osobą bezdomną, nie pobiera świadczeń w postaci renty, czy emerytury, nie jest objęty ubezpieczeniem społecznym.

Pozwany został eksmitowany z miejsca pobytu, obecnie nie jest nigdzie zameldowany i nie jest znane jego miejsce pobytu, okresowo przebywał w schronisku św. A. w G..

Pozwany był objęty instytucjonalną pomocą państwa, korzystał z pomocy społecznej do czerwca 2018 roku.

okoliczności bezsporne, ponadto **dowody:** pismo (...) z dnia 12 września 2018 roku k. 110; pismo (...) w G. z dnia 11 września 2018 roku k. 108; pismo Policji w G. z dnia 24 września 2018 roku k. 121

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na wymienionych dowodach.

Sąd uwzględnił dokumenty dołączone do akt sprawy w postaci: umowy najmu nieruchomości z dnia 1 lipca 2014 roku (nr 04\_(...).612.490.2014.MK/2), noty księgowej nr (...) z dnia 1 września 2016 roku, noty księgowej nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku, wezwania do zapłaty z dnia 28 lipca 2016 roku. Wiarygodność przedmiotowych dokumentów była w sprawie niekwestionowana, nie budziła wątpliwości Sądu ich rzetelność i przydatność w sprawie.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód swoje żądanie opierał na umowie najmu nieruchomości z dnia 1 lipca 2014 roku (nr 04\_(...).612.490.2014.MK/2).

Przepis art. 659 § 1 k.c. określa podstawowe obowiązki stron umowy najmu. Stosowanie do treści tego przepisu przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Bezsporną była okoliczność zawarcia pomiędzy powodem (...) Państwowymi Spółką Akcyjną z siedzibą w W. a pozwanym T. J. umowy najmu nieruchomości gruntowej niezabudowanej o numerze 70/2 położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 10,20 m<sup>2</sup>. Umowa była zawarta na czas nieokreślony. Na mocy umowy z dnia 1 lipca 2014 roku powód oddał pozwanemu w najem opisaną wyżej nieruchomość.

Z tytułu umowy najmu pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu najmu w wysokości określonej postanowieniem § 1 umowy. Czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> wynosił 2 zł, a okresem rozliczeniowym był okres półroczny. Czynsz najmu za pół roku wynosił 122,40 zł (netto).

Pozwany nie wywiązywał się z umowy i zalegał z zapłatą czynszu najmu przynajmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe. Była to bezpośrednia przyczyna wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu bez okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku i wezwania go do zwrotu nieruchomości w tym samym terminie.

Pozwany wezwania do zwrotu nieruchomości nie wykonał.

W takiej sytuacji znajduje zastosowanie przepis art. 483 § 1 k.c., który przewiduje możliwość naprawienia szkody na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego poprzez zapłatę określonej w umowie sumy (kary umownej).

Przesłanki odpowiedzialności z tytułu zastrzeżenia kary umownej są w zasadzie analogiczne jak przesłanki statuujące odpowiedzialność kontraktową dłużnika w sytuacji niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy.

Zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację ogólnych reguł odpowiedzialności dłużnika w tym sensie, że dla zaistnienia obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest łączne wystąpienie tylko dwóch przesłanek pozytywnych i niezastąpienie żadnej z przesłanek negatywnych. Pierwszą z przesłanek pozytywnych jest istnienie skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej, drugą – niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania lub pojedynczego obowiązku, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. T. Wiśniewski, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, Warszawa 2001, pod red. G. Bieńka, tom 1, s. 543; W. Popiołek, Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 450 – 1088. Tom II, Warszawa 2009, pod red. K. Pietrzykowskiego, tom II, s. 76).

Jak stanowi art. 484 k.c., w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Sąd podziela pogląd wyrażony m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie o sygn. akt V CSK 402/13 (LEX nr 1486994), w którego uzasadnieniu podkreśla się, że zamieszczony w art. 484 § 1 k.c. zwrot „bez względu na wysokość poniesionej szkody” oznacza, że nie ma znaczenia sam fakt wystąpienia szkody.

Przenosząc powyższe uwagi ogólne na okoliczności niniejszej sprawy wskazać należy, że strony umowy najmu nieruchomości takie zastrzeżenie w umowie z dnia 1 lipca 2014 roku przewidziały na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, jakim jest opóźnienie w zwrocie powodowi nieruchomości (§ 15 pkt 1 umowy).

W ocenie Sądu zachodziły przesłanki do naliczenia kary umownej w oparciu o art. 483 § 1 k.c. oraz postanowienia umowy najmu z dnia 1 lipca 2014 roku.

Na podstawie § 15 umowy najmu z dnia 1 lipca 2014 roku powód był uprawniony do naliczenia kary umownej ze względu na opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu. Na tej samej podstawie w konsekwencji powyższego najemca był

zobowiązany do zapłaty kary umownej określonej w umowie najmu w wysokości 2-krotności czynszu najmu brutto obowiązującego w ostatnim okresie rozliczeniowym za każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy. W umowie określono również termin i sposób płatności świadczenia. Przewidziano, że kara umowna będzie płatna w terminie do 15-ego dnia każdego następnego okresu rozliczeniowego na rachunek wskazany w umowie bądź w wezwaniach do zapłaty kary.

Pozwany, mimo wystawienia przeciwko niemu noty księgowej nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku i noty księgowej nr (...) z dnia 1 września 2016 roku oraz skierowania wezwania do zapłaty z dnia 28 lipca 2016 roku, świadczenia nie spełnił. Wobec powyższego pozwany był zobowiązany do zapłaty żądanej w pozwie sumy stanowiącej karę umowną. Żądana kwota 100,36 zł, na którą składają się dwie kwoty po 50,18 zł wymienione w notach księgowych, nie wykracza poza określoną w umowie. Pozwany nie może uwolnić się od spełnienia kary umownej na zasadzie art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. Na skutek niewykonania umowy i niewykonania zobowiązania do zwrotu nieruchomości powód nie mógł dysponować nieruchomością i pobierać z niej pożytków.

Reasumując, Sąd ocenił żądanie powoda za w pełni uzasadnione.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd, działając na podstawie art. 483 § 1 k.c., orzekł jak w pkt I sentencji. Sąd rozstrzygnął o należnych powodowi od pozwanego odsetkach na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Zgodnie z art. 481 § 1 i § 2 k.c. jeżeli 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Roszczenie staje się wymagalne wówczas, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie roszczenie stało się wymagalne po upływie terminów wyznaczonych w notach księgowych. W pierwszej notce księgowej nr (...) z dnia 1 sierpnia 2016 roku termin zapłaty określony został na dzień 15 sierpnia 2016 roku, zaś w drugiej notce księgowej nr (...) z dnia 1 września 2016 roku termin zapłaty określony został na dzień 15 września 2016 roku. Po upływie tych terminów pozwany pozostawał w opóźnieniu zapłaty i zasadne było naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie od poszczególnych kwot: od kwoty 50,18 zł od dnia 16 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, zaś od kwoty 50,18 zł od dnia 16 września 2016 roku do dnia zapłaty.

Sąd postanowił jak w pkt III sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 z późn. zm.) (dalej jako u.k.s.c.)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.k.s.c. koszty sądowe obejmują opłaty i wydatki. Wydatki, zgodnie z art. 5 u.k.s.c., obejmują w szczególności wynagrodzenie i zwrot kosztów poniesionych przez biegłych, tłumaczy oraz kuratora ustanowionego dla strony w sprawie.

Wynagrodzenie dla kuratora zostało ustalone w granicach stawek minimalnych określonych dla kuratorów w sprawach cywilnych, zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej wysokość wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1476). Sąd przedmiotową należność przyznał ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku wobec odstąpienia od obciążania pozwanego kosztami procesu.

O kosztach postępowania Sąd postanowił jak w pkt III sentencji na podstawie art. 102 k.p.c.

Przepis art. 102 k.p.c. statuuje zasadę słuszności. Zgodnie ze wskazaną regulacją w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów, albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zasada słuszności będąca odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jest rozwiązaniem szczególnym

niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Przepis ten pozostawia sądowi orzekającemu swobodę oceny, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nieobciążania jej kosztami procesu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2007 roku w sprawie o sygn. akt I CZ 110/07, LEX nr 621775). Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, przedawnienie, prekluzja, podstawa oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególna zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem. Zalicza się do nich także okoliczność, że rozstrzygnięcie sprawy nastąpiło na podstawie faktów ustalonych na podstawie dowodów dopuszczonych przez sąd z urzędu, jak również niewspółmierność wysokości kosztów pomocy prawnej poniesionych przez stronę wygrywającą proces do stopnia zawilości sprawy i nakładu pracy pełnomocnika. Drugie natomiast wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku, powinien być oceniony z uwzględnieniem zasady współzycia społecznego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt I CZ 26/11, LEX nr 1101325; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt II CZ 51/11, LEX nr 949023).

Odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu Sąd uwzględnił, że pozwany jest osobą bezdomną, nieporadną, nie pobiera świadczeń w postaci renty, czy emerytury, nie jest objęty ubezpieczeniem. Pozwany został eksmitowany ze swojego miejsca pobytu, obecnie nie jest nigdzie zameldowany i nie jest znane jego miejsce pobytu. Z informacji udzielonej przez (...) w G. wynika, że pozwany był objęty instytucjonalną pomocą państwa, korzystał z pomocy społecznej do czerwca 2018 roku. Powyższe warunki egzystencji i sytuacja ekonomiczna pozwanego nie pozwalają na zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

#### **Zarządzenia:**

1. odnotować w rep. C i kontrolce wniosków o uzasadnienie;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni od zpo.

G., dnia 28 listopada 2018 roku SSR Anna Mejka