

Sygn. akt I C 1263/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski

Protokolant: sekretarz sądowy Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 08 października 2014 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa **Wytwórni (...)**

(...) Przedsiębiorstwa Państwowego w likwidacji z siedzibą w W.,

przeciwko **K. J. (1),**

o zapłatę;

1. uchyla nakaz zapłaty wydany w dniu 05 sierpnia 2011 r. w sprawie I Nc 51/11 w stosunku do pozwanej K. J. (1) w części w jakiej nie został uchylony postanowieniem z dnia 05 lutego 2014 r.;
2. zasądza od pozwanej K. J. (1) na rzecz powoda Wytwórni (...) Przedsiębiorstwa Państwowego w likwidacji z siedzibą w W. kwotę 197.027,95 zł (stu dziewięćdziesięciu siedmiu tysięcy dwudziestu siedmiu złotych dziewięćdziesięciu pięciu groszy) z ustawowymi odsetkami:
 - od kwoty 13.427,95 zł od dnia 18 lipca 2011 r., do dnia zapłaty;
 - od kwoty 183.600,00 zł od dnia 7 października 2011 r., do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od pozwanej K. J. (1) na rzecz powoda Wytwórni (...) Przedsiębiorstwa Państwowego w likwidacji z siedzibą w W. kwotę 4.938,00 zł (czterech tysięcy dziewięćset trzydziestu ośmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1263/11

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo Państwowe Wytwórnia (...) w likwidacji z siedzibą w W. (dalej: (...)) w powództwie wytoczonym w dniu 18 lipca 2011 r., przeciwko K. J. (1) i J. L. domagał się zasądzenia od tych pozwanych solidarnie kwoty 293.427,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2011 r., do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że zawarł z pozwaną umowę najmu nieruchomości, której zabezpieczeniem był weksel in blanco, wystawiony przez K. J. (1) i poręczony przez J. L.. Wobec powstałych zaległości czynszowych powód wypowiedział powyższą umowę i wezwał pozwaną do protokolarnego wydania nieruchomości. Pozwana nie wykonała powyższego zobowiązania. Podczas oględzin terenu powód stwierdził istotne pogorszenie stanu przedmiotu

najmu, tj. pozostałe na nim nieusunięte przez najemcę zgromadzone przez niego odpady budowlane, co uniemożliwiło protokolarne jego odebranie

w związku z czym powód zaczął naliczać pozwanej karę umowną za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Koszt usunięcia tych odpadów wyceniono na kwotę 280.000,00 zł. W konsekwencji powyższego powód w dniu 09 czerwca 2011 r. wypełnił weksel na kwotę 293.427,91 zł, o czym zawiadomił pozwaną wzywając

ją jednocześnie do zapłaty tej kwoty. Dochodzona pozwem kwota to suma kwoty 280.000,00 zł stanowiącej oszacowany koszt usunięcia pozostawionych przez pozwaną odpadów budowlanych, których usunięcie jest niezbędne do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z chwili nawiązania stosunku najmu oraz kwota 13.427,95 zł stanowiąca karę umowną przewidzianą ww. umową najmu,

za niezwrócenie przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie i de facto dalsze z niego korzystanie przez pozwaną.

W dniu 5 sierpnia 2011 r. Sąd wydał przeciwko K. J. (1)

i J. L. nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, zobowiązując ich do solidarnej zapłaty na rzecz powoda kwoty 293.427,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 10.868,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana K. J. (1) wniosła w dniu 25 sierpnia 2011 r. zarzuty zaskarżając ten nakaz w całości, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu zarzutów pozwana zarzuciła, że po rozwiązaniu umowy najmu z dniem 30 listopada 2010 r., z powodem nie składowała żadnych odpadów na nieruchomości przy ul. (...), a ewentualne nieczystości, jakie powstały w trakcie trwania stosunku najmu, zostały przez nią wywiezione w styczniu 2011 r., że w zakresie prowadzonej działalności, którą de facto zakończyła 31 grudnia

2010 r., zajmowała się wyłącznie transportem drogowym towarów pobierając odpady od ich wytwórców i przewożąc je do odbiorców, że z końcem września 2010 r. faktycznie zaprzestała prowadzenia ww. działalności gospodarczej, że powódka rozwiązała jej umowę z dniem 30 listopada 2010 r., że z dniem 31 grudnia 2010 r., formalnie zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i w styczniu 2011 r., została wykreślona z ewidencji działalności gospodarczej, że z terenu najmu

po zakończeniu umowy wywiozła wszystkie znajdujące się na nim odpady, że powód nigdy nie wzywał jej do protokolarnego wydania terenu, że uiszcza powodowi wszystkie przysługujące mu należności czynszowe, że po rozwiązaniu umowy najmu łączącej strony procesu władanie przedmiotem najmu za zgodą powoda przejęła spółka cywilna (...), założona m. in. przez byłego pracownika pozwanej,

że pracownik ten jeszcze w czasie prowadzenia przez nią działalności gospodarczej

i po 30 września 2010 r., razem z żoną i kolegą bezprawnie bez jej wiedzy i zgody korzystali z jej samochodu którym prowadzili transport podszywając się pod jej działalność dokonywali czynności o których nie miała wiedzy, oraz że powód próbuje przerzucić na nią odpowiedzialność za ww. osoby. Nadto pozwana zarzuciła,

że po 30 listopada 2010 r., nie korzystała bezumownie z terenu powoda,

że obciążenie jej karą umowną jest niezasadne, że kwota 280.000 zł

za oczyszczenie przedmiotu najmu budzi wątpliwości zarówno, co do czynności,

za którą miałyby być należna, jak i co do kwoty, której wysokość jest niewspółmiernie wysoka i nosi znamiona próby wyłudzenia. W ocenie pozwanej weksel załączony

do pozwu miał stanowić zabezpieczenie wyłącznie roszczeń wynikających z umowy najmu, obejmujących czynsz najmu i odsetki za opóźnienie, wobec czego nieuprawnione jest dochodzenie przez powoda odszkodowania za wywóz odpadów na podstawie tego weksla, także z uwagi na to, że powód nie poniósł żadnej szkody, a jedynie chce w przyszłości wydatkować środki na oczyszczenie swojego terenu. Ponadto wskazała, że nie otrzymała od powoda żadnych pism i wezwań do zapłaty.

Pismem z dnia 21 listopada 2011 r. powód ograniczył żądanie pozwu

w ten sposób, że wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kwoty

197.027,95 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lipca 2011 r. do dnia zapłaty.

Na ww. kwotę tę składają się: kwota 13.427,95 zł – stanowiąca naliczoną karę umowną oraz kwota 183.600,00 zł tytułem odszkodowania za wywiezienie odpadów z przedmiotu najmu. Powyższe wynikało z tego, że powód ustalił ww. wartość szkody na podstawie realnie poniesionych kosztów wywozu odpadów zalegających na nieruchomości przy ul. (...) w W. będącym uprzednio przedmiotem umowy najmu łączącej strony procesu. Nadto powód podniósł, że był upoważniony do wypełnienia weksla na także w zakresie kary umownej i kwoty odszkodowania obejmującego koszty wywozu odpadów z uwagi na § 12 ust. 1 i 2 umowy najmu, że obciążenie pozwanej karą umowną wynika z § 8 ust. 5 umowy najmu, że pozwana znała obowiązek protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, gdyż wynika to z postanowień umowy najmu, a nadto była wzywana do dokonania tej czynności i naliczaniu kary umownej, że korespondencja do pozwanej była wysyłana listami poleconymi, że pozwana składowała na najmowanym terenie odpady, gdyż przyznała to w zarzutach od nakazu zapłaty, a nadto załączyła do nich faktury z których wynika, że zamawiała usługi wywozu odpadów, które składowała, a nie tylko zajmowała się ich przewożeniem, że po zakończeniu najmu w dniu 30 listopada 2010 r., nie uprzątnęła terenu i nie usunęła odpadów, co wynika z protokołu z dnia 06 grudnia 2010 r., że część z nich usunęła w styczniu 2011 r., co zresztą powód odnotował, że pozostałą część usunął powód na własny koszt, że potwierdza to faktura na kwotę 183.600,00 zł, że powód poszukiwał najtańszej oferty, zaś pierwotne, jakie mu złożono były na wyższą kwotę, stąd najtańsza wówczas została uwzględniona w wystawionym wekslu, że sama pozwana prowadząc działalność gospodarczą zamawiała wywóz odpadów za kwotę 250,00 zł + VAT z jedną tonę, a nadto, że pierwotnie w protokole z 06 grudnia 2010 r., jedynie szacował ilość odpadów, a nie dokonywał ich przeważenia.

W piśmie z dnia 28 lutego 2012 r. pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie w tym zarzuty i argumenty przytoczone na ich uzasadnienie. Zarzuciła ponadto, że roszczenie objęte pozwem nie istniało i nie było wymagalne w chwili wnoszenia pozwu do Sądu.

Pismem z 12 marca 2012 r. powód cofnął pozew ponad kwotę 197.027,95 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lipca 2011 r. do dnia zapłaty tj., co do kwoty 96.399,96 zł (pismo z 04 listopada 2013 r.) i wniósł o umorzenie powództwa w tym zakresie na koszt pozwanej. Jednocześnie powód zaprzeczył, aby wynajmował bądź udostępniał teren najmowany przez pozwaną innym osobom wbrew jej zarzutom wskazując, że mogła uczynić to sama pozwana, a jeśli tak to ponosi za te osoby odpowiedzialność, że pozwana ponosi odpowiedzialność za najmowany grunt od chwili jego przejścia do chwili zwrócenia, że osoby na które wskazała pozwana zostały powodowi przedstawione przez pozwaną, jako osoby przez nią upoważnione do działania w jej imieniu i jako jej pracownicy, że te same osoby pojawiły się na przedmiocie najmu od 2009 do 2011 r., pracując na tym samym sprzęcie, że pozwana nigdy nie informowała powoda o tym, że zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej oraz cofnięciu tym osobom udzielonych upoważnień. Dodatkowo powód wskazał, że wbrew zarzutom pozwanej, że nie korzystała z najmowanego terenu po 30 listopada 2010 r., świadczy to, że w styczniu 2011 r., przekazywała z niego odpady, co potwierdza fakt, że w tym czasie korzystała z tego terenu, wobec czego ponosi za niego odpowiedzialność.

Postanowieniem z dnia 05 lutego 2014 r. Sąd uchylił nakaz zapłaty wobec pozwanej, co do kwoty 96.399,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2011 r. do dnia zapłaty i w tym zakresie umorzył postępowanie.

W piśmie procesowym z dnia 04 listopada 2013 r., powód wskazał, że kwota 13.427,95 zł została wyliczona na podstawie § 8 ust. 5 umowy najmu (5 % ostatniego czynszu, za każdy dzień niezwrócenia nieruchomości – bezumownego korzystania tj. 63,94 zł x 211 dni = 13.491,34 zł), obejmuje okres od 01 grudnia 2010 r., do 30 czerwca 2011 r.

W piśmie z dnia 15 grudnia 2013 r. pozwana podniosła, że wątpliwe jest dochodzenie przez powoda zapłaty odszkodowania za wywóz 2200 Mg odpadów, skoro w chwili złożenia pozwu ich ilość została określona na 1500 Mg. Poza tym wskazała, że na fakturach obejmujących usługę wywozu widnieje wyłącznie kod dotyczący odpadów z betonu i gruzu, mimo że w protokole z grudnia 2010 r. pracownicy powoda wskazali na to, że na terenie zalegają również odpady komunalne i tworzywa sztuczne, a do faktury tej powód nie załączył kwitów wagowych potwierdzających ciężar wywiezionych odpadów. Wątpliwości w ocenie pozwanej budzi też oczyszczanie terenu w dwóch turach, tj. pierwszy wywóz nastąpił w sierpniu 2011 r., drugi zaś we wrześniu 2011 r., a odbiorcą odpadów nie był ten sam podmiot. Nadto pozwana zarzuciła, że niezrozumiałe jest korzystanie z płatnej usługi wywozu, skoro na sąsiedniej działce znajduje się kruszarnia przyjmująca za darmo odpady betonowe oraz gruz.

W piśmie procesowym z dnia 24 grudnia 2013 r., powód wskazał, że w sierpniu 2011 r. został administracyjnie zobowiązany do natychmiastowego usunięcia odpadów z działki przy ul. (...), wobec czego nie mógł w dalszym ciągu zwlekać z wykonaniem tej czynności do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wywiezione odpady były typu budowlanego, a nie betonowe, co z kolei nie wymaga posiadania kwitów wagowych, tym bardziej, że rzeczywistym usunięciem nieczystości zajmowały się inne podmioty zawodowo trudniące się tego typu czynnościami tj. (...) i (...).

Na rozprawie w dniu 8 października 2014 r. strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pełnomocnik pozwanej dodatkowo wniósł o zasądzenie wynagrodzenia w czterokrotnej wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 września 2009 r. powód (...) zawarł z K. J. (1) prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) umowę najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 795 m⁽²⁾. Zgodnie z treścią tej umowy najemca zobowiązany był do używania przedmiotu najmu wyłącznie w celu realizacji zadań związanych z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą oraz do uiszczania comiesięcznego czynszu w wysokości 1.530,00 zł netto (plus VAT) do 10 dnia każdego miesiąca po wystawieniu przez wynajmującego odpowiedniej faktury. W przypadku opóźnienia się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe wynajmującemu przysługiwało uprawnienie do wcześniejszego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Po zrealizowaniu tego uprawnienia najemca powinien protokolarnie wydać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie określonym przez wynajmującego (nie dłużej niż 5 dni). W razie niedochowania tego terminu wynajmującemu przysługiwało prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% wartości ostatniego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń powoda, wynikających z umowy najmu, pozwana wystawiła mu weksel własny in blanco płatny bez protestu, który został poręczony przez J. L.. Jednocześnie powód był uprawniony do wypełnienia weksla do wysokości kwoty odpowiadającej aktualnemu zadłużeniu pozwanej, obejmującego zarówno należności główne, jak i odsetki ustawowe tytułem opóźnienia.

Aneksem z 11 czerwca 2010 r. strony ustaliły, że pozwana będzie korzystać w ramach zawartej umowy najmu z powierzchni 1.768 m² terenu nieutwardzonego. Uzgodniono także wysokość czynszu na kwotę 1.237,60 zł netto. Wartość czynszu miała również podlegać w okresie trwania umowy waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS.

Dowód: umowa najmu k. 16 – 20; weksel k. 9; aneks k.26; protokół k.27.

Wobec zalegania przez pozwaną z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności pismem z dnia 9 listopada 2010 r. powód wypowiedział jej umowę najmu

w trybie natychmiastowym z dniem 30 listopada 2010 r., wyznaczając jednocześnie pozwanej termin do uregulowania zadłużenia, tj. kwoty 4.529,61 zł. W kolejnym piśmie powód poinformował pozwaną, że umowa uległa rozwiązaniu z dniem

30 listopada 2010 r., wobec czego wezwał ją do opuszczenia przedmiotu najmu

i przekazania go protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia 6 grudnia 2010 r.

W przypadku nie wykonania przez pozwaną powyższego zobowiązania powód zagroził obciążeniem jej karą umowną.

W dniu 6 grudnia 2010 r. podczas oględzin przedmiotu najmu komisja wyznaczona przez likwidatora powoda stwierdziła, że na terenie zajmowanym przez pozwaną znajdują się odpady o zróżnicowanym charakterze (budowlane, komunalne, tworzywa sztuczne), częściowo też zakopane przez pozwaną na tym gruncie. Oszacowano wówczas ciężar tych odpadów na 1500 Mg. Zaznaczono przy tym, że jest to wartość mało precyzyjna – także z uwagi zakopania części tych odpadów.

W związku z brakiem protokolarnego wydania nieruchomości oraz nieusunięcia nieczystości z terenu powód rozpoczął naliczanie pozwanej kar umownych za każdy miesiąc w wysokości 1918,28 zł (5 % wartości zwaloryzowanego czynszu – 63,94 zł za każdy dzień). Jednocześnie pismem

z 4 lutego 2011 r. powód poinformował pozwaną, że przystąpi na jej koszt

do oczyszczania zajmowanego przez nią bezumownie terenu ze zgromadzonych tam odpadów.

W styczniu 2011 r. K. J. (1) usunęła 31,140 Mg odpadów

z ww. nieruchomości powoda. Do marca 2011 r. powód prowadził rozmowy

z J. L. (pełnomocnik i partner pozwanej) w celu uzgodnienia sposobu i terminu usunięcia przez K. J. (1) ww. odpadów.

J. L. zapewniał wówczas powoda, że teren zostanie uprzątnięty. W maju 2011 r. zaprzestał jednak kontaktowania się z powodem, nie dotrzymywał też umówionych terminów spotkań.

Pismem z 31 marca 2011 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie

do 15 kwietnia 2011 r. zaległości w wysokości 12.202,73 zł (zadłużenie czynszowe

– 4.529,61 zł i kary umowne do marca 2011 r. – 7.673,13 zł) oraz do usunięcia odpadów z nieruchomości. Wobec niewykonania zobowiązania powód złożył zapytanie o ofertę publiczną na wywóz powyższych odpadów.

Podczas kolejnych oględzin komisji powoda w dniu 16 maja 2011 r. stwierdzono, że usunięto 5 % gruzu, że pozostała część zalega w przedmiocie najmu i że nie usunięto pierwotnie zakonnego gruzu.

Pozwana K. J. (1) prowadziła działalność gospodarczą od dnia 15 maja 2009 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. w zakresie transportu drogowego towarów, w szczególności specjalizowała się w przewożeniu odpadów z miejsca ich gromadzenia do miejsca ich odzysku. W czasie prowadzenia tej działalności pozwana również korzystała z usług innej firmy celem wywozu własnych odpadów.

Teren najmowany przez pozwaną był ogrodzony siatką ze słupami oraz ograniczony kontenerami socjalnymi i zabudową przemysłową. Posiadał także jedną bramę wjazdową. W czasie trwania umowy najmu nieruchomość była dozorowana przez patrol ochrony, lecz wyłącznie w zakresie standardowych oględzin całej powierzchni nieruchomości. Wynikało to przede wszystkim z obowiązków zapewnienia bezpieczeństwa wynajętego terenu. Po wypowiedzeniu umowy najmu działka przy ul. (...) była sprawdzana 1 – 2 razy dziennie celem ustalenia, czy nie został dowieziony nowy skład odpadów. Nie było jednak możliwości monitorowania tego terenu przez całą dobę.

Dowód: pismo powoda k.24, k.25; protokół k.29; pisma z informacją o karze umownej za okres od 1.12.2010 r. do 28.02.2011 k. 30 – 32, pismo k. 33, wezwanie do zapłaty k. 34

– 35; protokół k. 37; oferty k. 38 – 39; faktury pozwanej k. 47 – 49; decyzja k. 50; karta przekazania odpadu k.51; dowody nadania pism do pozwanej k. 76 – 80; zeznania świadka B. N. k.126 – 127; zeznania świadka K. Ś. k. 129; zaświadczenie k. 28; decyzja pismo do UM k.55; zeznania świadka T. P. k.127 – 129.

W związku z brakiem spłaty przez pozwaną zadłużenia powód wypełnił weksel in blanco przez wpisanie daty i miejsca jego wystawienia (9 czerwca 2011 r., W.), miejsca płatności (W.) oraz kwoty należności (293.427,91 zł). Następnie wezwał wystawcę do wykupu tego weksla we wskazanym miejscu płatności w terminie do 30 czerwca 2011 r. Na powyższą kwotę składało się zadłużenie z tytułu kar umownych – 13.427,95 zł oraz odszkodowanie w wysokości 280.000,00 zł, jako hipotetyczny koszt usunięcia odpadów z nieruchomości przy ul. (...) w W. przy uwzględnieniu najkorzystniejszej oferty przekazanej powodowi na skutek jego zapytania o oferty.

Dowód: wezwanie do wykupu weksla k. 21 – 22.

W lipcu 2011 r. wszczęto postępowanie z urzędu w sprawie składowania odpadów (gruz, elementy zbrojeń, odpady wielkogabarytowe) na części działki położonej przy ul. (...) w W.. Wskutek powyższego powód zdecydował się na własny koszt usunąć odpady. Wykonanie usługi transportu zlecił wówczas spółce (...), która w sierpniu 2011 r. przetransportowała 1400 Mg odpadów betonu oraz gruzu do Kopalni (...), a we wrześniu 2011 r. 800 Mg innych zmieszanych odpadów do (...). Obaj odbiorcy posiadali wówczas zezwolenia na gospodarowanie, magazynowanie i odzysk odpadów. W przypadku (...) decyzją Prezydenta m.st. W. miejscem magazynowania odpadów miała być działka położona w W. przy ul. (...).

Za usługę transportu spółka (...) wystawiła w dniu 21 września 2011 r. fakturę na kwotę 183.600 zł i obciążyła ją powoda. Natomiast fakturą z dnia 27 września 2011 r. (...) obciążył tożsamą kwotą (...) za usługę zagospodarowania odpadów. Mając to na uwadze umową przekazania wierzytelności z dnia 3 października 2011 r. (...) zlecił powodowi zapłatę kwoty 183.600 zł bezpośrednio na rzecz (...)

Dowód: zawiadomienie k.54; faktura k. 75; decyzja k. 173 – 195, 168 – 171; karta przekazania odpadów k.167, 172; faktury k.161, 164; potwierdzenie wpłaty k.165; protokół zdania placu k.166; umowa k.162 – 163; pismo pozwanej k. 52 – 53; pism pozwanej k. 55; pismo k. 107; KRS k. 108 – 119.

Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, wymienionych powyżej, które w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi, jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za niesporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Sąd uwzględnił również zeznania świadków B. N., K. Ś. i T. P., którzy w sposób obiektywny przedstawili okoliczności związane z zachowaniem pozwanej i jej pełnomocnika, przeprowadzeniem kontroli na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W. i istnieniem zanieczyszczenia terenu, sposobu wyliczenia ilości tych odpadów oraz konieczności ich usunięcia na koszt powoda. Zeznania tych świadków były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

Z dokumentów złożonych do akt sprawy bezspornie wynika, że pozwaną K. J. (1), w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, łączyła z (...) umowa najmu powierzchni 1.768 m⁽²⁾ nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a także to, że pozwana w celu zabezpieczenia roszczeń wynikających z tej umowy wystawiła weksel in blanco, który następnie został wypełniony przez powoda. Nie było zatem wątpliwości, że między stronami istniało zobowiązanie *stosunek zobowiązaniowy), na podstawie którego powód mógł skutecznie uzupełnić weksel oraz dochodzić zapłaty przysługujących mu wierzytelności wynikających z ww. umowy najmu od pozwanej. Okolicznością sporną pozostawało jednak to, czy wypełnienie tego weksla na kwotę obejmującą również wysokość odszkodowania za usunięcie odpadów z terenu, było zgodne z deklaracją wekslową.

W pierwszej kolejności zaznaczyć trzeba, że z chwilą wystawienia weksla in blanco i wręczenia go wierzycielowi następuje zawarcie porozumienia między wystawcą weksla, a osobą, której ten weksel zostaje wręczony. Porozumienie takie jest umową zawieraną między odbiorcą weksla, a wystawcą weksla, na podstawie której dochodzi do powstania zobowiązania z weksla in blanco. Skutkiem zawarcia porozumienia i wydania tego weksla jest powstanie po stornie wierzyciela uprawnienia do wypełnienia weksla zgodnie z warunkami określonymi

w porozumieniu, a po stronie wystawcy – obowiązek zapłaty sumy wekslowej na podstawie uzupełnionego dokumentu weksla. Artykuł 10 prawa wekslowego nie wymaga żadnej szczególnej formy takiego porozumienia wekslowego. Może być więc ono zarówno pisemne, jak i ustne, może zostać osiągnięte w sposób wyraźny lub dorozumiany (wyr SN: z dnia 28 maja 1998 r., III CKN 531/97, OSN 1999, nr 1, poz. 13; z 23 października 2001 r., I CKN 19/01, LEX nr 52712; wyrok SA w Warszawie z dnia 19 listopada 1999 r., I ACa 775/99, OSA 2001, z. 7–8, poz. 37). Porozumienie takie ma często fundamentalne znaczenie, gdy posiadacz weksla musi wykazać, że uzupełnił go zgodnie z zawartym porozumieniem.

W rozpoznawanej sprawie nie została przedstawiona do akt żadna pisemna deklaracja wekslowa, niemniej jednak pewne warunki takiego porozumienia zostały zawarte w umowie z dnia 2 września 2009 r. Zgodnie z jej treścią najemca upoważnił wynajmującego do wypełnienia weksla do wysokości kwoty odpowiadającej aktualnemu zadłużeniu najemcy w stosunku do wynajmującego, wynikającemu

z tej umowy i obejmującemu zarówno należności główne, jak i odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w spłacie. Pozwana zarzuciła, że sformułowane w ten sposób postanowienie nie uprawniało powoda do uwzględnienia w zobowiązaniu wekslowym świadczenia odszkodowawczego. Sąd jednak nie podzielił takiej argumentacji, bowiem z § 12 umowy najmu wynika, że weksel in blanco wystawiony został celem zabezpieczenia „ewentualnych roszczeń” wynajmującego wynikających z tej umowy, a zatem każdego roszczenia, jakie przysługiwałoby powodowi w oparciu o istniejący między stronami stosunek prawny – umowy najmu. Dotyczy to także roszczeń odszkodowawczych, o których mowa w art. 675 k.c. Nie można bowiem pominąć,

że pozwana była zobowiązana – w czasie trwania stosunku najmu – do utrzymania nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku, a po jego ustaniu

– wydać powodowi nieruchomość w stanie niegorszym. Zwrot rzeczy najętej w stanie niepogorszym wymaga jednak uprzedniego ustalenia zakresu ewentualnego pogorszenia stanu tej rzeczy. Przy analizie pogorszenia stanu rzeczy należy brać pod uwagę zarówno elementy dotyczące wprost wartości ekonomicznej, jak również funkcjonalnej, estetycznej i inne kryteria wpływające na wystąpienie ujemnej różnicy w stanie rzeczy. Pozostałości na posesji powoda w postaci składowiska odpadów z pewnością nie stanowią o zużyciu przedmiotu najmu

w zakresie prawidłowej eksploatacji nieruchomości. Wprawdzie pozwana zarzuciła, że po opuszczeniu najętego terenu doprowadziła nieruchomość do stanu nadającego się do dalszego użytkowania, lecz okoliczności tych nie udowodniła jakimkolwiek dowodem. Nie potwierdza tego także pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie.

Po pierwsze, pozwana sama wskazała, że po zaprzestaniu przez nią prowadzenia działalności na posesji powoda (w jej opinii nastąpiło to 30 września 2010 r.) miała świadomość, że jeden z jej pracowników rozpoczął własną działalność gospodarczą i bezprawnie korzystał z jej sprzętu tj. firmy (...). Świadczy o tym choćby przesłana przez nią – jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania – korespondencja do Urzędu Miasta, informująca o istnieniu odpadów na terenie przy ul. (...), które – zdaniem pozwanej – mogą pochodzić m.in. w wyniku działań podjętych przez spółkę (...). Okoliczności tych poza zgłoszonymi zarzutami pozwana nie wykazała jakimkolwiek dowodem. Powyższe świadczy jednak o tym, że pozwana miała świadomość, że na ww. nieruchomości znajdują się odpady. Nie można przy tym nie dostrzec tego, że pozwana nie podjęła jakichkolwiek działań zmierzających do wyjaśnienia tej sprawy. Gdyby w rzeczywistości były to odpady innej firmy, zaś pozwana – co oczywiste miała świadomość tego, że nie zdała protokolarnie najmowanej nieruchomości powodowi, to adekwatnym zachowaniem było podjęcie działań mających na celu wyjaśnienie tej sytuacji, co jednak się nie stało. Powyższa bierność pozwanej świadczy albo o tym, że ww. odpady były odpadami którymi zajmowała się pozwana prowadząc własną działalność gospodarczą, albo odpady, które zostały tam zwiezione za jej zgodą i wiedzą, czy przyzwoleniem. Najmując ww. teren pozwana odpowiadała za wszystko co się na nim dzieje i bez znaczenia jest to, czy pewne czynności zostały uczynione przez nią samą, jej pracowników, pełnomocników czy współpracowników, skoro były dokonywane w jej imieniu. O tym, że pozwana miała o powyższym świadomość w tym tego, że pozostawione na najmowanej nieruchomości odpady są jej odpadami świadczy także i to, że w styczniu 2011 r., podjęła się ich wywozu, z tym, że faktycznie wywiozła ich nieznacznie ponad 30 ton. Gdyby odpady te nie były odpadami pozwanej nie podjęłaby ona żadnych czynności w zakresie ich wywozu, ale jak wskazano wyżej jej postępowanie nie byłoby bierne, a wręcz przeciwnie podjęłaby wszelkie działania mające na celu wyjaśnienie zaistniałej sytuacji, w tym przede wszystkim zdała formalnie tj. protokolarnie najmowaną nieruchomość, a nie unikała kontaktu i odbioru kierowanej do niej korespondencji przez powoda. Bez znaczenia jest przy tym to, kiedy pozwana faktycznie zaprzestała prowadzić działalność gospodarczą, jak również to, kiedy formalnie została wykreślona z ewidencji działalności gospodarczej oraz to, kiedy się z niej wyprowadziła.

Po wtóre, wywiezienie przez pozwaną ok. 30 Mg odpadów w styczniu 2011 r. nie oznacza uczynienia zadość żądaniom wynajmującego. Wprawdzie z okoliczności sprawy nie wynika, by powód do marca 2011 r. informował K. J. (1) o stanie nieruchomości, niemniej jednak Sąd miał na uwadze to, że do tego okresu w kontakcie z powodem pozostawał J. L. – pełnomocnik i partner pozwanej, który wielokrotnie zapewniał powoda o doprowadzeniu przedmiotu najmu do stanu pierwotnego tj. z początku najmu. Powód miał zatem prawo oczekiwać, że jego żądanie w tym zakresie zostanie spełnione. Dopiero brak kontaktu z J. L. skutkowało podjęciem przez powoda decyzji o wystosowaniu do K. J. (1) oficjalnego wezwania do usunięcia odpadów. Za chybiony przy tym należało uznać zarzuty pozwanej, co do braku otrzymania jakichkolwiek pism od wynajmującego. W aktach sprawy znajdują się bowiem potwierdzenia nadania do pozwanej korespondencji listami poleconymi, a nadto była ona kierowana na adres siedziby firmy (...), który nie tylko został podany przez pozwaną przy zawieraniu umowy najmu, ale nie został przez nią również zmieniony w trakcie trwania stosunku najmu. Jest to przy tym także adres zamieszkania pozwanej, pod którym odebrała korespondencję z Sądu.

Co niezwykle istotne, to to, że pozwana pod ww. adresem nie odbierała tylko korespondencji od powoda. Nie było to przy tym jedno jego pismo, ale wszystkie, które załączono do akt sprawy z dowodami nadania. Zdaniem Sądu niewiarygodnym jest, że do pozwanej – zgodnie z jej zarzutami – nie dotarła ani jedna korespondencja od powoda. Gdyby tak było pozwana podjęłaby działania zmierzające do wyjaśnienia zaistniałej sytuacji we właściwym urzędzie pocztowym, co jednak się nie stało. Pozwana nie wykazała bowiem, aby kiedykolwiek nie tylko w zakresie pism powoda, ale także ewentualnie od innych nadawców składała na pocztę reklamacje, co do tego, że nie dociera do niej korespondencja od powoda, czy innych podmiotów. Takie bierne zachowanie pozwanej świadczy

o tym, że do pozwanej ww. korespondencja od powoda docierała, z tym, że była przez nią świadomie ignorowana, co było uzasadnione wiedzą pozwanej w jakim stanie była najmowana przez nią nieruchomości w czasie kiedy ją opuściła nie zwróciwszy jej protokolarnie powodowi i tego, że pozwana w związku z tym faktem zachowywała się biernie, unikając kontaktu z powodem.

Nie zasługiwała na uwzględnienie także argumentacja pozwanej, że nie mogła gospodarować na wynajętym terenie odpadami z uwagi na brak stosownego zezwolenia administracyjnego. Faktem jest, że pozwana nie posiadała uprawnień

do składowania i odzyskiwania jakichkolwiek odpadów, co jednak nie oznacza,

że w rzeczywistości takich czynności faktycznie nie wykonywała tj. niezgodnie

z obowiązującymi przepisami, do czego nie są potrzebne ww. stosowne uprawnienia. W złożonej przez pozwaną do akt dokumentacji znajdują się bowiem faktury obciążające pozwaną za świadczoną na jej rzecz usługę wywozu odpadów o różnorodnym charakterze, mimo że pozwana sama mogła takie czynności wykonać. W konsekwencji prowadzi to do wniosku i tym samym potwierdza,

że na przedmiocie najmu pozwana składowała odpady, które częściowo wywozła inna firma na jej zlecenie. Z pewnością takie okoliczności miały miejsce w 2009 r.

i na początku 2010 r. Po tym czasie brak jest jednak informacji, czy pozwana nadal korzystała z usług powyższej firmy, czy też samodzielnie wywoziła te odpady.

Nie ulega wątpliwości, że ostatni taki wywóz miał miejsce w styczniu 2011 r., a zatem w chwili, gdy pozwana oficjalnie nie prowadziła już działalności gospodarczej

i została wykreślona z ewidencji przedsiębiorców, a nadto w czasie, gdy umowa najmu łącząca ją z powodem został już rozwiązana tj. z końcem listopada 2010 r., zaś pozwana nie zwróciła protokolarnie powodowi przedmiotu najmu, do czego była zobowiązana i czego była świadoma.

W chwili opuszczenia nieruchomości przy ul. (...) w W. pozwana zobowiązana była o tym fakcie zawiadomić powoda i zdać mu protokolarnie najmowany teren, a nadto – w razie potrzeby – wypowiedzieć umowę najmu. Zgromadzony materiał dowodowy potwierdza, że pozwana zalegała z czynszem najmu od trzech miesięcy (od sierpnia 2010 r. do października 2010 r.). Oznacza to, że opuszczając teren, choćby z dniem 30 września 2010 r., - jak sama twierdziła, czego nie udowodniła, była już w zwole z zapłatą czynszu za dwa miesiące,

co w konsekwencji stanowiło podstawę do wypowiedzenia przez powoda umowy najmu. Samo ewentualne faktyczne zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną w okresie od 01 października do 30 listopada 2010 r., czy nieprzebywanie pozwanej na tym terenie w ww. terminie nie oznacza wcale,

jak próbowała dowieźć tego pozwana, że nie jest związana z powodem umową najmu. Do póki umowa łączy strony procesu do póty strony tej umowy są związane jej postanowieniami, a tym samym zobowiązane do wypełniania wobec siebie wzajemnych świadczeń zobowiązaniowych. Inaczej mówiąc w czasie obowiązywania umowy najmu pozwana była zobowiązana uiszczać czynsz najmu niezależnie

od tego, czy na tym terenie przebywała, czy nie i czy faktycznie prowadziła

tam działalność gospodarczą, czy nie, jako zarejestrowany przedsiębiorca, ewentualnie czy korzystała z tego terenu ewentualnie udostępniła go innym osobom. W czasie obowiązywania umowy najmu i do czasu zwrotu przedmiotu najmu

– w niniejszej sprawie protokolarnego – pozwana odpowiadała za ten teren wobec wynajmującego (powoda) i za to, co dzieje się na tym terenie. Nie może przy tym zasłaniać się tym, że na tym terenie już nie była, albo, że były tam inne osoby, skądinąd jej pracownicy i pełnomocnicy, którzy działali w jej imieniu. Nawet jeśli przy tej działalności na rzecz pozwanej podejmowali inne działania, to pozwana ponosi

za nich odpowiedzialność skoro była ich przełożonym i mocodawcą i to ona,

a nie te inne podmioty były najemcami nieruchomości powoda.

Brak reakcji pozwanej na wezwanie do zapłaty oraz nie zwrócenie nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym, świadczy o tym, że pozwana K. J. (1) nadal korzysta (była we władaniu) z najmowanego terenu,

z tym, że po skutecznym wypowiedzeniu umowy przez powoda czyniła to w sposób bezumowny. Po terenie tym wciąż poruszały się te same pojazdy, za pomocą których pozwana prowadziła dotychczasową działalność gospodarczą. Powód przy tym

nie miał podstaw podejrzewać, że dostęp do nieruchomości uzyskała osoba trzecia nieupoważniona przez pozwaną, skoro nie zwróciła ona najmowanej nieruchomości. Niewykonanie obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu stosunku najmu prowadzi do sytuacji, w której były najemca bezumownie korzysta z najmowanej nieruchomości. Bez znaczenia jest jednak przy tym to czy owo korzystanie ma charakter czynny, czy bierny. W każdej bowiem sytuacji wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie (odszkodowanie) za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, za to, że nie może tym gruntem władać i z niego korzystać.

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę całkowicie niezasadny był zarzut pozwanej, co do tego, że powodowi nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze, gdyż nie istnieje, a także, że nie było bądź nie jest wymagalne. Wprawdzie w chwili wypełnienia przez powoda weksla obciążenie pozwanej kwotą 280.000,00 zł stanowiło wyłącznie szkodę w hipotetycznej wysokości, lecz nie oznacza to, że owo roszczenie w ogóle nie istniało. Pod pojęciem roszczenia należy bowiem rozumieć uprawnienie wierzyciela do żądania od dłużnika zachowania się w określony sposób. Analizując przy tym pisma powoda (np. z dnia 9 czerwca 2011 r.) kierowane do pozwanej, jak i treść pozwu, nie ulega wątpliwości, że powód skonkretyzował swoje roszczenie. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2006 r. (IV CK 400/05, LEX nr 192044) do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest jeszcze szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c.). Tak więc wynajmujący musi wykazać, że na skutek niezwrócenia mu przedmiotu najmu w terminie poniósł określony uszczerbek w swoim majątku. Natomiast w wyroku z dnia 4 sierpnia 2005 r. (III CK 689/04, LEX nr 277067) Sąd Najwyższy orzekł, że niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego, niebędącego właścicielem rzeczy, do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść, jaką mógłby otrzymać, gdyby zwrócono mu rzecz w terminie, jeżeli po ustaniu stosunku najmu był on uprawniony do dysponowania rzeczą w sposób umożliwiający osiągnięcie wskazywanej korzyści. Z art. 675 k.c. wynika także a contrario, że najemca ponosi wobec wynajmującego odpowiedzialność odszkodowawczą za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania (zob. wyrok SN z 26 marca 2004 r., IV CK 204/03, niepubl.; wyrok SN z 24 października 2000 r., V CKN 131/00, LEX nr 52675; wyrok SN z 13 listopada 1987 r., IV CR 313/87, OSNC 1990, nr 1, poz. 16; wyrok SA w Katowicach z 7 października 1991 r., I ACr 267/91, OSA 1992, z. 3, poz. 22).

Powyższe nie pozostawia zatem wątpliwości, że powód poniósł w niniejszej sprawie szkodę. Zarówno fakt pozostawienia i zalegania odpadów na terenie wynajętej nieruchomości, jak i brak ich usunięcia przez pozwaną po ustaniu stosunku najmu doprowadziło do konieczności wykonania tego zobowiązania przez powoda na własny (jego) koszt. Gdyby bowiem pozwana usunęła te odpady i zdała powodowi teren zgodnie z umową – protokołem zdawczo – odbiorczym, konieczność usuwania tych odpadów w ogóle by nie zaszła. Tak się jednak nie stało zaś bierne zachowanie pozwanej, która co do zasady (poza styczniem 2011 r.) nie tylko nie usunęła tych odpadów, ale także nie odpowiadała na pisma powoda oraz nie kontaktowała się z nim mimo tego, że była świadoma swoich zobowiązań wynikających z umowy łączącej strony procesu, dowodzi, że miała świadomość pozostawienia na najmowanym terenie odpadów i w ten sposób, chciała uniknąć odpowiedzialności za zaistniały stan w tym uniknąć ich usuwania i ponoszenia kosztów w tym zakresie.

Kwestią sporną pozostawało przede wszystkim ustalenie, czy roszczenie odszkodowawcze jest zasadne w wysokości określonej wekslem. Powód w toku postępowania zmodyfikował swoje żądanie, cofając częściowo pozew. W ten sposób

sprecyzował wyłącznie zakres swojego żądania, a nie wystąpił z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego. Zwrócić jednak uwagę trzeba na to, że cofnięcie powództwa nastąpiło z uwagi na pozyskanie korzystniejszej oferty wywozu tych odpadów w porównaniu do ofert pierwotnych, które były podstawą wystawienia ww. weksla. Co oczywiste, powód zobowiązany był zmniejszać szkodę i tym samym poszukiwać ofert najbardziej korzystnych – także finansowo – co zresztą uczynił. Nie można mu z tego powodu czynić skutecznych zarzutów.

Wbrew zarzutom pozwanej między grudniem 2010 r. a wrześniem 2011 r. liczba odpadów nie uległa zmianie. Warto zwrócić uwagę na to, że w grudniu 2010 r. pracownicy powoda stwierdzili jedynie szacunkowo, że ilość odpadów pozostawionych na nieruchomości przez pozwaną oscyluje na poziomie ok. 1500 Mg. Nie dokonywali oni przy tym przeważenia tych odpadów, a jedynie dokonali powyższego wyliczenia na podstawie mniej lub bardziej dokładnego obmiaru przyzmy tych odpadów uśredniając te wymiary. Talki pomiar może dać jedynie przybliżoną wartość o ile oczywiście jest w miarę precyzyjny i uwzględniony został właściwy ciężar jednostkowy. Czym bardziej pomiar obwodu i wysokości jest nieprecyzyjny i czym ciężar jednostkowy odpadów niedokładny – tym bardziej uzyskany wynik będzie niedokładny. Wynika to tak z doświadczenia życiowego, jak i zasad logicznego rozumowania. Osoby dokonujące ww. oszacowania miały zresztą tego świadomość, skoro wskazały w tym protokole, że podana przez nich wartość 1500 ton to jedynie wielkość szacunkowa, a nadto, że część z tych odpadów jest zakopana, przez co szacowanie jest mało procesyjne. To na podstawie tego orientacyjnego wyliczenia powód złożył zapytanie ofertowe na które udzielono mu odpowiedzi. Nie można przy tym oczekiwać, że w tych warunkach podmioty składające oferty wywozu odpadów powodowi dokonywały dokładnego obliczenia ich ciężaru, skoro zapytanie dotyczyło około 1500 ton. Inaczej mówiąc złożenie ww. ofert nie jest dowodem na to, że ww. odpadów było 1500 ton i że firmy te potwierdziły ich wagę, a jedynie na to, że złożone oferty dotyczyły wywozu odpadów o takim orientacyjnym ciężarze. Stąd zarzut pozwanej, że ww. podmioty niejako potwierdziły, że odpadów tych było właśnie 1500 ton, był niezasadny i jako taki został oddalony.

To, że w sierpniu 2011 r. dokonano wywozu z przedmiotu najmu 1400 Mg odpadów, a we wrześniu 2011 r. – 800 Mg nie wpływa na odpowiedzialność pozwanej. Po pierwsze, nie można oczekiwać, że wszystkie odpady powinny być wywiezione w ciągu jednego miesiąca, skoro rozpoczęcie ich wywozu rozpoczęto w trakcie siepania. Skoro nie zakończono wywozu w tym miesiącu można było kontynuować ten wywóz także we wrześniu. Po drugie, to, że szacunkowo wskazano w grudniu 2010 r., że odpadów tych jest ok. 1500 ton wcale nie oznacza, że było ich tam właśnie tyle, skoro była to jedynie wielkość szacunkowa, o czym była mowa wyżej. Po trzecie, powyższego nie zmienia to, że w styczniu 2011 r., pozwana usunęła z nieruchomości ok. 5 % gruzu. Zwrócić jednak uwagę trzeba i na to, że powyższe potwierdza, że pozwana bądź osoby działające w jej imieniu były wówczas na gruncie stanowiącym uprzednio przedmiot najmu. Po czwarte, z zeznań świadków wynika, że przedmiot najmu – mimo jego patrolowania dwa razy dziennie – nie był dozorowany całą dobę, co w konsekwencji mogło stanowić pewne ryzyko, że odpady mogły zostać przywiezione, przy czym dokonać tego mogła tak pozwana, jak i osoby działające w jej imieniu, albo hipotetycznie nawet osoby trzecie, choć ta ostanía okoliczność nie została przez pozwaną udowodniona. Hipotetycznie takie ww. ryzyko dowiezienia tych odpadów przez osoby trzecie nie determinuje jednak stanowiska uzasadniającego prawdziwość zarzutów pozwanej. Przeciwnie, nawet jeśli to osoba trzecia (a nie pozwana) gromadziła w ciągu kilku miesięcy kolejne odpady – choć jest to okoliczność wysoce mało prawdopodobna i przez pozwaną nieudowodniona, to nadal nie ma podstaw do zwolnienia pozwanej

z odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Jak już wcześniej wskazano pozwana miała świadomość tego, że powód rozwiązał z nią umowę najmu z dniem 30 listopada 2010 r. oraz że zobowiązana była zwrócić powodowi protokolarnie przedmiot najmu, czego nie uczyniła. Taki sam obowiązek spoczywał na niej w sytuacji, gdy zamierzała zakończyć działalność gospodarczą, co jak twierdziła nastąpiło z końcem 2010 r. czego także nie uczyniła. Nie można przy tym nawet tylko zakładać, że pozwana nie знаła tego swojego zobowiązania, skoro zawarła umowę najmu wśród postanowień których znajdowało się i to zobowiązanie. W ocenie Sądu to bierne zachowanie pozwanej nie było przypadkowe. Gdyby nawet przyjąć tylko teoretycznie za prawdziwe zarzuty pozwanej, choć ich nie udowodniła, że z nieruchomości powoda korzystała inna firma ((...)), to trudno nie dostrzec zachowania pozwanej, która o tym fakcie nie zawiadomiła powoda unikając z nim kontaktu mimo wezwań, jakie do niej kierował, co – zdaniem Sądu powinna była uczynić, albo podjąć kroki mające na celu wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. Jeśli nawet owa inna firma korzystała z tej nieruchomości, choć nie zostało to przez pozwaną wykazane, to czyniła to albo za przyzwoleniem pozwanej, albo na jej rzecz i powyższego nie zmienia to, że pozwana nie była uprawniona do oddawania tej nieruchomości osobom trzecim do używania i w podnajem bez zgody powoda. Pozwana nadal pozostaje odpowiedzialna za szkody wyrządzone w niezwróconym przedmiocie najmu tak przez osoby i podmioty działające w jej imieniu, jak i podmioty, które nie działały w jej imieniu, ale wyrządziły szkodę w przedmiocie najmu w czasie, gdy znajdował się ona w posiadaniu – władaniu pozwanej. To czy pozwanej przysługują jakieś roszczenia wobec tych przedmiotów w niniejszym procesie jest kwestią wtórną, która nie ma wpływu na rozstrzygnięcie, które zapadło w niniejszym procesie.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że do września 2011 r. z nieruchomości będącej przedmiotem najmu wywieziono łącznie 2200 Mg odpadów, co potwierdza m. in. zarówno protokół zdania placu, jak i faktura na usługę transportową. Bez znaczenia jest przy tym to, że wywozu dokonano sierpniu i wrześniu do dwóch różnych odbiorców. Po pierwsze, koszt wykonania usługi transportu odpadów wyniósł 183.600 zł i wynika z dowodów z dokumentów (w tym dowodu przyjęcia odpadów, faktury i dowodu wpłaty tej kwoty przez powoda) i zeznań świadków. Kotowa ta stanowi realną wartość powstałej po stronie powoda szkody. Po drugie, pozwana nie wykazała jakimkolwiek dowodem, że istniała firma przyjmująca tego typu odpady „za darmo”, a jedynie podnosiła zarzuty w tym zakresie. Gdyby tak było to sama pozwana mogła przekazać tej firmie ww. odpady i to zarówno w trakcie obowiązywania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu i tym samym wywiązać się z umowy najmu i zdając najmowany teren bez ww. odpadów w stanie nie pogorszonym nie ponosząc w tym zakresie jakichkolwiek kosztów. Tak się jednak nie stało, co dowodzi, że omawiany zarzut pozwanej był niezasadny i jako taki został oddalony. Ponadto nie można nie dostrzec i tego, że z dowodów przedstawionych przez samą pozwaną (faktury załączone przy zarzutach od nakazu zapłaty k. 47 – 49) wynika, że pozwana za wywóz odpadów uiszczala 250 zł netto plus VAT za jedną tonę. Gdyby zatem pozwana miała możliwość wywiezienia odpadów do podmiotu który przyjmowałby je za darmo, to postępowałby w sposób skrajnie niegospodarny wydatkując ww. kwotę za wywiezienie jednej tony. Ponadto przeliczenie 2.200 ton przez kwotę 250 zł daje 550.00 zł netto i tym samym 588.500 zł brutto (VAT 7%), a zatem kwotę trzykrotnie wyższą od kwoty, za jaką powód pozyskał podmiot który zgodził się wywieźć te odpady z byłego przedmiotu najmu, które pozostawiła na nim pozwana. Tym samym stwierdzić trzeba, że powód nie skorzystał z pierwszej lepszej oferty na rynku w zakresie tego typu usług, a wyszukał najbardziej korzystną ofertę i skorzystał z niej tylko dlatego, że pozwana zobowiązana do tego i wzywana do ich usunięcia nie zadość uczyniła temu zobowiązaniu.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika,

że z nieruchomości przy ul. (...) zostały usunięte odpady zarówno betonowe, jak i zmieszane. Pozwana podnosiła w tym zakresie zarzut, że z protokołu sporządzonego w 06 grudnia 2010 r., wynikało, że na terenie tym zalegają także „odpady komunalne i tworzywa sztuczne”, zaś w dokumentach wystawionych z wywozu tych odpadów wskazano na materiały betonowe, gruz i inne – wskazując właściwy w tym zakresie kod. W ocenie Sądu między ww. dokumentami nie istnieją rozbieżności uzasadniające uwzględnienie ww. zarzutu pozwanej. Zwrócić uwagę trzeba na to, że oceny rodzaju odpadów w dniu 06 grudnia 2010 r., dokonywali pracownicy powoda, którzy nie musieli być obeznani w rodzaju kodów odpadów. W swoim protokole określili te odpady w taki sposób, jak je wówczas postrzegali. W dokumentach wywozowych wskazany kod odnosi się do materiałów betonowych, gruzu i innych. Takie ujęcie rodzaju odpadów, a w szczególności „inne” zawierają w sobie także odpady komunalne i tworzywa sztuczne, co nie budzi wątpliwości (por kody odpadów k. 169).

Reasumując w ocenie Sądu powód wykazał wiarygodność dochodzoną pozwem tak, co do zasady, jak i co do wysokości. W szczególności wykazał, że strony łączyła umowa najmu, że pozwana zalegała z zapłatą czynszu za ten najem, że rozwiązał umowę najmu z pozwaną z dniem 30 listopada 2010 r., że pozwana nie zwróciła przedmiotu najmu i że nie usunęła z niego odpadów, które tam zgromadziła, mimo kierowanych do niej licznych wezwań, co w konsekwencji uzasadniało usunięcie ich przez niego na koszt pozwanej. Nadto powód wykazał, że odpady te usunął pierwotnie na własny koszt, że wybrał najbardziej korzystną ofertę i w tym zakresie uiszczył wynagrodzenie w wysokości 183.600,00 zł za wywiezienie tych odpadów. W konsekwencji ww. kwota obciąża także pozwaną, która zobowiązana była do zwrotu powodowi przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, czego nie uczyniła. Powód zasadnie domagał się zatem zasądzenia od pozwanej łącznie kwoty 197.027,95 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lipca 2011 r. do dnia zapłaty w tym kwoty 183.600,00 zł tytułem odszkodowania w zakresie kosztów wywozu pozostawionych przez pozwaną odpadów na najmowanej nieruchomości i kwoty 13.427,95 zł – stanowiącej naliczoną karę umowną za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego (stanowiącą 5% dziennej wartości zwaloryzowanego czynszu najmu zgodnie z aneksem z dnia 11 czerwca 2010 r.).

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 496 k.p.c. uchylił nakaz zapłaty wydany w niniejszej sprawie i orzekł o żądaniu pozwu na podstawie art. 471 i nast. w związku z art. 675 § 1 k.c. w związku z art. 481 k.c. oraz art. 483 i 484 § 1 k.c. w związku z art. 481 k.c. Sąd zasądził od pozwanej K. J. (1) na rzecz powoda Wytwórni (...) „ (...) – (...) Przedsiębiorstwa Państwowego w likwidacji z siedzibą w W. kwotę 197.027,95 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 13.427,95 zł od dnia 18 lipca 2011 r., do dnia zapłaty i od kwoty 183.600,00 zł od dnia 7 października 2011 r., do dnia zapłaty. Sąd zasądził przy tym ww. odsetki od kwoty 13.427,95 zł zgodnie z żądaniem pozwu – od dnia wytoczenia powództwa z uwagi na to, że w dniu jego wnoszenia pozwana była już w zwłoce z zapłatą ww. kwoty, gdyż uprzednio była wzywana do jej zapłaty – wezwaniem z dnia 09 czerwca 2011 r. W odniesieniu zaś do kwoty 183.600,00 zł w ocenie Sądu uzasadnione było zasądzenie tych odsetek dopiero od dnia 07 października 2011 r., mimo wezwania pozwanej do zapłaty wyższej kwoty opartej na ofertach złożonych powodowi od ww. kwoty, gdyż dopiero wówczas powód faktycznie uiszczył ww. kwotę swojemu kontrahentowi, który wykonał usługę wywozu odpadów – co potwierdza dowód wpłaty z k. 165 akt sprawy. Przed tym dniem (07 października 2011 r.) powód nie wydatkował ww. kwoty, stąd nie może domagać się zasądzenia odsetek za zwłokę w jej zapłacie za okres wcześniejszy tj. sprzed tej daty. Jednocześnie z uwagi na powyższe, Sąd oddalił powództwo w zakresie odsetek za zwłokę w zapłacie kwoty 183.600,00 zł od dnia 18 lipca 2011 r., do dnia 06 października 2011 r. (włącznie).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1, 2 i 3 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. oraz w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490) zasadzając od pozwanej na rzecz powoda łącznie kwotę 7.285,00 zł po stosunkowym rozliczeniu tych kosztów przy uwzględnieniu stopnia w jakim, każda ze stron niniejszy proces wygrała i przegrała przy uwzględnienia pierwotnego roszczenia objętego pozwem oraz roszczenia, co do którego powód cofnął pozew.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 4 sentencji wyroku.

Zarządzenie:(...)