

Sygnatura akt I C 1103/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 09-10-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 09-10-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G.W.

przeciwko Fundacji (...)

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Fundacji (...) na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 28.585,75 zł (dwadzieścia osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć złotych 75/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.830 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1103/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 marca 2014 r. strona powodowa G. W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej Fundacji (...) kwoty 28585,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strona pozwana była dzierżawcą nieruchomości powoda położonej we W., przy ul. (...). Zgodnie z umową czynsz dzierżawny wynosił 600 zł netto + obowiązujący podatek VAT i był płatny do 20 dnia każdego miesiąca. Na kwotę dochodzoną pozwem składała się suma czynszu za okres od marca 2011 r. do listopada 2013 r. w kwocie 23394 zł oraz skapitalizowane odsetki wyliczone na dzień 17 marca 2014 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 23 kwietnia 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty strona pozwana Fundacja (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana zarzuciła, że wielokrotnie zwracała się do G.W. o zwolnienie z czynszu dzierżawy z uwagi na poczynienie znacznych nakładów na dzierżawiony grunt. Wobec braku negatywnej odpowiedzi, uznała zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego, że doszło do akceptacji jej wniosku.

Ponadto strona pozwana zarzuciła, że celem zawarcia umowy była budowa boiska piłkarskiego wraz z małym boiskiem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Z mocy prawa nieważne było postanowienie umowy dzierżawy, w którym wskazano, że nakłady dzierżawcy na nieruchomość nie podlegały zwrotowi. Strona pozwana nakłady takie poniosła w dobrej wierze, zgodnie z celem i treścią umowy, a ich wartość wynosiła 126714 zł.

W związku z powyższym strona pozwana podniosła zarzut potrącenia, przedstawiając do potrącenia z kwotą dochodzoną pozwem własną wierzytelność z tytułu poczynionych nakładów na nieruchomość.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa oświadczyła, że nie zwolniła nigdy pozwanego z zapłaty czynszu, wielokrotnie go o tym informując. Ponadto umowa dzierżawy została zawarta pod warunkiem, że wszelkie koszty związane z boiskiem będą pokryte przez pozwanego. Z ostrożności procesowej zakwestionowała wartość poczynionych nakładów, wskazując, że strona powodowa przedstawiła w tym zakresie jedynie dokument prywatny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 1 marca 2006 r. strona powodowa G. W., działająca jako wydzierżawiająca, zawarła ze stroną pozwaną Fundacją (...) umowę dzierżawy nieruchomości położonej we W., oznaczonej jako działka nr (...), obręb P.. W umowie wskazano, że dzierżawca ma prawo do wybudowania na nieruchomości boiska piłkarskiego wraz boiskiem treningowym. Zastrzeżono przy tym, że nakłady poniesione przez dzierżawcę nie będą podlegały zwrotowi w czasie trwania umowy, ani po jej zakończeniu. Strony uzgodniły wysokość czynszu na kwotę 600 zł miesięcznie powiększoną o należny podatek VAT, płatny do 20 dnia każdego miesiąca.

(dowód: umowa najmu z 1.03.2006 r. – k. 7-8)

Strona pozwana ubiegała się o zwolnienie lub obniżenie czynszu, pismem z 30 stycznia 2007 r.

(dowód: pismo z 30 stycznia 2007 r. – k. 73)

Strona powodowa odmówiła zmiany wysokości czynszu, m.in. pismem z 27 listopada 2007 r., 18 marca 2008 r., 30 czerwca 2008 r.

(dowód: pisma z 27.11.2007 r., 18.03.2008 r., 30.06.2008 r. – k. 91, 92, 94)

Przedmiot dzierżawy został zwrócony w dniu 31 stycznia 2014 r.

(bezsporne)

Pismem doręczonym w dniu 17 marca 2014 r. strona pozwana złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu należności w kwocie 47118,94 zł z tytułu nakładów na nieruchomość z kwotą zaległości czynszowych.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu – k. 80)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że strony łączyła umowa dzierżawy. Sposób korzystania z nieruchomości oraz wysokość czynszu wynikały wprost z przedłożonego z pozwem dokumentu umowy. W szczególności wysokość czynszu wynikała wprost z umowy. Obowiązek zapłaty czynszu wynika przy tym wprost z art. 693 § 1 kc.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanego, iż strona powodowa zwolniła go w jakimkolwiek zakresie z zapłaty czynszu. Wypada zauważyć, że do zwolnienia z długu znajduje zastosowanie przepis art. 508 kc. Zwolnienie może nastąpić przez każde zachowanie się wierzyciela, które ujawnia jego wolę w sposób dostateczny (por. art. 60 kc). W rozpoznawanej sprawie strona pozwana twierdziła, że takim zachowaniem był brak reakcji na prośbę o umorzenie długu. Strona powodowa przedstawiła jednak kilka dokumentów, z których wynikało, że na prośbę o zwolnienie z czynszu zareagowała negatywnie. Wypada zauważyć, że strona pozwana przedłożyła jedynie pismo z 30 stycznia 2007 r., w którym alternatywnie zwracała się o obniżenie czynszu lub zwolnienie z niego. Brak natychmiastowej reakcji powoda nie upoważniał do jednostronnego przyjęcia, że któraś z tych dwóch propozycji została przyjęta. Za nieporozumienie uznać przy tym należało powoływanie się na przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. Nie znajduje on zastosowania w sprawach ze stosunków cywilnych (por. art. 1 kc).

W związku z powyższym strona powodowa miała prawo domagać się zapłaty czynszu, który za okres od marca 2011 r. do listopada 2013 r. wynosił 23394 zł (33 x 738 zł). Na podstawie art. 481 kc stronie powodowej należały się także odsetki od w/w kwoty, liczone od 21 dnia danego miesiąca. Odsetki te obliczone do 17 marca 2014 r. wynosiły 5191,75 zł.

W następnej kolejności należało ocenić zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego.

Zgodnie z art. 676 kc w zw. z art. 694 kc jeżeli wydzierżawiający ulepszył rzecz wydzierżawioną, 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.

W rozpoznawanej sprawie strony wprost wyłączyły w umowie zwrot nakładów dzierżawcy na nieruchomości. Brak było podstaw do uznania tego postanowienia za nieważne w rozumieniu art. 58 kc. Z umowy dzierżawy wprost wynikało, że strony zakładały ulepszenie nieruchomości (przez budowę boiska piłkarskiego), co wiązało się przecież z nakładami na rzecz. Pomimo tego wyłączyły możliwość zwrotu nakładów ulepszących nieruchomości. Zgodzić się należy ze stroną powodową, że wyłączenie to było warunkiem zawarcia umowy dzierżawy. Jest oczywistym, że gdyby zwrot nakładów nie był wyłączony, wydzierżawiający w ogóle mógłby nie podpisać umowy, ewentualnie zagwarantowałby sobie akceptację kosztorysu związanego z ulepszeniem. Wskazane wyłączenie nie niweczyło celu zawarcia umowy, albowiem nie przesądzało sposobu finansowania ulepszeń przez dzierżawcę. Uniemożliwiało jedynie przerzucenie tego kosztu na wydzierżawiającego.

Zaskakuje w tym kontekście postawa strony pozwanej, z której zdaje się wynikać, że nie traktowała serio ani zobowiązania do zapłaty czynszu, ani tego, że otrzymała nieruchomość w dzierżawę pod warunkiem, że nie będzie się ubiegać o zwrot nakładów na rzecz.

Ponadto rację miała strona powodowa, wskazując, że strona pozwana nie udowodniła wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia. Przedłożony operat szacunkowy miał walor dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 kpc i jako taki nie mógł przesądzać o faktycznej wartości nakładów na rzecz. Strona pozwana powinna była raczej domagać się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, czego jednak nie uczyniła.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, że stronie pozwanej nie przysługiwała wzajemna wierzytelność wobec powoda, nadająca się do potrącenia, stosownie do art. 498 i n. kc). W związku z tym powództwo o zapłatę uwzględniono w całości, zasądzając na rzecz powoda kwotę 23394 zł tytułem zaległego czynszu, kwotę 5191,75 tytułem odsetek ustawowych od tegoż czynszu, a także dalsze odsetki od należności głównej od dnia wytoczenia powództwa, na podstawie art. 481 kc i odsetki od należności odsetkowej, na podstawie art. 482 kc, jak w pkt I wyroku

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł i opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1430 zł.