

Sygnatura akt I C 926/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 7 maja 2013 r.

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

Przewodniczący: SSR Marta Bukaczewska

Protokolant: Mateusz Całka

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W. - (...) Centrum (...), (...) i Hippiki we

W.

przeciwko B. D.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanego B. D. na rzecz powoda we W. kwotę 1.887,62- zł (jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i sześćdziesiąt dwa grosze);
- II. dalej idące powództwo oddala;
- III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.243,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanego B. D. kwoty 43.215,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 8.587,37 zł od dnia 22 lutego do dnia zapłaty, od kwoty 8.656,95 zł od dnia 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 8.656,95 zł od dnia 22 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 8.656,95 zł od dnia 22 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na podstawie umowy dzierżawy z dnia 21 marca 2005 r. oddała pozwanemu w dzierżawę pięć kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej, położonych przy ul. (...) we W., na nieruchomości stanowiącej własność powódki. Powódka wskazała również, że przedmiot umowy uszczegółowiony został w aneksie nr (...) z dnia 30 kwietnia 2007 r. oraz określiły, że umowa zawarta została na okres od dnia 21 marca 2005 r. do dnia 20 marca 2014 r. Na podstawie zawartej umowy pozwany zobowiązany był płacić czynsz w wysokości 6500 zł, a od dnia 7 stycznia 2009 r. czynsz powiększony o kwotę odpowiadającą podatkowi od nieruchomości, obciążającego przedmiot dzierżawy.

Pismem z dnia 22 listopada 2010 r. powódka cofnęła pozew przeciwko B. D. w części dotyczącej zasądzenia kwoty 8.656,95 zł wskazując, że dnia 17 października 2010 r. pozwany dokonał zapłaty kwoty 8.656,95 zł, która zaliczona została przez powódkę tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...) w wysokości 8.656,95 zł oraz na fakturę VAT nr (...) w wysokości 69,58 zł.

Pismem z dnia 13 grudnia 2010 r. powódka cofnęła pozew przeciwko B. D. w części dotyczącej zasądzenia kwoty 10.000 zł wskazując, że dnia 8 grudnia 2010 r. pozwany dokonał zapłaty w kwocie 10.000 zł, która zaliczona została tytułem zapłaty za fakturę VAT nr (...) w wysokości 8.587,37 zł oraz fakturę VAT nr (...) w kwocie 1.412,63 zł.

Postanowieniem z dnia 1 marca 2011 r. postępowanie w sprawie umorzone zostało co do kwoty 8.656,95 zł, a postanowieniem z dnia 2 września 2011 r. co do kwoty 10.000 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 2 września 2011 r. uwzględniono żądanie pozwu w pozostałym zakresie.

Wydany nakaz zapłaty pozwany zaskarżył sprzeciwem wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwany zarzucił, że żadne z postanowień umowy dzierżawy nie przyznawało powódce prawa do żądania od pozwanego zapłaty na rachunek wydzierżawiającego podatku od nieruchomości przypadającego za stanowiącą przedmiot umowy dzierżawy nieruchomości, a dyrektor strony powodowej nie jest uprawniony do poboru oraz dochodzenia od innych podmiotów w imieniu i na rzecz Gminy W. zobowiązań gminnych o charakterze publicznoprawnym i w związku z tym zgłoszone żądanie jest z tego powodu bezzasadne w części przenoszącej wysokość czynszu dzierżawnego. Ponadto pozwany podniósł zarzut potrącenia i dokonał potrącenia wszelkich dochodzonych pozwem roszczeń strony powodowej z roszczeniami pozwanego z tytułu zwrotu nakładów, które poczynił na przedmiot dzierżawy. Pozwany wskazał, że na mocy postanowień umowy oraz za zgodą i wiedzą powoda pozwany uprawniony był do czynienia nakładów na stanowiący zespół rzeczy przedmiot dzierżawy, ewentualne roszczenia pozwanego z tytułu zwrotu nakładów nie zostały umownie wyłączone bądź ograniczone a także nie były przedmiotem oświadczenia o ich zrzeczeniu się, a poniesienie przez pozwanego nakładów zwiększyły wartość przedmiotu dzierżawy. Pozwany wskazał także, że większość nakładów ma charakter części składowych przedmiotu dzierżawy – trwale związanych z gruntem naniesień budowlanych i w związku z tym, skoro nakłady stały się z mocy ustawy częścią składową zespołu rzeczy, jest uprawniony do żądania zwrotu równowartości wszelkich nakładów, które poczynił jako dzierżawca i które warte są 340.530,81 zł. Pozwany złożył też oświadczenie o potrąceniu równowartości roszczenia o zwrot nakładów stanowiących przynależności przedmiotu dzierżawy, które oszacował na kwotę 439.941,10 zł i do których zaliczył w szczególności: tunel do głównej hali, halę pneumatyczną I., halę pneumatyczną (...). Pozwany zarzucił ponadto, że wszelkie oświadczenia zmierzające do osiągnięcia skutku sprzecznego z normami kodeksowymi (art. 46 § 1 i 2 kc, art. 51 i 52 kc) są bezwzględnie nieważne i w tej sytuacji złożone przez niego oświadczenia po dacie połączenia części składowych z przedmiotem dzierżawy i powiązania z nim przynależności oraz po dacie ustania umowy dzierżawy nie mogą odnosić skutku 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 strony powodowej.

W piśmie z dnia 25 stycznia 2012 r. powódka wskazała, że na podstawie uchwały Rady Miejskiej W. z dnia 19 maja 2011 r. z dniem 1 stycznia 2012 r. utworzono nową jednostkę budżetową poprzez połączenie (...) Centrum (...) Centrum (...), które jest następcą prawnym (...) Centrum (...). Powódka wskazała też, że od stycznia 2009 r. obciążała pozwanego czynszem powiększonym o koszt podatku od nieruchomości, a brak akceptacji tej podwyżki musiałby skutkować wypowiedzeniem umowy, tymczasem strony za obopólną zgodą kontynuowały stosunek dzierżawy co oznacza, że aneks ze stycznia 2009 r. zaczął obowiązywać na mocy przystąpienia do jego realizacji. Odnosząc się do zarzutu potrącenia pozwanego, powódka wskazała, że poczynione nakłady mają charakter nakładów ulepszających w rozumieniu art. 676 kc w zw. z art. 694 kc i to powodowi przysługuje prawo wyboru zatrzymania ulepszeń za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub żądania przywrócenia stanu poprzedniego i nie wyraziła ona woli zatrzymania nakładów. Powódka wskazała także, że pozwany zobowiązał się w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 10 sierpnia 2011 r. do usunięcia poczynionych nakładów i przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed dokonania tych nakładów w terminie do 17 sierpnia 2011 r., a ponadto zakwestionowała wycenę nakładów wskazaną w operacie szacunkowym przedłożonym do akt przez pozwanego jak również zarzuciła, że został sporządzony na dzień 3 sierpnia 2011 r. a zatem przed dniem zwrotu nieruchomości i nie może stanowić podstawy wyceny wartości nakładów zgodnie z art. 676 kc.

W piśmie z dnia 4 czerwca 2012 r. powódka podała, że w dniu 3 stycznia 2011 r. pozwany zapłacił kwotę 9.000 zł, a w dniu 14 lutego 2011 r. kolejne 9.000 zł i kwoty te zaliczone zostały w ten sposób, że: kwota 7.244,32 zł została zaliczona na niezapłaconą wcześniej część należności z faktury VAT nr (...), kwota 1.755,68 zł (pozostała z wpłaty 9.000 zł dokonanej w dniu 3 stycznia (...)) zaliczona została na poczet części należności głównej z kolejnej objętej pozwem faktury VAT nr (...), kwota 6.242,80 zł (z kwoty wpłaconej przez pozwanego w dniu 14 lutego 2011 r.) została zaliczona na poczet pozostałej części należności z faktury VAT nr (...), kwota 2.757,20 zł (pozostała z wpłaconej przez pozwanego 14 lutego 2011 r. kwoty 9.000 zł) została zaliczona na poczet odsetek należnych wedle not odsetkowych nr (...) (2.598,90 zł) oraz nr 87/08 (158,30 zł). Powódka wskazała też, że wobec zakończenia umowy dzierżawy z pozwanym składając oświadczenie o potrąceniu dokonała następującego rozliczenia posiadanej w kwocie 5.628,58 zł kaucji pozwanego: kwota 658,47 zł została zaliczona na poczet pozostałej części należności z objętej pozwem faktury VAT nr (...), kwota 2.559,44 zł została zaliczona na poczet objętej pozwem faktury VAT nr (...), kwota 2.410,67 zł została zaliczona na poczet pozostałych należności objętych notą odsetkową nr (...). Jednocześnie powódka wskazała, że pozwany nadal pozostaje dłużnikiem na kwotę 6.097,51 zł i aktualnym pozostaje żądanie: zasądzenia od pozwanego kwoty 6.097,51 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 25 sierpnia 2011 r. tj. od dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu do dnia zapłaty oraz ustawowych odsetek od kwoty 8.656,95 zł za okres od dnia 22 czerwca 2010 r. (data wymagalności faktury VAT nr (...)) do dnia 24 sierpnia 2011 r. (data złożenia oświadczenia o potrąceniu). W pozostałym zakresie powódka cofnęła pozew pismem z dnia 3 grudnia 2012 r.

Sąd ustalił:

W dniu 21 marca 2005 r. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji (wyzierżawiający) zawarł z pozwanym B. D. (dzierżawcą) umowę dzierżawy, na podstawie której oddano dzierżawcy pięć kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej, położonych przy ul. (...) we W.. Na dzierżawionych kortach pozwany prowadzić miał na własne ryzyko i na własny rachunek działalność w zakresie sportu i rekreacji jako działalność podstawową. Dopuszczono ponadto możliwość prowadzenia małej gastronomii i handlu sprzętem sportowym jako działalności uzupełniającej. Umowa dzierżawy zawarta została na czas oznaczony od 21 marca 2005 r. do 31 marca 2008 r. Pozwany zobowiązał się w powołanej umowie do wykonania na własny koszt: remontu ogrodzeń kortów, przykrycia lekką konstrukcją namiotową czterech kortów począwszy od 1 listopada 2005 r., zaplecza szatniowo-sanitarnego dla użytkowników kortów do 31 października 2005 r. oraz przygotowania kortów do sezonu. Strony umowy ustaliły, że dzierżawca płacić będzie wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 6.500 zł netto od dnia 1 maja 2005 r. Do wskazanej ceny doliczany miał być podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony ustaliły również, że wpłacone przed przetargiem wadium w wysokości 5.000 zł zostanie zatrzymane przez wydzierżawiającego na poczet kaucji gwarancyjnej. Dzierżawca zobowiązał się do płacenia czynszu z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez wydzierżawiającego. Opóźnienie dzierżawcy w terminowym uregulowaniu faktury powodować miało naliczenie przez wydzierżawiającego ustawowych odsetek, a zwłoka w uregulowaniu czynszu trwająca dłużej niż dwa miesiące automatyczne rozwiązanie umowy, bez konieczności wypowiedzania jej na piśmie i wyznaczenia dodatkowego terminu na uregulowanie powstałych zaległości. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawca zobowiązał się przekazać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. Wydzierżawiającemu przyznane zostało prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez obowiązku odszkodowawczego, w szczególności w razie zwłoki dzierżawcy z zapłatą czynszu za miesiące. Strony zastrzegły w § 14, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa dzierżawcy nr (...) k. 10-12;

Przed oddaniem obiektu w dzierżawę pozwanemu, na kortach prowadzona była działalność dla wojska. Stan techniczny obiektu nie był dobry, stała na nim jedna wiata blaszana, doprowadzona była woda, ogrodzenia były w złym stanie technicznym, przy wejściu stała budka blaszana, rozebrana przez złodziei złomu i nie nadawała się do użytku. Na posesji nie było chodników, ani kostki chodnikowej. Cała nawierzchnia mineralna kortów wymagała wymiany. Na posesji nie było instalacji elektrycznej, kanalizacji. Obiekt wymagał wysokich nakładów.

Dowód: zeznania świadka E. F. k. 302-304, zeznania świadka J. L. k. 338

W dniu 30 kwietnia 2007 r. Gmina W. – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji W. zawarł z pozwanym aneks do umowy z dnia 25 marca 2005 r. W aneksie tym doprecyzowano przedmiot dzierżawy wskazując, dzierżawa dotyczy pięciu kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej, położonych na części działki nr (...) AM o łącznej powierzchni 7.677 m² wraz z domkiem kortowym o powierzchni 10 m²- kubaturze 28 m³ i budynkiem z wiatą o powierzchni 74 m² – kubaturze 213 m³. W powołanym aneksie ustalono również, że umowa dzierżawy zawarta została na okres zamknięty od 21 marca 2005 r. do 20 marca 2014 r., z upływem tego terminu ustaje bez wypowiedzenia i milcząco nie może zostać przedłużona oraz wskazano, że płatnikiem podatku od nieruchomości obciążającego przedmiot dzierżawy jest dzierżawca. W kolejnym aneksie z dnia 1 sierpnia 2007 r. ustalono, że w miejsce dotychczas działającego Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, będącego zakładem budżetowym Gminy W. wstępuje (...) Centrum (...), stanowiące jednostkę budżetową Gminy W..

Dowód: aneks z dnia 30 kwietnia 2007 r. k. 13, aneks z dnia 1 sierpnia 2008 r. k. 14;

Decyzją Prezydenta W. z dnia 13 grudnia 2007 r. wygaszono trwały zarząd z dniem 31 grudnia 2007 r. nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), ustalony decyzjami Prezydenta W. z dnia 27 listopada 2006 r. i 29 czerwca 2007 r., wydanymi na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji i oddano w trwały zarząd (...) Centrum (...).

Dowód: decyzja nr 64/2007 z dnia 13 grudnia 2007 r. k. 15-18;

Pismem z dnia 8 stycznia 2009 r. (...) Centrum (...) poinformowało B. D., że od dnia 1 stycznia 2009 r. podatnikiem podatku od nieruchomości za teren położony przy ul. (...), jest (...) Centrum (...) oraz, że w związku ze zmianą sposobu rozliczania podatku od nieruchomości, (...) Centrum (...) ma obowiązek doliczyć do czynszu dzierżawy kwotę odpowiadającą podatkowi od nieruchomości według obowiązujących przepisów, pod rygorem wypowiedzenia umowy. Do pisma dołączony został aneks do umowy dzierżawy, którym podwyższony miał zostać czynsz dzierżawy o kwotę odpowiadającą podatkowi od nieruchomości.

Dowód: pismo z dnia 8 stycznia 2009 r. k. 19, aneks do umowy dzierżawy nr (...) k. 20, interpretacja indywidualna przepisów prawa podatkowego k. 117-121

Aneks nie został podpisany przez pozwanego lecz powódka umowy z tego powodu nie wypowiedziała.

Dowód: bezsporne;

Po otrzymaniu pisma w sprawie sposobu rozliczania podatku od nieruchomości pozwany zapłacił kilka razy czynsz w wyższej wysokości.

Dowód: wyciągi z rachunku bankowego powódki k. 122-132;

W dniu 29 stycznia 2010 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 8.656,95 zł (netto – 7.095,86 zł) płatną do dnia 21 lutego 2010 r., w dniu 26 lutego 2010 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 8.656,95 (netto – 7.095,86) zł płatną do dnia 21 marca 2010 r., w dniu 31 marca 2010 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 8.656,95 płatną do dnia 21 kwietnia 2010 r., w dniu 30 kwietnia 2010 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 8.656,95 płatną do dnia 21 maja 2010 r., w dniu 28 maja 2010 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 8.656,95 płatną do dnia 21 czerwca 2010 r.

Dowód: faktury VAT k. 22-26;

Wymienionych faktur VAT pozwany nie zapłacił w terminie.

Dowód: bezsporne;

Uchwałą Rady Miejskiej W. z dnia 19 maja 2011 r., z dniem 1 stycznia 2012 r. utworzono nową jednostkę budżetową poprzez połączenie (...) Centrum (...) Centrum (...), które jest następcą prawnym (...) Centrum (...). (...) Centrum (...), Hippiki i (...) jest jednostką organizacyjną Gminy W., działającą w formie jednostki budżetowej.

Dowód: uchwała nr IX/168/11 k. 114, statut (...) Centrum (...) k. 115-116;

W trakcie trwania umowy pozwany dokonał nakładów na przedmiot dzierżawy w postaci: wykonania 150 kotew do mocowania hal pneumatycznych, wlotów powietrza, montażu 8 słupów oświetleniowych o wysokości 7 m oraz 28 projektorów oświetleniowych wraz z okablowaniem, siatek oddzielających poszczególne korty, wykonanych ze słupków stalowych i kurtyny siatkowo-tkaninowej, ogrodzenia kortów tenisowych z siatki ogrodzeniowej z drutu ocynkowanego, nawierzchni z kostki brukowej granitowej, drenażu odprowadzającego wodę z kortów, obrzeża betonowego, chodników betonowych, tunelu prowadzącego do hali pneumatycznej, hali pneumatycznej I. na 4 korty, hali pneumatycznej (...) na 1 kort, zabudowań (budynki z płyt warstwowych, budynek murowany, część pomieszczeń socjalnych dobudowanych do kontenerów biurowo-socjalnych, kontenery biurowo-socjalne), wykonania przyłączy gazowych, instalacji elektrycznej, kompletu siatek, linii i słupków do kortów tenisowych firmy (...), placu zabaw dla dzieci.

Dowód: operat szacunkowy T. C. (1) k. 51-99, wyszczególnienie składników mienia 12.08.2012 r. k. 168, zeznania świadka T. C. (2) k. 289-290;

Zgodnie z projektami budowlanymi posadowionych na dzierżawionym gruncie: budynku kasy z magazynkiem sprzętu oraz budynku portierni, budynki wykonane miały zostać z lekkiej konstrukcji stalowej w wypełnieniu z płyt warstwowych z blachy z rdzeniem styropianowym, tynkowanej z zewnątrz oraz usytuowane na działce poprzez płytę betonową grubości 15 cm, z zakotwionymi elementami mocowania konstrukcji stalowej nośnej, z możliwością późniejszego demontażu.

Dowód: projekt budowlany k. 229-235, projekt budowlany k. 236-241;

Dokonywanie nakładów odbywało się najczęściej za wiedzą i aprobatą powódki. Nieruchomość była też systematycznie kontrolowana przez pracowników powódki.

Dowód: notatka z dnia 7 marca 2008 r., notatka z dnia 21 kwietnia 2008 r., protokół przekazania, protokoły kontroli k. 242-261, pismo (...) Centrum (...) z dnia 22 kwietnia 2008 r. k. 262;

Pismem z dnia 19 marca 2008 r. (...) Centrum (...) zwróciło pozwanemu uwagę, że na dzierżawionym obiekcie posadowione zostały dwa obiekty budowlane, bez dokumentacji technicznej, bez pozwolenia na budowę, bez zgody wydzierżawiającego, bez pozwolenia na użytkowanie obiektów, bez pomiarów geodezyjnych umiejscawiających obiekty.

Dowód: pismo z dnia 19 marca 2008 r. k. 264;

Pismem z dnia 15 lipca 2011 r., doręczonym 19 lipca 2011 r. wydzierżawiający działając na podstawie § 8 w zw. z § 6 ust. 2 umowy dzierżawy nr (...), wyznaczył pozwanemu nieprzekraczalny termin protokolarnego odbioru nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, na dzień 2 sierpnia 2011 r. na godzinę 10.00 i zwrócił się o zapewnienie obecności w tym dniu przedstawiciela pozwanego. Zobowiązano również pozwanego do przygotowania nieruchomości oraz istniejącej dokumentacji eksploatacyjnej, w szczególności ksiąg obiektu budowlanego, protokołów przeglądów technicznych itp. Jednocześnie wskazano pozwanemu, że wszelkie mienie ruchome wniesione na przedmiot dzierżawy lub nieruchome – demontowalne, stanowiące własność dzierżawcy, dzierżawca zobowiązany jest usunąć z przedmiotu dzierżawy przed upływem wyznaczonego terminu z zastrzeżeniem, że demontaż wbudowanych elementów wymaga jednoczesnego przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

Dowód: odpis pisma z dnia 15 lipca 2011 r. z potwierdzeniem odbioru k. 133;

Pozwany zwracał się do (...) Centrum (...) o umorzenie zaległości z tytułu dzierżawy nieruchomości, jednakże z powodu wysokości zadłużenia wnioski nie zostały uwzględnione. Pozwany został poinformowany, że do udzielania ulg w przypadku należności przekraczających 50.000 zł uprawniony jest wyłącznie Prezydent W.. Pismem z dnia 6 kwietnia 2011 r. (doręczonym 7 kwietnia 2011 r.) (...) Centrum (...) zwróciło się do pozwanego o udzielenie informacji w szczególności, czy dzierżawca wystąpił do Prezydenta W. z wnioskiem o udzielenie pomocy, zastrzegając, że brak odpowiedzi w terminie 14 dni od otrzymania pisma skutkować będzie ostatecznym wypowiedzeniem umowy dzierżawy oraz wdrożone zostaną procedury mające na celu jak najszybsze odzyskanie długu i przejęcie przedmiotu dzierżawy przez (...) Centrum (...). Pozwany pismem z dnia 18 kwietnia 2011 r. poinformował (...) Centrum (...), że wystąpił z wnioskiem do Prezydenta W. o udzielenie pomocy finansowej i umorzenie w całości powstałego zadłużenia i aktualnie oczekuje na odpowiedź oraz zwrócił się do (...) Centrum (...) o odroczenie terminu wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Dowód: pismo z dnia 15 marca 2011 r. k. 134, pismo z dnia 6 kwietnia 2011 r. k. 135, pismo pozwanego k. 136;

Dnia 10 sierpnia 2011 r. doszło do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy B. D. a (...) Centrum (...). Przedmiotem przekazania była działka nr (...), obręb B., położona przy ul. (...) we W., pięć kortów mineralnych, domek kortowy o powierzchni 10 m², budynek wiata o powierzchni 74 m², ogrodzenie nieruchomości, książka obiektu budowlanego. W protokole wskazano, że podstawą przejęcia jest rozwiązanie umowy dzierżawy oraz, że dzierżawca pozostawia na przekazanym terenie bez zgody wydzierżawiającego mienie, w tym nakłady stanowiące ulepszenia przedmiotu dzierżawy oraz elementy wyposażenia kortów tenisowych, stanowiące rzeczy ruchome, będące własnością dzierżawcy na własne ryzyko i odpowiedzialność. Jednocześnie dzierżawca zobowiązał się do usunięcia wymienionego w protokole mienia oraz do przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed dokonania ulepszeń tj. do stanu nie pogorszonego w terminie do 17 sierpnia 2011 r.. Wydzierżawiający oświadczył natomiast, że nie nabywa wymienionego mienia Dzierżawcy i nie ponosi za pozostawione mienie żadnej odpowiedzialności oraz wezwał dzierżawcę do jego usunięcia. W opisie nieruchomości wskazano, że korty są w stanie bardzo dobrym, podłoże jest prawidłowe, dzierżawca zamontował płotki i piłkochwyty, domek kortowy jest w stanie dobrym, dokonano ulepszenia gładzi, płyt warstwowych, pomalowania, położenia kafli, doprowadzenia prądu, zamontowania oświetlenia oraz grzejnika, z zewnątrz domek został ocieplony, otynkowany i zamontowano w nim okno, budynek wiata jest w stanie dobrym, doprowadzono do niego prąd oraz zainstalowano lampy, budowla była systematycznie konserwowana oraz, że ogrodzenie jest w stanie dostatecznym. W piśmie z dnia 3 października 2011 r. (...) Centrum (...) wskazało ponownie, że nie wyraża zgody na nabycie jakiegokolwiek mienia dzierżawcy pozostawionego na nieruchomości przy ul. (...) we W., w tym wszelkich dokonanych przez dzierżawcę ulepszeń i zgodnie z art. 676 kc, żąda przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 137-138, pismo z dnia 3 października 2011 r. , potwierdzenie nadania k. 139-140;

Mimo podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pozwany nadal korzystał z przedmiotu dzierżawy, a korty tenisowe były udostępniane zainteresowanym.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 173, kopia dowody wpłaty k. 172, zeznania świadka M. B. (1) k. 217-218, zeznania świadka R. B. k. 292-294;

Wezwaniem z dnia 25 czerwca 2010 r., doręczonym w dniu 1 lipca 2010 r., (...) Centrum (...) zobowiązało pozwanego do uregulowania należnej mu sumy w łącznej wysokości 43.215,17 zł wraz z odsetkami na dzień dokonania zapłaty.

Dowód: wezwanie z dnia 25 czerwca 2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 27-28;

Przedmiot dzierżawy ostatecznie wydany został powódce w dniu 2 maja 2012 r. w trakcie egzekucji komorniczej. Pozwany opróżnił nieruchomość ze swoich ruchomości pozostawiając jedynie ogrodzenie kortów, budynek o powierzchni około 12 m², drugi budynek o powierzchni około 18 m², łazienkę z toaletą, odrębny budynek, tunel z

elementów stalowych oraz powłoki z PCV, podłączenie gazu i prądu, kotwy w ziemi do zamocowania, drenaż kortów, rośliny ogrodowe, śmietnik, chodniki. Ruchomości w postaci kanapy, szafki, stolika, ekspresu do kawy, segregatorów przeznaczono na śmieci. Pozwany wydał komplet kluczy. Protokół podpisany został przez pozwanego.

Dowód: protokół z dnia 2 maja 2012 r. k. 171;

Pozwany usunął z przedmiotu dzierżawy oświetlenie kortów, ogrodzenie oddzielające korty, kontener socjalny, siatki kortów. W dniu odebrania nieruchomości przez Komornika, posesja nie była uprzątnięta.

Dowód: zeznania świadka A. R. k. 215-216, zeznania świadka M. B. (2) k. 219, zeznania świadka R. K. k. 220-223, zeznania świadka T. C. (2) k. 288-290, zeznania świadka H. M. k. 290-291, zeznania świadka R. B. k. 292-294, dokumentacja zdjęciowa k. 334;

W dniu przejęcia nieruchomości od pozwanego obiekt nie nadawał się do prowadzenia działalności sportowej.

Dowód: zeznania świadka A. R.

W piśmie z dnia 31 maja 2012 r. (...) Centrum (...), Hippiki i (...) oświadczyło, że podtrzymuje złożone w dniu 24 sierpnia 2011 r. oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 5.628,58 zł (kaucja i odsetki) z tytułu zwrotu kaucji wpłaconej w oparciu o treść umowy dzierżawy nr (...) z przysługującymi jej wobec pozwanego należnościami z tytułu odsetek od kwoty 8.587,37 zł (faktura VAT nr (...)) w kwocie 824,05 zł liczonymi do dnia 24 sierpnia 2011 r., od kwoty 8.656,95 zł (faktura nr (...). (...)/10) w kwocie 807,30 zł liczonymi do dnia 24 sierpnia 2011 r., d kwoty 8.656,95 zł (faktura nr (...)) w kwocie 779,32 zł, liczonymi do dnia 24 sierpnia 2011 r. oraz w kwocie 3.217,91 zł z tytułu reszty należności z faktury nr (...).04/ (...)/10 (658,47 zł) i części należności z faktury nr (...), stanowiącymi łącznie kwotę 5.628,58 zł.

Dowód: oświadczenie o potrąceniu k. 177 wraz z potwierdzeniem nadania k. 178;

Według noty odsetkowej z dnia 29 kwietnia 2011 r., doręczonej pozwanemu w dniu 16 maja 2011 r., łączne zadłużenie pozwanego z tytułu odsetek za zwłokę wynosiło 2.410,67 zł.

Dowód: k. 179;

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na złożonych przez strony dokumentach, których prawdziwości żadna ze stron skutecznie nie zakwestionowała. Wyjątek stanowił zakwestionowany przez powódkę szacunkowy operat nieruchomości. Sąd uwzględnił również zeznania wszystkich słuchanych w sprawie świadków, jednakże wyłącznie w zakresie mającym istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tej przyczyny zeznania te pominięte zostały w szczególności w części dotyczącej stanu nieruchomości po jej przekazaniu powódce w trybie egzekucji komorniczej. Pominięte zostały również zeznania świadka P. Ł. oraz, słuchanego w charakterze strony powodowej, J. P.. Osoby te bowiem nie posiadały żadnych informacji istotnych dla wyniku postępowania, a dodatkowo J. P. całą wiedzę o toczącym się sporze posiada wyłącznie z relacji innych osób.

Sąd zważył:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W myśl art. 693 § 1 kc, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Art. 694 kc stanowi natomiast, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych.

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa powódka domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 6.097,51 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu do dnia zapłaty oraz ustawowych odsetek od kwoty 8.656,95 zł za okres od dnia 22 czerwca 2010 r. (data wymagalności faktury VAT nr (...)) do data złożenia oświadczenia o potrąceniu.

W sprawie bezsporne było, że strony związane były umową dzierżawy, na podstawie której oddano dzierżawcy pięć kortów tenisowych o nawierzchni mineralnej, położonych przy ul. (...) we W.. Nie było również sporu co do tego, że w trakcie trwania umowy pozwany dokonał licznych nakładów na przedmiot dzierżawy, w szczególności w postaci wykonania 150 kotew do mocowania hal pneumatycznych, wlotów powietrza, montażu 8 słupów oświetleniowych o wysokości 7 m oraz 28 projektorów oświetleniowych wraz z okablowaniem, siatek oddzielających poszczególne korty, wykonanych ze słupków stalowych i kurtyny siatkowo-tkaninowej, ogrodzenia kortów tenisowych z siatki ogrodzeniowej z drutu ocynkowanego, nawierzchni z kostki brukowej granitowej, drenażu odprowadzającego wodę z kortów, obrzeża betonowego, chodników betonowych, tunelu prowadzącego do hali pneumatycznej, hali pneumatycznej I. na 4 korty, hali pneumatycznej (...) na 1 kort, zabudowań (budynki z płyt warstwowych, budynek murowany, część pomieszczeń socjalnych dobudowanych do kontenerów biurowo-socjalnych, kontenery biurowo-socjalne), wykonania przyłączy gazowych, instalacji elektrycznej, kompletu siatek, linii i słupków do kortów tenisowych firmy (...), placu zabaw dla dzieci. Zakwestionowała została natomiast przez powódkę wartość dokonanych nakładów jak również obowiązek zwrotu wartości tych nakładów pozwanemu.

Wnosząc o oddalenie powództwa w całości pozwany podniósł zarzut potrącenia oświadczając jednocześnie, że dokonał potrącenia wszelkich dochodzonych pozwem roszczeń strony powodowej z roszczeniami pozwanego z tytułu zwrotu nakładów, które poczynił na przedmiot dzierżawy.

W myśl art. 498 k.c. można potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony w sytuacji, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). Wówczas, wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2). Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c., jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., sygn. akt: IV CSK 356/08, LEX nr 492155).

W przedmiotowej sprawie pozwany oświadczenie o potrąceniu złożył w trakcie trwania postępowania. Na pozwanym ciążył zatem obowiązek udowodnienia istnienia wierzytelności, a tym samym wykazania, że oświadczenie o potrąceniu zostało złożone skutecznie i spowodowało umorzenie dochodzonej przez powódkę wierzytelności. Obowiązek udowodnienia roszczenia zgłoszonego do potrącenia obciąża bowiem zgłaszającego na ogólnych zasadach (art. 6 k.c.), zatem samo zgłoszenie potrącenia w formie zarzutu procesowego nie oznacza jeszcze, że nastąpiły materialnoprawne skutki określone w art. 498 i 499 k.c. (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt: V CSK 43/10, LEX nr 677907). Obowiązkowi temu jednak pozwany nie zdołał sprostać.

Zgodnie z art. 676 kc, 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. Powołany przepis na podstawie art. 694 kc znajduje zastosowanie również do rozliczania nakładów dokonanych na przedmiot umowy dzierżawy. Warunkiem jego zastosowania jest jednak brak odmiennego określenia w umowie konsekwencji dokonania i losów ulepszeń dzierżawionej rzeczy.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd ustalił, że strony wprawdzie w samej umowie dzierżawy nie uregulowały losu dokonanych nakładów po rozwiązaniu stosunku zobowiązaniowego, jednakże postanowienia dotyczące tych nakładów znalazły się w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 18 sierpnia 2011 r. W protokole tym zamieszczono bowiem zapis, że „dzierżawca pozostawia na przekazanym terenie bez zgody wynajmującego mienie, w tym nakłady stanowiące ulepszenia przedmiotu dzierżawy oraz elementy wyposażenia kortów tenisowych stanowiące rzeczy ruchome będące własnością dzierżawcy na własne ryzyko i odpowiedzialność” oraz, bezpośrednio pod nim kolejny, zgodnie z którym „dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia wyżej wymienionego mienia oraz do przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed dokonania tych ulepszeń tj. do stanu nie pogorszonego w terminie do 17 sierpnia 2011 r.” Znalazło się w nim również oświadczenie wydzierżawiającego, że „nie nabywa wyżej wymienionego mienia dzierżawcy i nie ponosi za pozostawione mienie żadnej odpowiedzialności oraz wzywa dzierżawcę do jego usunięcia”. Jednocześnie, co nie było kwestionowane, protokół podpisany został w dniu 10 sierpnia 2011 r. przez obie strony postępowania. W tych okolicznościach przyjąć należało, że na mocy porozumienia stron nakłady miały zostać usunięte przez pozwanego co oznacza, że pozbawiono powódkę upoważnienia przemiennego w zakresie prawa do zatrzymania ulepszeń za zapłatą najemcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo prawa do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, a pozwanego – prawa żądania zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów (bez względu na ich charakter) w przypadku nie skorzystania przez powódkę z upoważnienia przemiennego.

Od złożonego w powołanym wyżej protokole oświadczenia pozwany starał się uchylić powołując się na błąd wywołany podstępny działaniem przedstawicieli strony powodowej (art. 84 kc) jednakże okoliczności pozwalających na złożenie oświadczenia pod wpływem błędu pozwany nie dowiódł, co więcej nie wskazał on nawet na czym ewentualne „podstępne działanie” miało polegać.

W tych okolicznościach przyjąć należało, że na mocy porozumienia stron zamieszczonego w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 18 sierpnia 2011 r. pozwany pozbawiony został możliwości domagania się zwrotu nakładów dokonanych na przedmiot dzierżawy, a tym samym nie przysługuje mu z tego tytułu żadna wymagalna wierzytelność wobec powódki, która mogłaby stanowić przedmiot potrącenia. Tym samym oświadczenie o potrąceniu nie zostało przez pozwanego złożone skutecznie.

Abstrahując od powyższego, ocena wartości nakładów i tym samym ustalenia zakresu wierzytelności zgłoszonej do potrącenia wymagały – wobec zakwestionowania przez powódkę złożonego przez pozwanego prywatnego operatu szacunkowego - wiadomości specjalnych, a wniosek o powołanie biegłego z zakresu szacowania nieruchomości pozwany ostatecznie cofnął.

Skuteczny okazał się natomiast zarzut pozwanego, dotyczący niezasadności żądania zasądzenia czynszów powiększonych o równowartość podatku od nieruchomości. Zawierając umowę dzierżawy strony ustaliły, że dzierżawca płacić będzie czynsz w wysokości 6.500 zł, do którego doliczany miał być podatek VAT. W chwili podpisywania umowy pozwany zobowiązany był również we własnym zakresie regulować podatek od nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. W trakcie trwania umowy płatnikiem podatku od nieruchomości stało się jednak (...) Centrum (...). W ślad za zmianą sposobu rozliczania podatku od nieruchomości sporządzony został aneks do umowy dzierżawy, w którym przewidziano, że czynsz dzierżawy podwyższony ma zostać o kwotę odpowiadającą wysokości podatku od nieruchomości. Odpis aneksu przesłany został pozwanemu, jednakże pozwany – co było w sprawie bezsporne – aneksu nie podpisał. Tym samym zapis dotyczący podwyższenia czynszu nigdy nie załączał obowiązująco. W § 14 umowy dzierżawy określone bowiem zostało, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przepis art. 76 kc, stanowi natomiast, że 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. Tym samym skuteczne podwyższenie wysokości czynszu wymagało nie tylko wyrażenia na to zgody pozwanego, ale zgoda ta musiała znaleźć wyraz na piśmie, a do tego nigdy nie doszło. W tej sytuacji brak

było w ocenie Sądu podstaw do domagania się od pozwanego czynszów w wysokości wyższej niż 7930 zł (6.500 zł +1430 zł VAT).

Z uwagi na powyższe, za częściowo błędne uznać należało zaliczenie przez powódkę wpłat dokonywanych w trakcie procesu przez pozwanego. W tym miejscu wskazać należy, że pozwany dokonał łącznie czterech takich wpłat: w dniu 17 października 2010 r. w wysokości 8.656,95 zł, w dniu 8 grudnia 2010 r. w wysokości 10.000 zł, w dniu 3 stycznia 2011 r. w wysokości 9.000 zł oraz w dniu 14 lutego 2011 r. również w wysokości 9.000 zł co daje kwotę 36.656,95 zł. Tym samym wpłaty te w całości pokryły faktury VAT nr: (...) z dnia 29 stycznia 2010 r., 122/02/ (...) /10 z dnia 26 lutego 2010 r., 250/03/ (...) /10 z dnia 31 marca 2010 r., 375/04/ (...) /10 z dnia 30 kwietnia 2010 r. oraz częściowo fakturę VAT nr (...), z której pozostała do zapłaty jedynie kwota 2993,05 zł. Jednocześnie przyjęć należało, że zapłata za fakturę VAT nr (...) nastąpiła w dniu 17 października 2010 r., zapłata za fakturę VAT nr (...) co do kwoty 726,95 zł w dniu 17 października 2010 r. oraz co do kwoty 7203,05 zł w dniu 8 grudnia 2010 r., faktura VAT nr (...) co do kwoty 2796,95 zł w dniu 8 grudnia 2010 r. oraz co do kwoty 5133,05 zł w dniu 3 stycznia 2011 r., faktura VAT (...) co do kwoty 3866,95 zł w dniu 3 stycznia 2011 r. oraz co do kwoty 4.063,05 zł w dniu 14 lutego 2011 r., a faktura VAT nr (...) w dniu 14 lutego 2011 r. w zakresie kwoty 4.936,95 zł.

Dodatkowo w trakcie trwania postępowania powódka złożyła oświadczenie o potrąceniu własnej wierzytelności z wierzytelnością pozwanego względem powódki o zwrot kaucji gwarancyjnej na poczet której zatrzymano wpłacone przez pozwanego wadium w wysokości 5.000 zł, które jak wskazała powódka, razem z odsetkami dało kwotę 5.628,58 zł, podlegającą zwrotowi na rzecz pozwanego. Jednocześnie powódka oświadczyła, że potrącenia dokonuje z własnymi wierzytelnościami z tytułu: odsetek od nieterminowej zapłaty za faktury VAT nr (...), VAT nr 122/02/ (...) /10, VAT nr 250/03/ (...) /10 oraz częściowo z tytułu należności z faktury VAT nr (...). Warunkiem uznania skuteczności tego oświadczenia powódki było jednak ustalenie, że zawarta przez strony umowa dzierżawy została rozwiązana. Powódka ani w pozwie, ani w dalszych pismach procesowych nie wskazywała daty rozwiązania umowy dzierżawy. Pozwany natomiast, po początkowym akceptowaniu samego faktu rozwiązania umowy (wyrażonym w sprzeciwie od nakazu zapłaty) ostatecznie zarzucił, że umowa nigdy nie została przez powódkę rozwiązana w sposób formalny. Pomijając brak konsekwencji pozwanego, który z jednej strony utrzymuje, że umowa dzierżawy nadal wiąże strony, a z drugiej domaga się rozliczenia nakładów, co możliwie jest po rozwiązaniu stosunku umownego, zarzut ten ocenić należało jako bezzasadny.

W treści § 6 umowy dzierżawy z dnia 21 marca 2005 r. strony ustaliły, że zwłoka w uregulowaniu czynszu trwająca dłużej niż dwa miesiące spowoduje automatyczne rozwiązanie umowy, bez konieczności wypowiedzania jej na piśmie. W sprawie bezsporne było, że do takiej zwłoki ze strony pozwanego doszło, a zatem powódka nie miała obowiązku formalnego rozwiązywania umowy. W ocenie Sądu jednak, całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie, pozwalał na ustalenie, że po spełnieniu przesłanek automatycznego rozwiązania umowy dzierżawy, strony nadal pozostawały związane stosunkiem zobowiązaniowym. Powódka nie zażądała bowiem zwrotu przedmiotu dzierżawy, pozwany nadal z niego korzystał, a jednocześnie (...) Centrum (...), w którego zarządzie pozostawała w tamtym czasie nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy, zobowiązywało pozwanego do udzielania informacji, zastrzegając, że „brak odpowiedzi w terminie 14 dni od otrzymania pisma skutkować będzie ostatecznym wypowiedzeniem umowy” (pismo z dnia 6 kwietnia 2011 r., k. 135). Istotne jest również, że powódka nie dokonała rozliczenia kaucji, a w opisie wystawianych faktur nadal wskazywała „wynajem kortów tenisowych”. Odmiennej oceny nie uzasadnia zamieszczony w aneksie z dnia 30 kwietnia 2007 r. zapis, według którego umowa nie może zostać przedłużona milcząco, gdyż dotyczył on wyłącznie przedłużenia umowy dzierżawy po dniu 20 marca 2014r.

Wobec powyższego ustalenia wymagała data rozwiązania umowy dzierżawy. W ocenie Sądu rozwiązanie umowy dzierżawy nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2011 r. W tym dniu bowiem strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy wskazując w nim, że podstawą przejęcia jest rozwiązanie umowy dzierżawy oraz określiły obowiązki dzierżawcy, związane z wydaniem przedmiotu dzierżawy. Z tych przyczyn tę właśnie datę traktować należy, jako datę faktycznego rozwiązania umowy przez jej strony.

Przechodząc do właściwej oceny skuteczności potrącenia wskazać trzeba, że skutek potrącenia nie nastąpił we wskazanej przez powódkę w treści pisma z dnia 31 maja 2012 r. dacie tj. w dniu 24 sierpnia 2011 r. Powódka nie zdołała bowiem dowieść, że w wymienionym dniu złożyła oświadczenie takiej treści, a pozwany okoliczności tej zaprzeczył. W tej sytuacji Sąd przyjął, że skutek potrącenia wystąpił z chwilą, kiedy oświadczenie to dotarło do pozwanego, w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Jeśli zatem oświadczenie o potrąceniu nadane został w placówce pocztowej w dniu 2 czerwca 2012 r. to przyjmując zwyczajowo 14 dni na dotarcie oświadczenia do adresata, jego skutek nastąpił w dniu 15 czerwca 2012 r. W tym dniu doszło zatem, zgodnie z oświadczeniem powódki, do uregulowaniu płatności za fakturę VAT nr (...) w wysokości 2993,05 zł oraz odsetek od nieterminowo zapłaconych faktur VAT nr 18/01/ (...)/10, VAT nr 122/02/ (...)/10 oraz VAT nr 250/03/ (...) liczonych do dnia potrącenia. Odsetki te wyniosły: z faktury VAT nr (...) – 669,38 zł, z faktury VAT nr (...), a z faktury VAT nr (...) – 697,14 zł, a zatem wraz ze skutecznym złożeniem oświadczenia o potrąceniu umorzyły się z wzajemną wierzytelnością pozwanego z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej. W pozostałym zakresie, wobec braku oświadczenia o zaliczeniu kaucji gwarancyjnej na inne należności, pozostała ona nie rozliczona.

Reasumując, w wyniku zapłaty przez pozwanego w trakcie postępowania kwoty 36.656,95 zł oraz złożonego przez powódkę oświadczenia o potrąceniu, do zapłaty pozostały wyłącznie odsetki od nieterminowo zapłaconych faktur nr (...) (od których powódka nie domagała się dalszych odsetek) liczonych za okresy: od kwoty 3866,95 zł z faktury (...) od dnia 22 maja 2010 r. do dnia 3 stycznia 2011 r. i od kwoty 4.063,05 od dnia 22 maja 2010 r. do dnia 14 lutego 2011 r. w łącznej kwocie 699,09 zł oraz od kwoty 4936,95 zł z faktury VAT nr (...) od dnia 22 czerwca 2010 r. do dnia 14 lutego 2011 r. i od kwoty (...),05 od dnia 22 czerwca 2010 r. do dnia potrącenia w łącznej kwocie 1188,53 zł (razem 1887,62 zł). Tym samym z ostatecznie żądanej przez powódkę kwoty 6.097,51 zł zasadne okazało się jedynie żądanie 1887,62 zł, a z pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w pkt. I i II sentencji wyroku.

Art. 5 Kodeksu cywilnego stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego (takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony). Sąd nie dopatrył się w żądaniu powódki sprzeczności z żadną ze znanych zasad współżycia społecznego. Powołując się na naruszenie przez powódkę cytowanego przepisu, profesjonalny pełnomocnik pozwanego również nie wskazał z jakimi zasadami współżycia społecznego zachowanie powódki jest sprzeczne (ograniczając się jedynie do podniesienia tego zarzutu) i w konsekwencji zarzut ten pozostał bez wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie.

Orzekając o kosztach procesu Sąd miał na uwadze, że powódka pierwotnie domagała się zasądzenia kwoty 43.215,17 zł, z czego zasadne okazało się żądanie do kwoty 36.150 zł (5 x 7930 zł). Ponadto w trakcie procesu pozwany zapłacił powódce łącznie kwotę 36.656,95 zł i przyjąć należało, że co do tej kwoty proces przegrał. W tej sytuacji Sąd ustalił, że powódka uległa jedynie co do kwoty (...),05 stanowiącej różnicę pomiędzy żądaniem uznanym przez pozwanego poprzez zapłatę za zasadne (36.656,95 zł), a kwotą należnych czynszów w wysokości 36.150 zł, co stanowiło 7%. Koszty procesu powódki wyniosły 1268 zł tytułem opłaty od pozwu (powód zapłacił 2161 zł z czego zarządzono zwrot kwoty 893 zł) oraz 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, a koszty pozwanego ograniczyły się do kwoty 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Mając na uwadze wynik procesu, powódce stosownie do art. 100 kpc, należał się zwrot kosztów w wysokości 3411,24 zł, a pozwanemu w wysokości 168 zł, co skutkowało zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódki kwoty 3243 zł (3411 zł – 168 zł), o czym orzeczono w pkt. III sentencji wyroku.

Zarządzenie:

1. Odnotować
2. Odpis doręczyć peł. powódki oraz peł. pozwanego (jeżeli złożył wniosek).
3. K.. 14 dni