

Sygn. akt I C 981 / 11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Ewelina Szymków**

po rozpoznaniu w dniu 24.05.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.– (...)weW.**

przeciwko **B. D.**

o zapłatę 78 133, 95 zł

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda **71 500 zł** (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób następujący:

- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.07.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.08.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.09.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.10.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 23.11.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.12.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.01.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 995 zł od dnia 22.02.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 995 zł od dnia 22.03.2011 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda **6 562, 58 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód – Gmina W.– (...) we W.– wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego B. D. 78 133, 95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od należności składających się na tę sumę, a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że umową nr (...)z dnia 21.03.2005 r. oddał pozwanemu w dzierżawę 5 kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej położonych przy ul. (...)we W.. W dniu 30.04.2007 r. strony zawarły aneks nr (...), w którym uszczegółowiły przedmiot dzierżawy opisując go jako: „5 kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej, położonych na części działki – (...)o łącznej powierzchni 7 677 m² wraz z domkiem kortowym o powierzchni 10 m² (kubaturze 28 m³) i budynkiem-wiatą o powierzchni 74 m² (kubaturze 213 m³). Ustaliły też, że umowa obowiązywać będzie do 20.03.2014 r. Następnie w dniu 01.08.2007 r. strony zawarły aneks nr (...), na podstawie którego do umowy w miejsce dotychczas działającego w imieniu Gminy W.(...)weszła utworzona na podstawie uchwały Rady Miejskiej W.z dnia 17.05.2007 r. jednostka budżetowa (...). Strony ustaliły w nim także, że pozwany płacić będzie miesięczny czynsz najmu w wysokości netto 6 500 zł, a do tej ceny doliczany będzie podatek VAT. Strony dodały także do § 6 umowy zapis stanowiący, iż płatnikiem podatku od nieruchomości obciążającego przedmiot najmu jest dzierżawca, a rozliczenia tego podatku należy dokonywać w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego W.. Powód podał dalej, że na podstawie decyzji Prezydenta W.z dnia 03.12.2007 r. został trwałym zarządcą wydzierżawionej pozwanemu nieruchomości. W dniu 08.01.2009 r. wystąpił do pozwanego z pismem, w którym poinformował go, że jako trwały zarządca jest płatnikiem podatku od nieruchomości i w związku z tym pozwany zwolniony jest od składania deklaracji podatkowej dotyczącej dzierżawionego przez niego gruntu. Jednocześnie powód wskazał w tym piśmie, że ma obowiązek doliczyć do wartości faktury wartość podatku od nieruchomości. Powód przygotował aneks nr (...)i przekazał go do podpisania pozwanemu. Aneks ten miał obowiązywać strony od dnia 07.01.2009 r. Pozwany jednak nie odesłał go, z czego powód wywiósł, że nie zakwestionował on zasadności zwiększenia czynszu o kwotę podatku, tym bardziej, że uiszczał czynsz w powiększonej kwocie. Zatem zgodnie z obowiązującą umową, w okresie od 01.06.2010 r. do 31.12.2010 r. wartość czynszu wynosiła 8 656, 95 zł (6 500 zł + 595, 68 zł podatku od nieruchomości + 22 % podatku VAT). Natomiast w okresie od 01.01.2011 r. do 28.02.2011 r. w związku z podwyższeniem podatku od nieruchomości oraz podatku VAT czynsz wynosił 8 767, 65 zł (6 500 zł + 628, 17 zł podatku od nieruchomości + 23 % podatku VAT). Wartość podatku od nieruchomości stanowiącą składnik czynszu powód naliczał jako 1/12 część za 1 miesiąc zgodnie z obowiązującymi stawkami za 1 m² gruntu i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynikającymi z obowiązującej w 2010 r. Uchwały Rady Miejskiej W., tj. odpowiednio 0, 72 zł za 1 m² gruntu i 20, 04 zł za 1 m² budynku, oraz obowiązującej w 2011 r. Uchwały Rady Miejskiej W. odpowiednio 0, 76 zł za 1 m² gruntu i 21, 04 zł za 1 m² budynku. Powód w opisanym okresie obciążył pozwanego fakturami VAT na kwotę 8 656, 95 (od czerwca do grudnia 2010 r.) oraz na kwotę 8 767, 65 zł (od stycznia do lutego 2011 r.). Pozwany nie wywiązywał się z ciążącego na nim obowiązku wynikającego z umowy, tak że jego zaległość wyniosła 78 133, 95 zł. Pozwany nie uregulował także tej należności mimo wezwania do zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwany B. D. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwany zarzucił, że ani umowa, ani żaden z podpisanych aneksów nie dawał powodowi uprawnienia do żądania zapłaty podatku od nieruchomości przypadającego za stanowiącą przedmiot dzierżawy nieruchomość. Okoliczność tę potwierdzało brzmienie umowy dzierżawy oraz deklaratoryjny zapis § 6 ust. 4 (w wersji dodanej aneksem nr (...)). Powód dochodzi zatem zobowiązań podatkowych, do których poboru (jako jednostka organizacyjna Gminy W.) nie jest i nie był uprawniona zarówno na mocy umowy, jak i na mocy przepisów prawa. Zgłoszone w procesie żądanie strony powoda w części przenoszącej wysokość czynszu dzierżawnego należało uznać za bezpodstawne. Pozwany zgodził się, że powód mógłby ewentualnie żądać zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie podstawowej, tj. 6 500 zł powiększonej o podatek VAT, co dałoby kwoty 7 930 zł w okresie od 01.06.2010 r. do 31.12.2010 r. oraz 7 995 zł w okresie od 01.02.2011 r. do 28.02.2011 r.

Pozwany **oświadczył, że** dokonuje **potrącenia** wszelkich dochodzonych pozwem roszczeń z jego roszczeniami z tytułu nienależnych świadczeń z tytułu pobranych bez podstawy prawnej kwot stanowiących **równowartość podatku od nieruchomości oraz** kwot stanowiących **równowartość podatku od towarów i usług (VAT)** naliczonego w okresie obowiązywania umowy dzierżawy **od kwot podatku od nieruchomości**. Twierdził, że z uwagi na daty powstania zobowiązań pozwanego przedstawionych do potrącenia oraz roszczeń powoda zgodnie

z dyspozycją art. 499 kc w zw. z art. 498 § 2 kc wzajemne zobowiązania należało uznać za umorzone wskutek potrącenia do wysokości wierzytelności niższej ze skutkiem przed datą wytoczenia powództwa. **Pozwany** podniósł także, iż na mocy postanowień umowy dzierżawy (w szczególności § 4) oraz za zgodą i wiedzą strony powodowej był uprawniony do czynienia nakładów na przedmiot dzierżawy. Ewentualne roszczenia pozwanego z tytułu zwrotu tych nakładów nie zostały nigdy przez strony umownie wyłączone bądź ograniczone, nie były one także przedmiotem oświadczenia o ich zrzeczeniu. Pozwany podkreślił, że w okresie obowiązywania umowy poczynił na przedmiot dzierżawy nakłady, które w sposób istotny zwiększyły jego wartość w chwili jego oddania, większość z nich z mocy ustawy miała charakter części składowych przedmiotu dzierżawy. Wobec brzmienia art. 46 § 1 w zw. z art. § 1 i 2 kc jest on uprawniony do żądania od powoda zwrotu kosztów poniesionych nakładów w kwocie **340 530, 81 zł. Na kwotę tę składały się wartości następujących przedmiotów: kotew** do balonów, wlotów powietrza, oświetlenia kortów, ogrodzenia, piłkochwyty, nawierzchni z kostki brukowej, drenaży, obrzeży, chodników betonowych, zabudowań, przyłącza gazowego instalacji elektrycznej oraz siatki na kortach. Pozwany dodał dalej, że pozostała część poczynionych przez niego nakładów ma charakter przynależności i z uwagi na treść art. 51 w zw. z art. 52 kc stanowi obecnie własność powoda. Pozwany w dalszej kolejności potrącił oszacowaną na **439 941, 10 zł wartość przynależności z wierzytelnością powoda. Na potrącona kwotę** składały się koszty tunelu do głównej hali, hali pneumatycznej (...) oraz hali pneumatycznej (...). Wartość opisanych wyżej rzeczy pozwany oszacował na podstawie operatu szacunkowego. Na koniec pozwany podniósł, że wszelkie oświadczenia stron zmierzające do osiągnięcia skutku sprzecznego z powołanymi powyżej normami kodeksowymi bądź sugerujące odmienny od przewidzianego przepisami ustawy bądź wskazanego powyżej statusu prawnego części składowych lub przynależności są bezwzględnie nieważne z uwagi na dyspozycję art. 58 § 1 kc. Pozwany wskazał, że takie oświadczenia zostały przez niego złożone po dacie połączenia części składowych z przedmiotem dzierżawy i powiązania z nim przynależności, a także po dacie ustania umowy dzierżawy i nie mogą one odnosić skutku wstecznego sprzecznego ze skutkami uprzednio zaistniałych zdarzeń prawnych (ustania umowy dzierżawy). Z ostrożności procesowej pozwany oświadczył, że uchyla się od ewentualnych skutków prawnych wszelkich tego typu oświadczeń jako złożonych pod wpływem błędu wywołanego podstępym działaniem przedstawicieli powoda. Postawa powoda, który w miejsce podjęcia uzgodnień w przedmiocie rozliczenia wzajemnych roszczeń występuje przeciw niemu na drogę sądową nie powinna być uznawana za właściwą.

W piśmie z dnia 05.10.2011 r. powód podkreślił, że nie dochodziła od pozwanego zobowiązań podatkowych, lecz czynszu dzierżawnego, na który składa się, oprócz innych kosztów dzierżawy, także kwota odpowiadająca wysokości podatku od nieruchomości. Powód wskazał, że wyjaśnił pozwanemu konieczność doliczania tej wartości do kwoty czynszu w piśmie z dnia 08.01.2009 r. wskazując, że jako trwały zarządca, to on był podatnikiem. Pozwany natomiast jako dzierżawca ponosił ekonomiczny ciężar ciężar. Odnosząc się do naliczenia podatku VAT powód wskazał, że nie jest to podatek od podatku, ale, zgodnie z art. 29 ustawy o podatku od towarów i usług obciążenie podatkiem całej kwoty stanowiącej obrót, czyli całej kwoty czynszu wraz ze wszystkimi jej składnikami. Zgodnie z powołanym przepisem podstawą opodatkowania jest obrót, natomiast obrotem jest kwota należna z tytułu sprzedaży pomniejszona o wartość należnego podatku. Kwota należna zatem obejmuje całość świadczenia należnego nabywcy od osoby trzeciej. Powód podkreślił, że doliczenie do kwoty czynszu wartości stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości nastąpiło na podstawie aneksu nr (...), i to za zgodą pozwanego obciążał go wyższym czynszem począwszy od 01.01.2009 r. Brak akceptacji podwyżki czynszu musiałby skutkować wypowiedzeniem przez niego umowy, co w sprawie nie miało miejsca. Strony za obopólną zgodą kontynuowały wykonywanie umowy na zmienionych warunkach. Powód wskazał, że co prawda pozwany często pozostawał z zwłocą z zapłatą czynszu, jednak nie ulegało wątpliwości, że aneks obowiązywał na mocy przystąpienia do jego realizacji. O obowiązywaniu aneksu świadczy przede wszystkim fakt obciążania pozwanego fakturami VAT na kwotę czynszu zawierająca ten podatek oraz to, że pozwany uiszczał całą tę kwotę nowo ustalonego czynszu (wskazując także w przelewach numery faktur) aż do momentu, kiedy popadł w kłopoty finansowe. Pozwany nigdy nie złożył powodowi oświadczenia, że nie wyraża zgody na

czynsz w nowej wysokości, bądź, że nie będzie uiszczal kwoty stanowiącej równowartości podatku od nieruchomości. Pozwany nie zażądał także wystawienia faktur korygujących i dokonywał odliczenia podatku VAT od pełnej wskazanej na fakturach wysokości. Umowa dzierżawy była kontynuowana aż do czasu jej rozwiązania przez powoda w dniu 15.07.2011 r., nadto pozwany uznał roszczenie występując o umorzenie całego zaległego czynszu. Powód wskazał dalej, że już w treści aneksu nr (...) podpisanego przez obie strony uwidoczniło się wolę stron ponoszenia ciężaru ekonomicznego podatku od nieruchomości dzierżawcy. Powód zarzucił dalej nierzetelność sporządzonych przez pozwanego wyliczeń przedstawionych w tabelach.

Ustosunkowując się do zarzutu potrącenia powód stwierdził, że zarzut ten jest całkowicie bezpodstawny. Dodał, że jako wydzierżawiający nie wyraził woli zatrzymania dokonanych przez pozwanego nakładów za zapłata określonej sumy, ale zażądał od niego przywrócenia stanu poprzedniego. Podkreślił także, że w umowie (§ 4 ust. 1 i § 9) zastrzeżono, że wszelkie nakłady powód poniesie na własny koszt. Również w § 8 wskazano, że dzierżawca zobowiązany jest przekazać przedmiot dzierżawy wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Wobec powyższego pozwanemu nie przysługuje roszczenie o zapłatę kwoty odpowiadającej wartości ulepszeń w chwili zwrotu. Pozwany wbrew treści art. 676 kc próbuje sobie przypisać prawo wyboru sposobu rozliczenia umowy dzierżawy, a także na siłę przekazać poczynione przez siebie nakłady. Powód wielokrotnie oświadczał, że oczekuje przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, pozwany natomiast zobowiązał się pisemnie do dobrowolnego usunięcia mienia, jednak mimo to domaga się zapłaty.

Powód opisał dalej współpracę z Stowarzyszeniem (...), podkreślając, że pozwany wynajął mu elementy wyposażenia kortów, oświadczając jednocześnie, wbrew temu co opisuje w sprawie, że jest wyłącznym ich właścicielem. Pozwany wystąpił z zarzutem potrącenia roszczenia, które nie istnieje. Powód zakwestionował w całości wycenę wartości nakładów poczynioną przez pozwanego, wskazując, że operat szacunkowy jest dokumentem prywatnym, poza tym został on sporządzony na zlecenie pozwanego, co powoduje, że może on być niewiarygodny ponieważ odzwierciedla tylko jego tezy.

Powód zakwestionował także twierdzenie pozwanego z końcowej części odpowiedzi na pozew i wskazał, że nie akceptuje stanowiska, jakoby jakieś bliżej nieokreślone oświadczenia pozwanego mają nie odnosić skutku, jaki faktycznie odniosły, oraz że mogły one zostać złożone pod wpływem błędu wywołanego podstępym działaniem powoda. Pozwany próbuje uwolnić się od skutków złożonych przez niego w sposób prawidłowy jedynie w celu uzyskania korzystnego dla siebie wyniku.

W piśmie z dnia 24.10.2011 r. pozwany ponownie podkreślił, że stanowisko powoda odnoszące się do wliczania do wartości czynszu kwoty podatku od nieruchomości ma uzasadnienie ekonomiczne, jednak nie było woli stron uzasadniającej taki sposób rozliczenia. Podatek winien być uiszczany bezpośrednio przez powoda z kwoty czynszu, a nie doliczany do czynszu i powiększany o podatek VAT. Rozwiązanie to, korzystne dla powoda, wymagało zgody pozwanego, co w sprawie nie miało miejsca. Pozwany zaprzeczył, że akceptował rozwiązania opisane w aneksie nr (...), wskazując jednocześnie, że działając w zaufaniu do powoda polecał dokonywanie przelewów w kwotach opisanych na fakturach. Zaprzeczył też, że w piśmie z dnia 18.04.2011 r. dokonał uznania długu, ponieważ pismo to nie zawiera nawet wysokości jego zobowiązania. Na koniec wskazał, że zawarta przez niego umowa ze Stowarzyszeniem (...) ma ostatecznie inną treść.

W piśmie z dnia 13.01.2012 r. powód poinformował, że na podstawie uchwały Rady Miejskiej W.z dnia 19.05.2011 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa (...)z dnia 24.06.2011 r., utworzona została nowa jednostka budżetowa Gminy W.– (...)poprzez połączenieMłodzieżowego

(...)i (...). Z chwilą jej utworzenia, jako następcą prawnym, przejęła ona mienie ruchome i nieruchomości oraz należności i zobowiązania dotychczas działających jednostek.

W piśmie z dnia 18.07.2012 r. powód podtrzymując wcześniej wyrażone stanowisko wskazał, że pozwany po rozwiązaniu umowy faktycznie dalej użytkował przedmiot dzierżawy. Ostatecznie dopiero w dniu 02.05.2012 r. wydał go komornikowi zabierając wyłącznie wartościową część swojego mienia, a pozostałą, niemożliwą do usunięcia bądź stanowiącą własność powoda, wydał w stanie kompletnej dewastacji. Potwierdza to, iż pozwany częściowo wykonał obowiązek usunięcia jego mienia (nakładów) z terenu przedmiotu dzierżawy, a także fakt jego użytkowania przed odebraniem nieruchomości przez komornika. Również w sprawie toczącej się przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków pełnomocnik pozwanego potwierdził fakt usunięcia przez pozwanego rzeczy nie związanych z gruntem. Powołane okoliczności dodatkowo potwierdziły twierdzenie, że pozwany nie posiada względem powoda żadnych wierzytelności zdalnych do potrącenia. Powód dodał, że pozwany winien zabrać także tunel z elementów stalowych, budynek portierni i kasy.

W piśmie z dnia 06.09.2012 r. pozwany wskazał dodatkowo, że w żadnym czasie ani w wymaganej formie nie nastąpiło wypowiedzenie umowy dzierżawy ani też jej rozwiązanie za porozumieniem obu stron czy też odstąpienie od niej. Zarzucił także, że pomiędzy stronami miały toczyć się negocjacje ugodowe w przedmiocie wzajemnych rozliczeń stron, jednak powód bez jakiegokolwiek komentarza uchylił się od podjęcia rozmów. Pozwany wskazał dalej, że treść protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 10.08.2011 r. pomija opis stanu przejęcia nieruchomości, z którego wynika jej dobry stan oraz rzeczowy zakres nakładów, umożliwiające powodowi odpłatne udostępnienie obiektu innemu podmiotowi już po dwóch dniach od jego przejęcia bez dokonywania napraw. Zakres nakładów potwierdziła także komisja powoda dokonująca odbioru obiektu. Powód wszczął także postępowanie egzekucyjne co do usunięcia wszystkich naniesień budowlanych. Pozwany zaprzeczył dalej, że po rozwiązaniu umowy użytkował nieruchomość, co potwierdzała treść protokołu z dnia 16.03.2012 r., gdzie jako strona przekazująca figurowało Stowarzyszenia (...), któremu pozwany wyłącznie używał pozostawiony na nieruchomości sprzęt. Na koniec pozwany wskazał, że nieprawdą jest, że pozostawił nieruchomość w stanie dewastacji i opisał, że ze zgłoszonych w odpowiedzi na pozew kwot potrąceń zabrał stamtąd oświetlenie kortów, ogrodzenie, kontener socjalny i siatki do kortów, pozostawiając nadal związane z gruntem budynki i budowle, co potwierdzał protokół z dnia 02.05.2012 r. oraz akta komornicze. Pozwany podniósł, że w dalszym ciągu deklaruje wolę zawarcia ugody.

W piśmie z dnia 24.09.2012 r. powód podtrzymał dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie i przecząc twierdzeniom pozwanego wyjaśnił, że wypowiedzenie umowy było konsekwencją niepłacenia przez niego czynszu dzierżawnego. Podkreślił, że stan nieruchomości z dnia 10.08.2011 r. (data protokołu zdawczo-odbiorczego) nie ma znaczenia, skoro po tej dacie pozwany usunął znaczną część swoich nakładów pozostawiając pozostałe w stanie dewastacji. Powód wskazał też, że z uwagi na zamiar nowego zagospodarowania terenu żądanie odnoszące się do przywrócenia stanu poprzedniego było żądaniem racjonalnym, a także leżało w zakresie jego kompetencji właścicielskich. Dodał, że celem postępowania egzekucyjnego było odzyskanie terenu, co bez tego okazało się być niemożliwe, co więcej, pozwany usunął swoje nakłady dopiero po jego wszczęciu.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

W dniu 21.03.2005 r. zakład budżetowy Gminy W.– (...) zawarł z pozwanym B. D. umowę nr (...), na mocy której oddał pozwanemu w dzierżawę 5 kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej położonych przy ul. (...)we W., na których dzierżawca miał prowadzić na własne ryzyko i własny rachunek działalność w zakresie sportu i rekreacji, a także mógł prowadzić jako działalność uzupełniającą małą gastronomię i handel sprzętem sportowym § 1.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od 21.03.2005r. do 31.03.2008 r. - § 2.

Dzierżawca był odpowiedzialny za utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym, porządku i czystości oraz za właściwe zabezpieczenie mienia przekazanego protokołem zdawczo-odbiorczym - § 3.2.

Dzierżawca zobowiązał się do wykonania na własny koszt - § 4.1:

- a) remontu kortów,
- b) przykrycia lekką konstrukcją namiotową 4 kortów począwszy od 01.11.2005 r.,
- c) wykonania zaplecza szatniowo-sanitarnego dla użytkowników kortów do 31.10.2005 r.,
- d) przygotowania kortów do sezonu.

Dzierżawca był zobowiązany we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia i decyzje z pozwoleniem na budowę włącznie - § 4.2, a także we własnym zakresie miał zawrzeć stosowne umowy co do opłat eksploatacyjnych (energia elektryczna, woda i odprowadzenie ścieków oraz wywóz śmieci) - § 4.3.

Czynsz dzierżawny od dnia 01.05.2005 r. wynosił 6 500 zł netto + podatek VAT - § 5.

Czynsz był płatny do 14 dnia miesiąca na podstawie wystawionej przez wydzierżawiającego faktury VAT - § 6.1.

Opóźnienie dzierżawcy w terminowym regulowaniu faktur czynszowych powodowało naliczenia ustawowych odsetek; zwłoka w uregulowaniu czynszu trwająca dłużej niż 2 miesiące powodowała automatyczne rozwiązanie umowy, bez konieczności wypowiedzania jej na piśmie i wyznaczania dodatkowego terminu na uregulowanie należności - § 6.2.

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawca zobowiązany był przekazać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, a wszelkie usterki i uchybienia wynikłe w czasie przekazania przedmiotu dzierżawy miały zostać usunięte na koszt dzierżawcy - § 8.

Wszelkie zmiany dotyczące przeróbek adaptacyjnych dzierżawionej powierzchni winny uzyskać akceptację wydzierżawiającego na piśmie i miały być wykonane na koszt dzierżawcy; bez zgody wydzierżawiającego nie wolno było dokonywać żadnych zmian - § 9.

Wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez obowiązku odszkodowawczego w razie naruszenia przez dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności zaniechania działalności sportowo rekreacyjnej, dewastacji przedmiotu umowy, zwłoki w zapłacie czynszu za dwa miesiące i niewykonania postanowień § 4 umowy - § 11.1.

Za niewywiązanie się z obowiązków zawartych w niniejszej umowie, a w szczególności w zakresie utrzymania czystości, ładu i porządku oraz godzin otwarcia, wydzierżawiający mógł obciążyć dzierżawcę karami umownymi w kwocie od 30 do 300 zł; od nałożonych kar dzierżawcy nie przysługiwało odwołanie - § 11.2.

Umowa mogła być także rozwiązana przez każdą ze stron bez odszkodowań w trybie 6-miesięcznego wypowiedzenia w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności przez dzierżawcę z przyczyn losowych oraz zamiany planu zagospodarowania przestrzennego lub utraty tytułu prawnego do dysponowania przedmiotem dzierżawy - § 12.

Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności - § 14.

/ dowód: umowa dzierżawy – k. 9-11 /

W dniu 30.04.2007 r. strony zawarły na piśmie aneks nr (...) do umowy dzierżawy, w którym zmieniły czas obowiązywania umowy do dnia 20.03.2014 r., a także postanowiły, iż płatnikiem podatku od nieruchomości obciążającego przedmiot dzierżawy jest dzierżawca (§ 6.4). Aneks obowiązywał od dnia 01.05.2007 r.

/ dowód: aneks nr (...) – k. 12 /

W związku ze zmianami organizacyjnymi wprowadzonymi uchwałą Rady Miejskiej W.Nr (...)w sprawie utworzenia (...)nastąpiła zmiana podmiotu wykonującego prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy z dnia 21.03.2005 r. W miejsce (...)na podstawie aneksu nr (...)zawartego w dniu 01.08.2007 r. wstąpiło (...)będące jednostką budżetową Gminy W..

Decyzją z dnia 13.12.2007 r. Prezydent Miasta W.oddał (...)we W.nieruchomość położoną przy ul. (...)w trwały zarząd na czas nieokreślony.

/ dowód: aneks nr (...) – k. 13; decyzja – k. 14-17 /

Pismem z dnia 19.03.2008 r. powód poinformował pozwanego, że już w dniu 29.11.2007 r. powiadomił go o nieprawidłowościach związanych z dzierżawioną przez niego nieruchomością, tj. posadowieniu dwóch obiektów budowlanych bez dokumentacji technicznej, pozwolenia na budowę i użytkowanie oraz bez zgody wynajmującego. W związku z powyższym powód zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Pismem z dnia 22.04.2008 r. powód zaakceptował posadowienie obiektów budowlanych na terenie kortów jako służących potrzebom obsługi klienta. Wskazał także, że wykonanie odwodnienia oraz oświetlenia na obiektach kortów jest przedsięwzięciem dzierżawcy oraz że (...) nie będzie zgłaszał sprzeciwu. Zaakceptował również proponowaną koncepcję budowy budynku oraz zaplecza socjalnego z łącznikiem.

/ dowód: pismo – k. 214-215; pismo z dnia 22.04.2008 r. – k. 216-217 /

Pismem z dnia 08.01.2009 r. powód poinformował pozwanego, że w związku z oddaniem dzierżawionej przez niego nieruchomości w trwały zarząd, od dnia 01.01.2009 r. stało się płatnikiem podatku od nieruchomości. Oświadczył, że w związku ze zmianą sposobu rozliczania podatku od nieruchomości, do czynszu dzierżawy będzie doliczana kwota odpowiadająca podatkowi od nieruchomości według obowiązujących przepisów.

Powód dołączył do pisma projekt aneksu nr (...) do umowy i zwrócił się do pozwanego o jego podpisanie.

Projekt ten zawierał postanowienie, że dzierżawca będzie płacić wydzierżawiającemu miesięczny czynsz netto w wysokości 6 500 zł oraz podatek od nieruchomości obciążający przedmiot dzierżawy według obowiązujących stawek.

/ dowód: pismo – k. 18; projekt aneksu nr (...) – k. 12-13 /

W interpretacji indywidualnej przepisów prawa z dnia 01.06.2009 r., nr (...) (...) (...), Prezydent W.uznał, że (...)we W.posiadające w trwałym zarządzie nieruchomości będące własnością jednostki samorządu terytorialnego jest podatnikiem podatku od nieruchomości. Organ podatkowy wskazał, że sytuacja ta nie zmienia się również wtedy, gdy trwały zarządca oddaje nieruchomość w posiadanie zależne na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innych.

/ dowód: interpretacja z uzasadnieniem – k. 124-128 /

Powód wystawił obciążające pozwanego B. D. faktury VAT, w których do kwoty netto czynszu w wysokości 6 500 zł doliczał kwotę podatku od nieruchomości ustaloną na dany rok przez Radę Miejską W.:

- nr (...) (...) /09 z dnia 06.02.2009 r. na kwotę 6 688, 07 zł netto, 8 159, 45 zł brutto – skorygowaną fakturą (...)na kwotę 8 587, 37 zł brutto,

- nr (...)(...)/09 z dnia 31.03.2009 r. na kwotę 7 038, 83 zł netto, 8 587, 37 zł brutto,
- nr (...)(...)/09 z dnia 30.04.2009 r. na kwotę 7 038, 83 zł netto, 8 587,37 zł brutto,
- nr (...) z dnia 31.08.2009 r. na kwotę 7 038, 83 zł netto, 8 587,37 zł brutto,
- nr (...) z dnia 30.10.2009 r. na kwotę 7 038, 83 zł netto, 8 587,37 zł brutto,
- nr (...) z dnia 29.12.2009 r. na kwotę 7 038, 83 zł netto, 8 587,37 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 29.01.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 26.02.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 31.03.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 30.04.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 28.05.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 28.06.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 31.07.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/10 z dnia 27.08.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...) z dnia 28.09.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...) z dnia 29.10.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...) z dnia 24.11.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...) z dnia 27.12.2010 r. na kwotę 7 095, 86 zł netto, 8 656,95 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 31.01.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 25.02.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 29.03.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 27.05.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 27.06.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 29.07.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto,
- nr (...)(...)/11 z dnia 30.08.2011 r. na kwotę 7 128, 17 zł netto, 8 767,65 zł brutto..

/ dowód: faktury VAT – k. 21-29, 49-67, 239-247; uchwała RM z dnia 03.12.2009 r. – k. 30-31;

uchwała RM z dnia 06.12.2010 r. – k. 32-33; zestawienia – k. 47-48 /

Pozwany B. D. w trakcie dzierżawy przeprowadził szereg prac związanych z przygotowaniem obiektu do prowadzenia działalności gospodarczej. Wykonał m.in. instalację gazową, instalację elektryczną, oświetlenie kortów, wloty powietrza, hale pneumatyczne, nawierzchnię z kostki brukowej, дренаże i ogrodzenie oddzielające korty, a także

obrzeża i chodniki betonowe oraz zabudowania. Pozwany zakupił także kotwy do balonów, piłkochwyty oraz siatki na korty.

Posadowiony budynek kasy z magazynkiem sprzętu oraz budynek portierni mogły ulec demontażowi.

/ dowód: operat szacunkowy wraz z kosztorysem – k. 68-110; opis do projektu – k. 264-273;

dokumentacja zdjęciowa – k. 274-280; zeznania świadka R. K. – e-

protokół z dnia 28.11.2012 r. 14:02-22:31 – k. 354-355 /

Pozwany B. D. nie uiszczał terminowo należności czynszowych. Uiszczył na rzecz (...) następujące kwoty:

- w dniu 15.05.2009 r. – 8 159, 45 zł z tytułem płatności „FV nr (...)”,

- w dniu 16.06.2009 r. – 8 587, 37 zł z tytułem płatności „(...)” (potwierdzenie zawiera skreślenie tytułu wskazanego w przelewie i dopisek pismem ręcznym: F. (...)+ (...)(...)),

- w dniu 28.07.2009 r. – 8 587, 37 zł z tytułem płatności „FV (...)” (potwierdzenie zawiera skreślenie tytułu wskazanego w przelewie i dopisek pismem ręcznym: F. (...)),

- w dniu 27.10.2009 r. – 8 587, 37 zł z tytułem płatności „FV (...)”,

- w dniu 15.02.2010 r. – 8 587, 37 zł z tytułem płatności „za kolejną FV”,

- w dniu 15.04.2010 r. – 8 656, 95 zł z tytułem płatności „kolejna FV” (potwierdzenie zawiera dopisek pismem ręcznym: F. (...)),

- w dniu 07.11.2010 r. – 8 656, 65 zł z tytułem płatności „opłata za zaległą FV”,

- w dniu 08.12.2010 r. – 10 000 zł z tytułem płatności „częściowa spłata zadłużenia” (potwierdzenie zawiera dopisane odrębnie adnotacje z numerami: F. (...)),

- w dniu 03.01.2011 r. – 9 000 zł z tytułem płatności „spłata zaległości”,

- w dniu 14.02.2011 r. – 9 000 zł z tytułem płatności „spłata części zaległości”,

/ wyciąg z rachunku bankowego – k. 129-139, 248-257 /

Pismem z dnia 23.03.2011 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty 80 891,15 zł z tytułu należności odsetkowych oraz zaległości w zapłacie czynszu od lipca 2010 do lutego 2011 r.

/ dowód: wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 34-35 /

Pismem z dnia 15.03.2011 r. powód odmówił pozwanemu umorzenia zaległości z tytułu dzierżawy nieruchomości, wskazując, że jego zadłużenie przekracza wyznaczoną Uchwałą Rady Miejskiej kwotę 50 000 zł. Dodał jednocześnie, że tylko Prezydent Miasta W. upoważniony jest do umorzenia zaległości przekraczających tę kwotę.

Pismem z dnia 06.04.2011 r. powód wezwał pozwanego do udzielenia informacji, czy zwrócił się on o udzielenie pomocy do prezydenta miasta, jeżeli tak, to kiedy miało to miejsce i na jakim etapie jest obecnie sprawa.

W odpowiedzi pismem z dnia 18.04.2011 r. pozwany wskazał, że wystąpił z wnioskiem o udzielenie pomocy finansowej oraz o umorzenie zadłużenia oraz zwrócił się do (...) z prośbą o odroczenie terminu wypowiedzenia umowy, tak, aby mógł podjąć działania w celu uregulowania zadłużenia.

/ dowód: pismo – k. 141; pismo – k. 142; pismo – k. 143 /

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej W.z dnia 19.05.2011 r. (...)we W.zostało przekształcone we (...).

/ dowód: statut – k. 225-227 /

Umowa dzierżawy z dnia 21.03.2005 r. została rozwiązana. W lipcu 2011 r. pozwany nadal prowadził działalność na terenie dzierżawionej nieruchomości.

Pismem z dnia 15.07.2011 r. powód wyznaczył pozwanemu dzień 02.08.2011 r. do protokolarnego odbioru nieruchomości oraz przygotowania dokumentacji eksploatacyjnej.

W dniu 10.08.2011 r. strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy. Przekazanie objęło następujące objekty:

- część działki nr (...) przy ul. (...) o powierzchni 7 677 m²,
- pięć kortów mineralnych,
- domek kortowy o powierzchni 10 m²,
- budynek wiatę o powierzchni 74 m²,
- ogrodzenie nieruchomości,
- książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla domku kortowego.

W protokole strony opisały, że dzierżawca na własne ryzyko i odpowiedzialność pozostawił na przekazanym terenie, bez zgody wydzierżawiającego, mienie, w tym nakłady stanowiące ulepszenia przedmiotu dzierżawy oraz elementy wyposażenia kortów tenisowych stanowiące rzeczy ruchome.

Dzierżawca zobowiązał się do usunięcia mienia oraz do przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed dokonania ulepszeń w terminie do 17.08.2011 r.

W części dotyczącej opisu stanu nieruchomości strony wskazały, że korty są w dobrym stanie, położone prawidłowo. Zaznaczyły, że dzierżawca zamontował płotki i piłkochwyty. Stan domku kortowego został określony jako dobry. Strony wskazały, że dzierżawca dokonał ulepszeń położenia gładzi, płyt warstwowych, pomalowania, położenia kafli, doprowadzenia prądu, zamontowania oświetlenia oraz grzejnika, z zewnątrz domek został ocieplony, otynkowany i zamontowano w nim okno. Stan budynku wiaty został określony jako dobry. Strony wskazały, że dzierżawca doprowadził prąd oraz zainstalował lampy, systematycznie konserwował budowlę. Stan ogrodzenia został określony jako dostateczny.

W protokole strony wymieniły następujące składniki mienia pozostawionego na terenie kortów tenisowych przez pozwanego dzierżawcę nieruchomości na jego koszt i ryzyko:

- 150 sztuk kotew do mocowania hal pneumatycznych; prefabrykaty betonowe z uchwytem kotwiącym do hal pneumatycznych,
- wloty powietrza zapewniające doprowadzenie powietrza do hal pneumatycznych,
- 8 słupów oświetleniowych o wysokości 7 m oraz 28 projektów oświetleniowych wraz z okablowaniem,
- siatki oddzielające poszczególne korty, wykonane z słupków stalowych (36 szt) i kurtyny siatkowo-tkaninowe (...) (100 m²),

- piłkochwyty,
- nawierzchnię z kostki brukowej granitowej na podsypce cementowo-piaskowej (90 m²),
- drenaż odprowadzający wodę z kortów (rura drenarska o śr. 100 mm i łącznej długości 180 m),
- obrzeża betonowe o wymiarach 30 x 8 cm na podsypce cementowej (122 mb),
- chodniki betonowe (50 m² * 0,2 – 10 m³),
- tunel prowadzący do hali pneumatycznej; konstrukcja z profili stalowych kryta trzywarstwową folią PCV z wewnętrzną warstwą bąbelkową (126 m²); montaż pionowych paneli winylowych (86,40 m²) oraz 7 lamp oświetleniowych,
- hala pneumatyczna (...) na 4 korty; 3 warstwowa powłoka PCV, z drzwiami obrotowymi i kompletem oświetlenia,
- hala pneumatyczna (...) na 1 kort, 1 warstwowa powłoka PCV, z kompletem oświetlenia, wlotami powietrza,
- budynek z płyt warstwowych o wymiarach 4,60 x 1,63 m,
- budynek z płyt warstwowych o wymiarach 2,20 x 3,60 m,
- murowaną część łazienki o wymiarach 3,5 x 2,6 = 9,1 m²,
- kontenery biurowo-socjalne w standardzie wyposażenia (...) kontenery o łącznej powierzchni 61,20 m²,
- przyłącze gazowe (zgodnie z wykazem środków trwałych),
- instalację elektryczną (zgodnie z wykazem środków trwałych),
- komplet siatek, linii i słupków do kortów tenisowych firmy (...) (5 kompletów),
- plac zabaw dla dzieci.

/ dowód: pismo – k. 140; protokół zdawczo-odbiorczy – k. 144-145; zeznania świadka R.

B. – e-protokół z dnia 12.09.2012 r. 05:24-19:50 – k. 290-292 /

W dniu 12.08.2011 r. powód zawarł ze Stowarzyszeniem (...) reprezentowanym przez żonę pozwanego B. D.– E.A. D. umowę udostępnienia pięciu kortów tenisowych wraz z budynkiem kortowym oraz wiatą.

W dniu 16.08.2011 r. B. D. zawarł ze Stowarzyszeniem (...) reprezentowanym przez E. D. umowę, którą oddał w najem wyposażenie kortów tenisowych.

Działalność była prowadzona do końca kwietnia 2011 r.

W akcie notarialnym z dnia 22.08.2011 r. E. D. działając w imieniu Stowarzyszenia wyraziła zgodę na prowadzenie egzekucji w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu z tytułu udostępnienia kortów tenisowych przekraczającego kwotę 6 642 zł.

W dniu 16.03.2012 r. powód wystąpił z wnioskiem egzekucyjnym przeciwko Stowarzyszeniu (...).

/ dowód: akt notarialny z dnia 22.08.2011 r. w aktach KM 925/12; wniosek egzekucyjny w aktach

KM 925/12; umowa najmu – k. 148-152 /

W piśmie z dnia 03.10.2011 r. Dyrektor (...)nie wyraził zgody na nabycie jakiegokolwiek mienia dzierżawcy pozostawionego na nieruchomości przy ul. (...)we W., w tym dokonanych przez niego ulepszeń i zgodnie z art. 676 kc zażądał przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego – czyli sprzed podpisania umowy.

/ dowód: pismo – k. 146-147 /

W toku postępowania egzekucyjnego w sprawie KM E. D., która użytkowała korty tenisowe, zgodziła się dobrowolnie wydać nieruchomość.

Pozwany B. D. w dniu 13.04.2012 r. zobowiązał się przed prowadzącym egzekucję komornikiem sądowym M. S. do usunięcia wszystkich należących do niego ruchomości. Przez kolejne dni pozwany usunął z terenu ścieżki, krawężniki, linie taśmowe na kortach, część instalacji elektrycznej (włączniki i wyłączniki).

Na terenie nieruchomości pozostały: ogrodzenie kortów, budynek o powierzchni około 12 m, drugi budynek o powierzchni ok. 18 m², odrębny budynek obejmujący łazienkę z toaletą, tunel z elementów stalowych i powłoki PCV, podłączenie gazu i prądu, kotwy w ziemi do zamocowania, drenaż kortów, rośliny ogrodowe, śmietnik i chodniki.

Przy demontowaniu szeregu urządzeń doszło do szeregu zniszczeń.

W dniu 02.05.2012 r. po wcześniejszym usunięciu rzeczy ruchomych pozwanego B. D., nieruchomość została wydana powodowi.

W protokolarnym przekazaniu nieruchomości uczestniczyli: pozwany, pełnomocnicy stron, komornik sądowy M. S., A. R., R. K. oraz J. B..

/ dowód: protokoły z dnia 02.05.2012 r. – k. 21 i 23 akt KM 925/12; dokumentacja zdjęciowa – k.

321-331; zeznania świadków: R. B. – e-protokół z dnia 12.09.2012 r.

05:24-19:50, H. M. – e-protokół z dnia 28.11.2012 r. – 22:38-26:40 – k. 354-

355, M. B. – e-protokół z dnia 28.11.2012 r. 26:41- 29:08 – k. 354-355,

A. R. – e-protokół z dnia 28.11.2012 r. 04:37-11:00 – k. 353, 355,

J. B. – e-protokół z dnia 28.11.2012 r. 11:01-14:00 – k. 353, 355, M.

B. – e-protokół z dnia 28.11.2012 r. 29:09-31:48 – k. 354-355; /

Dnia 05.06.2012 r. w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków (I C 926/11), pełnomocnik pozwanego oświadczył, że usunięte zostały rzeczy nie związane z gruntem.

/ dowód: protokół z dnia 05.06.2012 r. – k. 212-213 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Powoda i pozwanego łączyła umowa dzierżawy. Zgodnie z art. 693 § 1 kc przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Umowa dzierżawy jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą, wzajemną, odpłatną i kreującą zobowiązaniowy stosunek prawny o charakterze trwałym (ciągłym).

Powodowa Gmina oddała pozwanemu w dzierżawę teren położony przy ul. (...) we W. przeznaczony na korty tenisowe wraz z zapleczem.

Strony uzgodniły w umowie z dnia 21.03.2005 r. przedmiot umowy dzierżawy oraz wysokość miesięcznego czynszu. Czynsz ten miał wynosić 6 500 zł oraz podatek VAT. Tym samym do końca 2010 r. miesięczna wartość czynszu brutto wynosiła 7 930 zł (6 500 zł + 22 % VAT), a od dnia 01.01.2011 r. w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług 7 995 zł (6 500 zł + 23 % VAT).

Powodowa Gmina dochodzi od pozwanego zapłaty czynszu za okres od czerwca 2010 r. do lutego 2011 r.

Między stronami nie było w istocie sporu co do tego, że za wskazany okres czynsz dzierżawny nie został przez pozwanego zapłacony. Pozwany nie przedłożył żadnych dowodów wpłat czy przelewów wskazujących na pokrycie należności za okres objęty pozwem. Przedstawione potwierdzenia i wyciągi z rachunków bankowych wskazują, że pozwany w ostatnim okresie dzierżawy uiszczał należności czynszowe nieregularnie, z przekroczeniem terminów płatności, w różnych kwotach, a także dokonując kolejnych płatności wielokrotnie nie precyzował, za jaki konkretnie okres następuje zapłata. Podawał takie tytuły płatności, jak: „opłata za zaległą FV”, „częściowa spłata zadłużenia”, „spłata zaległości”, „spłata części zaległości”. Wskazuje to, że pozwany nie dokonywał spłat należności bieżących, odnoszących się do kolejnych miesięcy dzierżawy.

Kwestią sporną była natomiast wysokość należności czynszowej w zakresie, w jakim powód twierdził, że została ona zwiększona o wartości podatku od nieruchomości, a także kwestia przysługiwania pozwanemu wzajemnych roszczeń z tytułu nakładów na dzierżawiony teren.

Sąd wziął pod uwagę dokumenty przedstawione przez strony, a także zeznania świadków przesłuchanych w dniach 12.09.2012 r. i 28.11.2012 r. Ponieważ powód wezwany na dzień 24.05.2013 r. nie stawił się, natomiast – jak wynika z informacji prasowych – dyrektor (...)J. P. został odwołany i brak jest na razie następcy, sąd pominął dowód z przesłuchania stron.

W pierwszej kolejności należy zatem rozważyć wysokość należności z tytułu czynszu dzierżawy w okresie objętym żądaniem pozwu. Wysokość czynszu oznaczona w umowie dzierżawy wynosiła od dnia 01.05.2005 r. 6 500 zł netto miesięcznie + podatek VAT w stawek 22 % do końca 2010 r. i 23 % od początku 2011 r. Pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał, że w taki właśnie sposób czynsz powinien być liczony.

Niesłuszne było stanowisko powoda, jakoby czynsz mógł zostać zwiększony o kwotę podatku od nieruchomości. Nie doszło bowiem do skutecznego zawarcia stosownego aneksu do umowy dzierżawy.

Umowa dzierżawy z dnia 21.03.2005 r. zawiera w § 14 postanowienie, iż wszelkie zmiany tejże umowy wymagają formy pisemnej „pod rygorem nieważności”.

Zgodnie z art. 76 kc jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy; jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych.

Strony umowy dzierżawy z dnia 21.03.2005 r. jednoznacznie i stanowczo przewidziały formę pisemną dla zmiany tejże umowy. Strony oświadczyły wprawdzie, że forma ta została zastrzeżona pod rygorem nieważności, jednakże nieważność czynności prawnej jest sankcją jej sprzeczności z prawem lub z zasadami współżycia społecznego – art. 58 § 1 i 2 kc, wobec czego strony czynności prawnej nie mogą swoim działaniem stworzyć podstawy do takiego skutku niezachowania formy. Z tego powodu zastrzeżenie wymogu dokonania zmiany treści zawartej na piśmie umowy również w drodze oświadczenia woli złożonego na piśmie oznacza zastrzeżenie przez strony formy czynności prawnej ad eventum, czyli dla wywołania określonego skutku prawnego. Strony posługując się formułą nieważności wyraźnie

zmierzały bowiem do nadania zmianie umowy dokonanej w należytej formie stanowczego znaczenia, wskazując, że bez zachowania formy pisemnej zmiana ta nie nastąpi.

Niezachowanie formy pisemnej dla oświadczenia woli mającego stanowić zmianę treści umowy oznacza zatem, że zmiana taka nie została skutecznie przeprowadzona, inaczej mówiąc nie został uzyskany skutek zmiany.

Zmiana umowy oznacza złożenie przez jej strony zgodnego oświadczenia woli wyrażającego stanowczy zamiar modyfikacji dotychczasowych postanowień umowy. Wymagane jest zatem oświadczenie obu stron oraz istnienie pomiędzy nimi zgodnego zamiaru – konsensu wskazującego cel oświadczenia woli. Jeżeli zmiana umowy w drodze porozumienia stron ma nastąpić na piśmie, to obie strony muszą złożyć oświadczenia w takiej właśnie formie.

Umowa z dnia 21.03.2005 r. była dwukrotnie zmieniana. W dniach 30.04.2007 r. oraz 01.08.2007 r. strony zawarły na piśmie aneksy nr (...). Miały zatem świadomość, że konieczne jest podpisanie takiego dokumentu w celu wprowadzenia modyfikacji do treści umowy i osiągnęły w tym zakresie porozumienie.

Nie doszło natomiast do trzeciej modyfikacji. Powód zaproponował zmianę do umowy i przedstawił pozwanemu projekt aneksu nr (...). Nie doszło jednakże do jego podpisania. Tym samym nie można mówić o skutecznej i wiążącej strony zmianie umowy. Nie została zachowana przewidziana w umowie dzierżawy forma pisemna wymagana dla osiągnięcia skutku w postaci zmiany treści stosunku prawnego łączącego strony.

Tym samym brak jest uzasadnionych podstaw do twierdzenia, że czynsz dzierżawy – oznaczony w umowie z dnia 21.03.2005 r. na 6 500 zł netto – uległ podwyższeniu o jakąkolwiek kwotę.

Skutecznej zmiany umowy wymagającej zawarcia porozumienia przez strony w formie pisemnej nie mogą zastąpić żadne inne działania stron. Nie można podzielić stanowiska powoda, jakoby pozwany miał zaakceptować zmianę wysokości czynszu dokonując zapłaty. Pozwany dwukrotnie - w dniach 15.04.2010 r. i 07.11.2010 r. uiszczył wyższą wpłatę – 8 656, 65 zł wskazując tytuły płatności „kolejna FV” i „opłata za zaległą FV”. Nie oznacza to jednakże, że umowa dzierżawy została wiążąco i skutecznie aneksowana w zakresie wysokości czynszu. Można by rozważać taki efekt, gdyby pozwany płacił czynsz w wyższym rozmiarze regularnie, zgodnie z terminami, za każdy kolejny miesiąc. Tak się jednakże nie działo, dwie chaotyczne, oderwane od innych wpłaty nie uprawniają do wniosku, że umowa została zmodyfikowana w sposób prezentowany przez powoda.

Brak jest ponadto podstaw do twierdzenia, że czynsz najmu czy dzierżawy musi w ogóle uwzględniać podatek od nieruchomości. Z reguły ma to miejsce w przypadku opłat eksploatacyjnych w spółdzielni mieszkaniowej, natomiast w przypadku czynszów najmu czy dzierżawy ich wysokość może uwzględniać obciążenie wynajmującego czy wydzierżawiającego takim podatkiem (podobnie jak opłatą z tytułu użytkowania wieczystego), jednakże nie musi, zwłaszcza że sam wynajmujący czy wydzierżawiający nie musi być płatnikiem tego podatku, tak jak nie musi być właścicielem rzeczy.

Wreszcie nie sposób nie zauważyć, że uiszczanie przez powoda podatku od nieruchomości w ogóle jest co najmniej dziwne. Stroną umowy dzierżawy z dnia 21.03.2005 r. jest od początku Gmina W., zmieniała się jedynie jednostka organizacyjna Gminy wykonująca jej prawa w ramach stosunku dzierżawy. Aktualnie zawiadujące terenem (...) jest jednostką organizacyjną Gminy W.. Zupełnie niezrozumiała i sprzeczna z wszelką logiką jest sytuacja, w której jednostka organizacyjna Gminy płaci Gminie, czyli w istocie Gmina rozlicza się sama ze sobą. Inaczej przedstawiałaby się sytuacja, gdyby powód miał w trwałym zarządzie nieruchomość należącą do zasobu innej gminy. Wówczas nie zachodziłaby tożsamość podatnika i jednostki samorządowej uprawnionej do poboru podatku.

Tym samym nieopłacone należności z tytułu czynszu dzierżawnego obciążającego pozwanego obejmują:

- czynsz w kwocie 7 930 zł – za czerwiec 2010 r. – płatny do 21.07.2010 r.,
- czynsz w kwocie 7 930 zł – za lipiec 2010 r. – płatny do 21.08.2010 r.,

- czynsz w kwocie 7 930 zł – za sierpień 2010 r. – płatny do 21.09.2010 r.,
- czynsz w kwocie 7 930 zł – za wrzesień 2010 r. – płatny do 21.10.2010 r.,
- czynsz w kwocie 7 930 zł – za październik 2010 r. – płatny do 22.11.2010 r.,
- czynsz w kwocie 7 930 zł – za listopad 2010 r. – płatny do 21.12.2010 r.,
- czynsz w kwocie 7 930 zł – za grudzień 2010 r. – płatny do 21.01.2011 r.,
- czynsz w kwocie 7 995 zł – za styczeń 2011 r. – płatny do 21.02.2011 r.,
- czynsz w kwocie 7 995 zł – za luty 2011 r. – płatny do 21.03.2011 r.

Pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał w istocie, iż z zapłatą takich właśnie należności zalega.

Umowa dzierżawy przewidywała płatność należności czynszowych do 14 dnia miesiąca. Powód jednakże wystawiając kolejne faktury wskazywał w nich termin płatności do 21 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który przypadał czynsz objęty fakturą. Oznacza to, że udzielił pozwanemu zwłoki w regulowaniu kolejnych płatności. Termin spełnienia świadczenia jest zastrzeżony na korzyść dłużnika. Wierzyciel może zawsze taki termin przedłużyć, co jest działaniem również na korzyść dłużnika. Wskazanie terminu płatności dłuższego od pierwotnie przewidzianego oznacza również odstąpienie przez wierzyciela od żądania odsetek za przekroczenie terminu płatności wynoszącego 14 dni ale w granicach końcowego terminu 21 dni.

Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda 71 500 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób następujący:

- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.07.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.08.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.09.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.10.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 23.11.2010 r. do dnia zapłaty – dzień 21.11.2010 r. był dniem wolnym od pracy, wobec czego termin zapłaty uległ wydłużeniu do 22.11.2010 r.,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.12.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 930 zł od dnia 22.01.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 995 zł od dnia 22.02.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7 995 zł od dnia 22.03.2011 r. do dnia zapłaty.

Brak było podstaw do uwzględnienia zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

Pozwany zgłosił do potrącenia wartość nakładów, jakie miał poczynić na nieruchomości. Jednakże nie przysługuje mu w ogóle roszczenie o zwrot nakładów.

Zgodnie z art. 694 kc do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Dotyczyć to będzie również art. 676 kc (wyrok SN z dnia 08.07.2010 r., II CSK 85/10), zgodnie z którym, jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszenia w rozumieniu

art. 676 kc oznaczają nakłady, które w chwili wydania rzeczy zwiększają jej wartość lub użyteczność (wyrok SN z dnia 30.06.1999 r., III CKN 271/98).

Przepis art. 676 kc ma charakter normy dyspozytywnej. Znajduje zastosowanie wyłącznie wówczas, gdy umowa najmu lub dzierżawy nie zawiera stosownych postanowień w kwestii nakładów na rzecz najętą oraz zwrotu czy też rozliczenia tychże nakładów – wyroki SN z, z dnia 22.04.1999 r., II CKN 296/98, z dnia 30.06.1999 r., III CKN 271/98, z dnia 19.11.2003 r., V CK 457/02, z dnia 26.06.2008 r., II CK 69/08, z dnia 28.11.2006 r., IV CSK 217/06, dnia 08.07.2010 r., II CSK 85/10.

Jeżeli umowa reguluje kwestię rozliczenia nakładów, to prawo najemcy (dzierżawcy) do żądania zwrotu nakładów, względnie prawo wynajmującego (wydzierżawiającego) do żądania przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymania ulepszenia bez obowiązku wyrównania ich wartości, podlegają ocenie według treści umowy – wyrok SN z dnia 19.11.2003 r., V CK 457/02.

Umowa z dnia 21.03.2005 r. zawiera postanowienia dotyczące nakładów pozwanego na dzierżawioną nieruchomość.

Według § 4.1 pozwany zobowiązał się do wykonania na własny koszt:

- a) remontu kortów,
- b) przykrycia lekką konstrukcją namiotową 4 kortów począwszy od 01.11.2005 r.,
- c) wykonania zaplecza szatniowo-sanitarnego dla użytkowników kortów do 31.10.2005 r.,
- d) przygotowania kortów do sezonu.

Według § 4.2 pozwany był zobowiązany we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia i decyzje z pozwoleniem na budowę.

Według § 8 w przypadku rozwiązania umowy pozwany zobowiązany był przekazać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, a wszelkie usterki i uchybienia wynikłe w czasie przekazania przedmiotu dzierżawy miały zostać usunięte na jego koszt.

Wreszcie zgodnie z § 9 wszelkie zmiany dotyczące przeróbek adaptacyjnych dzierżawionej powierzchni winny uzyskać akceptację wydzierżawiającego na piśmie i miały być wykonane na koszt pozwanego; bez zgody wydzierżawiającego nie wolno było dokonywać żadnych zmian.

Zatem od samego początku pozwany miał świadomość, że winien dokonać remontu kortów oraz ich ulepszenia w postaci wykonania zaplecza szatniowo-sanitarnego i pokrycia namiotowego. Umowa w tym zakresie zawiera wyraźne postanowienie, iż ma to nastąpić na koszt pozwanego. Również wszelkie inne zmiany i przeróbki miały odbywać się na koszt pozwanego.

Wprawdzie umowa dzierżawy nie mówi wprost o losie nakładów po jej zakończeniu, jednakże nie może zatem być mowy o żadnym roszczeniu pozwanego wobec powoda jako wydzierżawiającego mającym za przedmiot rozliczenie nakładów, skoro koszt wykonania remontów, poprawek, adaptacji czy innych zmian spoczywał od samego początku na pozwanym. Na dokonanie zmian pozwany winien był uzyskać zgodę powoda na piśmie. Pozwany początkowo prowadził prace bez uzyskania stosownych decyzji i uzgodnień, później powód wyraził zgodę na posadowienie budynków.

Prace, jakie pozwany wykonał na terenie dzierżawionego obiektu, zostały przewidziane w umowie dzierżawy: zabudowania wraz z instalacjami to zaplecze socjalno-sanitarne, zaś oświetlenie, ogrodzenia czy siatki to remont kortów poprawiający ich wartości użytkowe.

Wszystkie te roboty miały zostać przeprowadzone przez pozwanego i miał ponieść ich koszt. Pozwany jako przedsiębiorca prowadzący profesjonalną działalność winien był tak skalkulować koszty, aby mogły zostać pokryte z przychodów uzyskiwanych z realizowanej na obiekcie działalności zarobkowej.

Pozwany po ustaniu umowy dzierżawy odebrał ruchomości, usunął ścieżki, krawężniki, linie taśmowe na kortach, część instalacji elektrycznej (włączniki i wyłączniki). Na terenie nieruchomości pozostały: ogrodzenie kortów, budynki, tunel z elementów stalowych i powłoki PCV, podłączenie gazu i prądu, kotwy w ziemi do zamocowania, drenaż kortów, rośliny ogrodowe, śmietnik i chodniki. Pozwany odebrał zatem część nakładów.

Ponadto roszczenie o zwrot nakładów przewidziane w art. 676 kc jest uzależnione od dwóch czynników: zwrotu rzeczy oraz dokonania przez wynajmującego (wydzierżawiającego) ustawowego prawa wyboru i złożenia przez niego oświadczenia o zatrzymaniu ulepszeń – wyroki SN z dnia 26.01.2006 r., V CK 405/04, z dnia 28.11.2006 r., IV CSK 217/06, i z dnia 08.07.2010 r., II CSK 85/10. Powód jako wydzierżawiający złożył stosowne oświadczenie w piśmie z dnia 03.10.2011 r. (k.146-147) i zażądał przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, czyli stanu sprzed podpisania umowy.

Pozwany winien zatem usunąć dokonane ulepszenia.

Dyspozycja art. 676 kc i możliwość umownego uregulowania kwestii nakładów najemcy (dzierżawcy) powodują, że wyłączone jest stosowanie do zwrotu nakładów przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu – wyrok SN z dnia 07.04.2005 r., II CK 431/04.

Pozwany nie posiada zatem żadnego tytułu do żądania od powoda zapłaty równowartości poczynionych ulepszeń, wobec czego nie przysługuje mu roszczenie wzajemnie mogące stanowić przedmiot potrącenia zgodnie z art. 498 § 1 kc.

Pozwany nie może też przedstawiać do potrącenia nadpłaty należności czynszowych. Skoro pozwany nie zaakceptował podwyższenia czynszu w postaci doliczenia doń kwoty odpowiadającej podatkowi od nieruchomości, to znaczy, że płatności w zwiększonej wysokości dokonywał na własne ryzyko, mając świadomość braku zobowiązania, co wyklucza możliwość żądania zwrotu nadpłaty – art. 411 kc, czyli także przedstawienie jej do potrącenia. Pozwany jako przedsiębiorca powinien prowadzić swoje rozliczenia rzetelnie, w sposób uporządkowany i systematyczny, pilnując swojej księgowości i regulując zobowiązania w prawidłowej wysokości. Jeżeli uiszcza należności, z którymi się nie zgadza, czyni to na własne ryzyko.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Dowód ten został zgłoszony w piśmie z dnia 24.10.2011 r. (k. 157) na okoliczność wysokości spornych świadczeń powoda. Takie sformułowanie wniosku dowodowego jest nieprawidłowe. Ustalenie zakresu świadczenia przypadającego powodowi należy do sądu i wypełnia istotę rozstrzygnięcia. Nie jest to wiadomość specjalna wymagająca fachowej opinii, co zresztą stwierdził sam pozwany w ostatnim zdaniu pisma z dnia 21.09.2012 r. (k. 299).

Mając powyższe na uwadze sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda 71 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych należności czynszowych liczonymi w sposób wskazany wyżej.

Wobec częściowego uwzględnienia żądania pozwu o kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia. Powód wygrał sprawę w 91, 51 %, pozwany zaś w 8, 49 %. Koszty powoda to opłata od pozwu – 3 907 oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 zł, czyli łącznie 7 507 zł, z czego 91, 51 % wynosi 6 869, 66 zł. Koszty pozwanego to wynagrodzenie pełnomocnika – 3 617 zł, z czego 8, 49 % wynosi 307, 08 zł. Różnica między tymi kwotami wynosi 6 562, 58 zł i przypada powodowi.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.