

Sygnatura akt VI GC 671/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy

w następującym składzie:

Przewodniczący **SSR Jerzy Szafrąński**

Protokolant Agnieszka Kacała

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2016 r. w Wałbrzychu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. C.**

przeciwko (...) **w W.**

o zapłatę 35 477,05 zł

I. zasądza od strony pozwanej (...) w W. na rzecz powoda Z. C. kwotę 32.972,82 zł (trzydzieści dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote 82/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 maja 2016 r. do dnia zapłaty oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 35.477,05 zł od dnia 10 maja 2016 r. do dnia 16 maja 2016 r. i od kwoty 33.638,87 zł od dnia 10 maja 2016 r. do dnia 19 maja 2016 r.,

II. w pozostałym zakresie postępowania umarza,

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.591 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód Z. C., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) w W., wniósł do Sądu Rejonowego w Wałbrzychu Wydziału VI Gospodarczego pozew przeciwko (...) w W. o zapłatę kwoty 35.477,05 zł z odsetkami i kosztami postępowania. W pozwie wskazał, że na podstawie zawartych umów dzierżawy pozwana spółdzielnia użytkowała nieruchomości położoną w W. przy ul. (...). Ostatnią umowę dzierżawy wypowiedziano z dniem 28 kwietnia 2016r., zaś przyczyną wypowiedzenia było rażące naruszenie zasad umowy, to jest nie płacenie należności, doprowadzenie do pożaru składowych odpadów, złamanie zasad dotyczących składowania odpadów określonych w decyzji Prezydenta Miasta W., nie wykonanie zaleceń zawartych w protokole kontroli. Powód dodał, że bezskuteczna okazała się również ugoda pozasądowa zawarta w dniu 16 lutego 2016r. Ponadto, oświadczył, że celem zabezpieczenia jego roszczeń zawarto w dniu 16 lutego 2016r. umowę zastawu rzeczy. Z. C. wskazał, że dzierżawca stosowanie do zawartych umów zobowiązany był do uiszczania podatku od nieruchomości i opłat za tzw. media, zaś jego aktualne zadłużenie (pomniejszone o wpłacane kwoty) wynosi 35.477,05 zł. Powód wskazał także, że obecnie teren nieruchomości jest zdewastowany i zasypany nie wywożonymi odpadami i śmieciami. Z. C. oświadczył nadto, iż dysponuje kwotą 10.000 zł wpłaconą przez stronę przeciwną tytułem kaucji na zabezpieczenie przed zniszczeniem terenu.

W sprawie Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział VI Gospodarczy wydał w dniu 17 maja 2016r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Strona pozwana (...) w W. wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa. W sprzeciwie pozwana spółdzielnia podniosła, że w dniu 16 lutego 2016r. strony zawarły ugodę pozasądową dotyczącą spłaty podatku od nieruchomości za rok 2015, którą ona realizuje na bieżąco, zaś termin realizacji ugody wyznaczono na 25 stycznia 2018r. Strona pozwana wskazała również, że powód posiada kwotę 10.000 zł, która została przez stronę pozwaną rozliczona (rozliczenie zostało przesłane powodowi), wskutek czego saldo pozwanej na dzień 1 czerwca 2016r. wynosi 89,57 zł na korzyść spółdzielni. Strona pozwana oświadczyła, że powód wypowiedział jej umowę, a w dniu 31 maja 2016r. pozamykał wszystkie bramy, wymienił wkładki w drzwiach do biura - przez co zablokował działalność spółdzielni, narażając ją na zerwanie umów i dodatkowe koszty. Nadto, pozwana spółdzielnia dodała, że informowała powoda, iż wysokość kaucji zaspokaja jego roszczenia. Ponadto, wskazała, że proponowała spotkanie w celu dokonania rozliczenia związanego z kosztami poniesionymi na przedmiotową nieruchomość (szafa elektryczna, usunięcie 8 sztuk betonowych filarów z hali).

Pismem z dnia 21 lipca 2016r. powód oświadczył, że decyzją z dnia 31 maja 2016r. zostało cofnięte stronie pozwanej zezwolenie na zbieranie odpadów, a zatem nie mógł on narażić ją na zerwanie umów handlowych w świetle tej decyzji. Dodał, że należność wobec strony pozwanej wg stanu na dzień 30 czerwca 2016r. wynosi 32.979,87 zł, zaś pozostawiona kaucja nie będzie wystarczająca na usunięcie odpadów i naprawienie szkód po pożarze, albowiem wstępne koszty wynoszą ponad 10.000 zł. Nadto, powód wskazał, że strona przeciwna chce go bezpodstawnie obciążyć kosztami szafy elektrycznej, którą w każdej chwili może odebrać. Powód wskazał także, że pozwana spółdzielnia sama usunęła 8 sztuk betonowych filarów z hali, a zatem sama powinna je ponownie zamontować.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2016r. strona pozwana oświadczyła natomiast, że nie otrzymała decyzji o cofnięciu pozwolenia na transport i zbieranie odpadów, wobec czego, w jej ocenie, decyzja ta jest nadal ważna. Strona pozwana dodała, że powód uszkodził w stopniu znacznym wagę najazdową, która stanowi zabezpieczenie ustanowione w stosunku do powoda, zaś montaż szafy elektrycznej i usunięcie 8 sztuk filarów było uzgodnione z powodem. Strona pozwana wskazała również, że do czasu ustalenia kwestii związanej z pozwoleniem na transport i zbieranie odpadów nie może podjąć działań porządkujących przedmiotowy teren. Odnośnie pożaru pozwana spółdzielnia podała, że w jej ocenie nie spowodował on żadnych szkód na majątku powoda, a jeśli takowe powstały to powód nie przedstawił do tej pory żadnych dokumentów potwierdzających tę okoliczność.

W pismach z dnia 20 maja, 22 sierpnia 2016r. i na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2016r. powód oświadczył, iż pozwana spółdzielnia zobowiązana jest do zapłaty na jego rzecz zadłużenia w kwocie 32.979,87 zł, wobec czego, wnosi on o zasądzenie od strony pozwanej w/w kwoty z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, odsetek od kwot już wpłaconych, cofając jednocześnie powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 czerwca 2014r. została zawarta Umowa dzierżawy z opcją wykupu pomiędzy Z. C., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...)w W., (jako wydzierżawiającym) a (...) w W. (jako dzierżawcą). Na podstawie umowy wydzierżawiający oddał dzierżawcy 1/2 nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) celem użytkowania i pobierania z niej pożytków. Dzierżawca oświadczył, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał zgodnie z prowadzoną działalnością gospodarczą, tj. profesjonalnym odbiorem, składowaniem i transportem odpadów (§1, 2 umowy). Nadto, strony ustaliły, że z tytułu dzierżawy dzierżawca będzie płacił wydzierżawiającemu czynsz w wysokości 1.000 zł netto miesięcznie do 14-go każdego miesiąca (za miesiąc poprzedni) na podstawie wystawianych faktur VAT, przy czym wysokość czynszu może ulec zmianie (§3 umowy). Strony ustaliły również, że dzierżawca zobowiązany będzie także uiszczać podatki i inne ciężary przedmiotu dzierżawy (np. opłaty za wodę, ścieki, energię elektryczną, usuwanie śmieci, etc.). Zwrot kosztów za w/w media, opłaty dzierżawca będzie płacił wydzierżawiającemu do 14-go każdego miesiąca (za miesiąc poprzedni) na podstawie wystawianych faktur VAT (§5 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wykupu przez dzierżawcę (§4 umowy).

Pismem z dnia 28 października 2015r. powód wypowiedział pozwanej spółdzielni powyższą umowę z powodu opóźnień spółdzielni w płatnościach należności oraz zamiaru wydzierżawiającego w zakresie sprzedaży nieruchomości.

W dniu 1 grudnia 2015r. strony zawarły jednak ponownie Umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres miesiąca, tj. grudnia 2015r. z czynszem w wysokości 2.342,86 zł netto, płatnym do 14 grudnia 2015r. na podstawie faktury VAT (§3 umowy). W umowie strony oświadczyły także, że dzierżawca zobowiązany będzie także uiszczać podatki i inne ciężary przedmiotu dzierżawy, które zapłaci do 14 stycznia 2016r. na podstawie wystawionych faktur VAT (§5 umowy).

Następnie, w dniu 20 stycznia 2016r., strony zawarły kolejną Umowę dzierżawy z opcją wykupu, przy czym była to umowa na czas nieokreślony z czynszem w wysokości 1.000 zł netto miesięcznie, płatnym do 14-go każdego miesiąca (płatnym z góry za dany miesiąc) na podstawie faktur VAT (§3 umowy). W umowie strony oświadczyły także, że dzierżawca zobowiązany będzie także uiszczać podatki i inne ciężary przedmiotu dzierżawy do 14-go każdego miesiąca (za miesiąc poprzedni) na podstawie wystawionych faktur VAT (§5 umowy).

W umowie strony ustaliły również, że dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ oraz będzie ponosił odpowiedzialność za właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe. Dzierżawca będzie ponosił odpowiedzialność za szkody, które powstaną na skutek zaniedbania czy niedopilnowania, świadomej czy nieświadomej działalności, naruszenia obowiązku dbałości o przedmiot dzierżawy. Nadto, dzierżawca zobowiązany będzie niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku gdy dzierżawca nie naprawi szkód, do czego jest zobowiązany, to wydzierżawiający naprawi szkody na koszt dzierżawcy (§9, 12, 13 umowy).

Dowód: - umowy dzierżawy, k. 18-19, 24-25, 26-28,

- pismo z dnia 28 października 2015r., k. 23.

Strona pozwana wpłaciła na rzecz powoda kaucję w wysokości 10.000 zł tytułem zabezpieczenia na wypadek ewentualnych szkód mogących powstać na przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: - pismo z dnia 8 czerwca 2016r., k. 73,

- pismo z dnia 31 maja 2016r., k. 62,

- rozliczenie finansowe, k. 64-65.

Na skutek braku płatności przez stronę pozwaną należności wynikających z zawartych umów strony zawarły w dniu 16 lutego 2016r. Ugodę pozasądową, w której pozwana spółdzielnia zobowiązała się do spłaty zadłużenia w kwocie 22.882,40 zł z tytułu podatku od nieruchomości, w 24 miesięcznych ratach płatnych w terminach ustalonych w decyzji Prezydenta Miasta W. z dnia 9 lutego 2016r. Pozwana spółdzielnia zobowiązała się również do spłaty zadłużenia wynikającego z faktur VAT nr (...) w zakresie podatku VAT w łącznej kwocie 5.139,23 zł do dnia 5 maja 2016r.

W ugodzie powód zobowiązał się do rozłożenia dłużnikowi należności na raty a dłużnik zobowiązał się do terminowej spłaty zobowiązań.

Dowód: - ugoda, k. 10,

- decyzje Prezydenta Miasta W., k. 12, 13, 17.

W dniu 16 lutego 2016r. strony zawarły Umowę zastawu rzeczy, w której oświadczyły, że zastawca (pозwana spółdzielnia) ustanawia w celu zabezpieczenia wierzytelności zastawnika (powoda) zastaw na rzeczy, to jest na wadze najazdowej (...).

Dowód: - umowa, k. 14-16.

Dnia 12 kwietnia 2016r. na przedmiotowej nieruchomości w hali zajmującej się recyklingiem wybuchł pożar. Na miejsce zdarzenia przybyły zastępy PSP celem ugaszenia palących się resztek z recyklingu.

Dowód: - decyzja z dnia 13 maja 2016r. z załącznikami, k. 76-82,

- pisma, k. 83-84.

Wskutek narastającego zadłużenia pozwanej pismem z dnia 28 kwietnia 2016r. powód wypowiedział pozwanej spółdzielni umowę dzierżawy z dnia 20 stycznia 2016r. Powód wskazał, że pozwana spółdzielnia dopuszcza się zwłoki w płatnościach za dzierżawioną nieruchomość, a ponadto, zamierza on sprzedać przedmiotową nieruchomość (a dzierżawca nie skorzystał z możliwości wykupu). Powód oświadczył także, że pozwana naraziła cały jego zakład na niebezpieczeństwo i potencjalnie ogromne straty materialne poprzez spowodowanie pożaru składowanych w hali magazynowej odpadów z recyklingu.

Dowód: - pismo z dnia 28 kwietnia 2016r., k. 20-22.

(...) w W. nadal nie spłacała należności wynikających z zawartych umów dzierżawy. Powód wielokrotnie wzywał pozwaną spółdzielnię do spłaty zadłużenia, jednak bezskutecznie. Strona pozwana dokonywała jedynie pojedynczych wpłat na poczet zadłużenia, jednak nie spłaciła go w całości.

Dowód: - faktury VAT, k. 11, 29, 34, 37, 40, 42, 44, 46, 48,

- dowody wpłat KP, k. 30-32, 35, 38,

- wezwania do zapłaty, k. 22, 33, 36, 39, 41, 43, 45, 47, 49,

- wydruki z rachunku bankowego, k. 55, 56,

- oświadczenie powoda, k. 100,

- rozliczenie, k. 75.

Pismem z dnia 10 maja 2016r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 35.477,05 zł, wynikającej z wystawionych faktur VAT dotyczących zapłaty czynszu za dzierżawę nieruchomości oraz zapłaty podatku od nieruchomości.

Dowód: - pismo, k. 50-51.

W dniu 13 maja 2016r. Prezydent Miasta W. wydał decyzję, w której cofnął zezwolenie na zbieranie odpadów wydane (...) w W. na skutek stwierdzonych podczas wcześniejszych kontroli naruszeń w postaci m.in.: magazynowania odpadów w sposób nieselektywny i nieuporządkowany, magazynowania odpadów w miejscach nieoznakowanych, niestosowania do magazynowanych odpadów kontenerów, boksów, pojemników. W decyzji wskazano, że cofnięcie zezwolenia powoduje z mocy prawa zakończenie działalności objętej tym zezwoleniem. Przedmiotowej decyzji został także nadany rygor natychmiastowej wykonalności z uwagi na potrzebę bezpiecznego dla środowiska zakończenia działalności i prawdopodobieństwo realnego zagrożenia zdrowia okolicznych mieszkańców.

Dowód: - decyzja z dnia 13 maja 2016r. z załącznikami, k. 76-82.

Dnia 16 maja 2016r. pozwana spółdzielnia uiściła na konto bankowe powoda kwotę 1.538,18 zł tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...), a dnia 19 maja 2016r. uiściła kwotę 959 zł tytułem zapłaty raty za podatek od nieruchomości.

Dowód: - wydruki z rachunku bankowego, k. 55, 56.

Pismami z dnia 31 maja, 1 czerwca 2016r. strona pozwana oświadczyła powodowi, przedkładając swoje rozliczenie finansowe, iż nie zalega ona z zapłatą jakiegokolwiek zadłużenia na jego rzecz, zaś posiadana przez powoda kaucja w całości zaspakaja roszczenia powoda.

Dowód: - pisma z rozliczeniem finansowym, k. 62-65.

Pismem z dnia 8 czerwca 2016r. powód poinformował stronę pozwaną o wysokości powstałego po jej stronie zadłużenia, jak również o tym, iż wpłacona przez nią kaucja nie pokryje w całości szkód spowodowanych przez pożar hali.

Dowód: - pismo z dnia 8 czerwca 2016r. z załącznikami, k. 73-75.

Na dzień 30 czerwca 2016r. zadłużenie strony pozwanej wobec powoda z tytułu czynszu za dzierżawę nieruchomości oraz z tytułu podatku od nieruchomości wynosiło łącznie (po dokonanych przed tym dniem wpłatach) 32.979,87 zł.

Strona pozwana do dnia wytoczenia przedmiotowego powództwa nie uregulowała powyższego zadłużenia.

Dowód: - rozliczenie wg stanu na dzień 30 czerwca 2016r., k. 75,

- faktury VAT, k. 11, 29, 34, 37, 40, 42, 44, 46, 48,

- dowody wpłat KP, k. 30-32, 35, 38,

- wezwania do zapłaty, k. 22, 33, 36, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 50-51,

- wydruki z rachunku bankowego, k. 55,56,

- oświadczenie powoda, k. 100.

Pismem z dnia 4 lipca 2016r. powód wezwał stronę pozwaną do ostatecznego uprzątnięcia terenu przy ul. (...) w W. ze zgromadzonych na nim śmieci i odpadów (w których zaległy się insekty i gryzonie), stanowiących zagrożenie epidemiologiczne i sanitarne dla środowiska i mieszkańców W.. O powyższym zagrożeniu powód poinformował także Prezydenta Miasta W., (...) w W. oraz (...) we W. Delegatura w W..

Dowód: - pisma wraz ze zdjęciami, k. 85-87.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na przedłożonych do sprawy przez strony dokumentach - prawdziwości i rzetelności których żadna ze stron nie przeczyła, co pozwalało uznać je za właściwe i miarodajne źródło informacji o okolicznościach faktycznych.

Przechodząc do rozważań nad podstawą prawną rozstrzygnięcia należy zaznaczyć, iż zgodnie z treścią art. 693 § 1 kc przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd Rejonowy w Wałbrzychu ustalił, że strony procesu łączyła umowa dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (zawarta w dniu 2 czerwca 2014r., a następnie w dniu 1 grudnia 2015r. i w dniu 20 stycznia 2016r.). Na podstawie umowy strona pozwana (jako dzierżawca) użytkowała przedmiotową nieruchomość w celach gospodarczych, tj. w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z odbiorem, składowaniem i transportem odpadów (na którą do działalności uzyskała specjalne zezwolenie wydane przez Prezydenta Miasta W., które zostało jej później cofnięte decyzją z dnia 13 maja 2016r.). Za użytkowanie nieruchomości pozwana

spółdzielnia miała płacić czynsz oraz podatek od nieruchomości na podstawie wystawianych przez powoda faktur Vat (co zostało też uwzględnione w każdej umowie dzierżawy zawartej przez strony). W tym miejscu należy wskazać, że w toku procesu strona pozwana nie kwestionowała wysokości naliczanych jej opłat z tytułu czynszu czy też z tytułu podatku od nieruchomości. Pozwana spółdzielnia kwestionowała natomiast samą okoliczność żądania od niej zapłaty kwoty dochodzonej niniejszym pozwem podnosząc przy tym, iż nie posiada ona jakiegokolwiek zadłużenia wobec powoda. W sprawie strona pozwana podnosiła bowiem, że wpłaciła na rzecz powoda kaucję w wysokości 10.000 zł, która, w jej ocenie, powinna być zaliczona na poczet obciążających ją należności. Wskazała również odnośnie zapłaty podatku od nieruchomości za 2015r., że w dniu 16 lutego 2016r. zawarła z powodem ugodę pozasądową, na podstawie której termin spłaty zobowiązań został wydłużony do 2018r. Zdaniem Sądu, powyższe zarzuty strony pozwanej nie zasługują na uwzględnienie, a strona pozwana zobowiązana do zapłaty czynszu za dzierżawiony teren i podatku od nieruchomości na podstawie zawartych umów dzierżawy, w sytuacji nie uiszczenia tych należności, powinna zapłacić na rzecz powoda kwotę dochodzoną niniejszym pozwem pomniejszoną o dokonane wcześniej wpłaty.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że obie strony procesu w toku postępowania nie kwestionowały okoliczności dotyczącej wpłaty przez pozwaną na rzecz powoda kaucji w wysokości 10.000 zł na podstawie umowy dzierżawy, mimo że w umowie z dnia 2 czerwca 2014r. strony ustaliły, iż nie będzie pobierana kaucja od dzierżawcy (§3 ust. 2 umowy), w umowie z dnia 1 grudnia 2015r. brak jest zapisu w tej kwestii, zaś w umowie z dnia 20 stycznia 2016r. strony oświadczyły, iż kaucja wynosi 0 zł. Niemniej jednak, Sąd ustalił, iż została uiszczona kaucja w wysokości 10.000 zł, która, w ocenie Sądu, została wpłacona tytułem zabezpieczenia na wypadek ewentualnych szkód mogących powstać na przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu, powyższy cel wpłaty tejże kaucji potwierdzają przede wszystkim zapisy zawartych umów dzierżawy oraz, co należy podkreślić, charakter prowadzonej działalności strony pozwanej. Otóż w każdej umowie dzierżawy (§9, 12, 13 umów) strony ustaliły, że dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ oraz będzie ponosił odpowiedzialność za właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe. Dzierżawca będzie ponosił odpowiedzialność za szkody, które powstaną na skutek zaniedbania czy niedopilnowania, świadomej czy nieświadomej działalności, naruszenia obowiązku dbałości o przedmiot dzierżawy. Nadto, dzierżawca zobowiązany będzie niezwłocznie usunąć szkody, za które odpowiada. W przypadku gdy dzierżawca nie naprawi szkód, do czego jest zobowiązany, to wydzierżawiający naprawi szkody na koszt dzierżawcy.

W ocenie Sądu, na uwagę zasługuje niewątpliwie również specyfika prowadzonej działalności pozwanej spółdzielni, polegającej na zbiorce, składowaniu i transporcie odpadów (które w przypadku niewłaściwego składowania czy też selekcyonowania mogą powodować zagrożenie epidemiologiczne i sanitarne zarówno dla terenu jak i dla pobliskiej ludności). Dlatego też, uzasadnionym (a nawet koniecznym w takiej sytuacji) działaniem było pobranie pewnej kwoty pieniędzy na poczet ewentualnych szkód mogących powstać na skutek prowadzonej działalności. Nadto, należy także dodać, że wskutek dokonanych przez pozwaną spółdzielnię naruszeń (w postaci m.in.: magazynowania odpadów w sposób nieselektywny i nieuporządkowany, magazynowania odpadów w miejscach nieoznakowanych, niestosowania do magazynowania odpadów kontenerów, boksów, pojemników) Prezydent Miasta W. decyzją z dnia 9 lutego 2016r. cofnął pozwanej zezwolenie na prowadzenie przedmiotowej działalności z rygiorem natychmiastowej wykonalności (z uwagi na potrzebę bezpiecznego dla środowiska zakończenia działalności i prawdopodobieństwo realnego zagrożenia zdrowia okolicznych mieszkańców), co w ocenie Sądu, nie pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie tym bardziej, iż jak wynika z ustaleń Sądu przedmiotowa nieruchomość nadal jest nieuprzątnięta i nieuporządkowana (a na składowanych odpadach zaległy się insekty i gryzonie, które powodują zagrożenie epidemiologiczne i sanitarne).

Odnosząc się natomiast do zawartej pomiędzy stronami w dniu 16 lutego 2016r. ugody pozasądowej należy zaznaczyć, że ugoda nie tworzy między stronami nowego stosunku prawnego, ale prowadzi do częściowego zmodyfikowania istniejącego stosunku (J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1505). Częściowo na nowo ukształtowane stosunki są pochodną wzajemnych ustępstw poczynionych sobie nawzajem przez strony. Ugoda jest umową, która umożliwia likwidowanie konfliktów na drodze kompromisu, bez konieczności odwoływania się i angażowania osób trzecich (sąd, arbitraż), bez konieczności prowadzenia, zwykle żmudnego, kosztownego oraz sformalizowanego postępowania. Taki sposób rozwiązywania sporów należy uznać ze wszech miar za pożądany

i przynoszący stronom wymierne korzyści. Przywraca on ponadto zaufanie między stronami i odbudowuje wiarę w możliwość umownego układania wzajemnych między nimi relacji. Istotą ugody jest czynienie sobie wzajemnie ustępstw w zakresie oczekiwanych rezultatów stosunku prawnego, które należy zaliczyć do przedmiotowo istotnych elementów ugody (wyrok SN z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 915/00, LEX nr 56895). Rozmiar i rodzaje ustępstw pozostają jedynie w gestii zainteresowanych podmiotów stosunku (tak: Zdzisław Gawlik, Komentarz do kodeksu cywilnego, Lex 2014). W wyroku z dnia 7 lutego 2006r. (IV CK 393/05, Lex nr 180811) Sąd Najwyższy wskazał, że rodzaj i zakres wzajemnych ustępstw mogą być różne i obiektywnie rzecz biorąc nie muszą one być jednakowo ważne. Wzajemne ustępstwa nie muszą być także ekwiwalentne. Na to, czy coś jest ustępstwem strony na rzecz drugiej strony, wskazuje nie tylko treść stosunku prawnego, na tle którego zawierana jest ugoda, ale wówczas, gdy celem ugody jest zapewnienie wykonania roszczenia, także okoliczności, w jakich może zostać ono wykonane. Należy dodać, że wzajemne ustępstwa czynione sobie przez strony nie muszą być *expressis verbis* wymienione w treści ugody. Na ich istnienie mogą wskazywać okoliczności zawarcia ugody, które mogą zostać ustalone w postępowaniu sądowym na podstawie wszelkich dopuszczalnych w tym postępowaniu dowodów.

W przedmiotowej sprawie pozwana spółdzielnia była zobowiązana na podstawie zawartych umów dzierżawy do zapłaty, oprócz czynszu za dzierżawę nieruchomości, podatku od nieruchomości (czego nie kwestionowała w toku procesu). Strona pozwana sama nawet zwróciła się do powoda (aby on zwrócił się do organu podatkowego) o umorzenie podatku lub o rozłożenie go na 24 raty. Natomiast później, kiedy Prezydent Miasta W. w decyzji z dnia 9 lutego 2016r. rozłożył powodowi należność z tytułu podatku od nieruchomości na 24 raty płatne do 2018r. strony zawarły w dniu 16 lutego 2016r. ugodę pozasądową, w której pozwana spółdzielnia zobowiązała się m.in. do spłaty zadłużenia z tytułu podatku od nieruchomości w ratach - w kwotach i terminach ustalonych w powyższej decyzji Prezydenta Miasta W.. W tym miejscu należy wskazać, że w §5 ugody strony wskazały także, że wierzyciel (powód) zobowiązał się do rozłożenia należności na raty a dłużnik (strona pozwana) zobowiązał się do terminowej spłaty zobowiązań, co, w ocenie Sądu, oznacza, iż wolą stron tej umowy (ugody) było, iż w przypadku niepłacenia przez dłużnika rat w terminie brak jest zgody wierzyciela na płatność należności w ratach, a co za tym idzie należności stają się wymagalne zgodnie z terminami określonymi w umowie dzierżawy. A skoro termin płatności przedmiotowych należności, wynikający z umowy dzierżawy, upłynął to zasadne jest żądanie zapłaty należności z tytułu czynszu i podatku od nieruchomości za 2015r. objętych przedmiotowym pozwem.

Na marginesie należy wskazać, że faksem z dnia 30 sierpnia 2016r. pełnomocnik strony pozwanej wniósł o odroczenie rozprawy z powodu swojej choroby (przedkładając zaświadczenie lekarskie), jednakże faks ten został nadany już po wywołaniu rozprawy, to jest po godz.12.45 i dołączony do akt sprawy po rozprawie, na której został wydany wyrok, a zatem nie mógł zostać rozpatrzony przez sędziego referenta z niniejszej sprawy.

Mając zatem na uwadze, że strona pozwana nie spłaciła ciężącego na niej zadłużenia z tytułu czynszu i podatku od nieruchomości na rzecz powoda, które na dzień 30 czerwca 2016r. wynosiło 32.979,87 zł, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku. W tym miejscu należy wskazać, że Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda powyższą kwotę z odsetkami ustawowymi za opóźnienie mając na uwadze dokonane przez pozwaną spółdzielnię wpłaty w kwocie 1.538,18 zł i 959zł (k. 55, 56), treść żądania pozwu oraz cofnięcie powództwa zgłoszone w piśmie powoda z dnia 20 maja 2016r. i 22 sierpnia 2016r. oraz na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2016r. Roszczenie o odsetki znajduje oparcie w art. 481 kc.

W pozostałym zakresie Sąd umorzył postępowanie (pkt II wyroku), albowiem powód skutecznie cofnął pozew w tym przedmiocie (art. 355 § 1 kpc).

O kosztach procesu (pkt III wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Zgodnie bowiem z powyższym przepisem prawnym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania. Mając zatem na uwadze, że w niniejszej sprawie powód przegrał sprawę tylko co do nieznaczącej części swego żądania, Sąd postanowił zasądzić od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.591 zł tytułem kosztów procesu. Na powyższe koszty procesu składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie

1.774 zł, opłata skarbową od pełnomocnictw w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w wysokości 4.800 zł.