

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 10 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko: Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w P.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w P. na rzecz powoda kwotę 12.000 zł (dwanaście tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3.000 zł od dnia 11 września 2013r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.000 zł od dnia 11 października 2013r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.000 zł od dnia 11 listopada 2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.000 zł od dnia 11 grudnia 2013r. do dnia zapłaty;

II. oddala dale idące powództwo;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.097 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód J. S. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 14.760 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 3.690 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.690 zł od dnia 11 października 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.690 zł od dnia 11 listopada 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.690 zł od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, nadto o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm. W uzasadnieniu podał, iż w umowie z dnia 1 listopada 2010 r. wynajął stronie pozwanej nieruchomość gruntową położoną we W. przy ul. (...). Zgodnie z umową czynsz najmu w wysokości 3.000 zł netto miesięcznie winien być płacony do dnia 15-go każdego miesiąca na rachunek bankowy powoda, z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności. W dniu 1 października 2012 r. powodowi zostało doręczone pismo z oświadczeniem o rozwiązaniu umowy najmu za 1-miesięcznym wypowiedzeniem. Wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu powodowi doręczono pismo pozwanej do (...) Sp. z o.o. sp. k. oraz informacją dotyczącą sposobu zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu w okresie od maja do października 2012 r. Pomimo wypowiedzenia umowy pozwana nie wypełniła obowiązków wynikających z §§ 3 1.e i 4 pkt 1 i 2 umowy, tzn. nieruchomość nie została przywrócona do stanu z dnia zawarcia umowy i nie został wydany powodowi przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalny stopień zużycia, tj. teren wyrównany, natomiast obecny stan nieruchomości w postaci składowania na jej terenie dużej ilości urobku (ziemi, żwiru, piasku i gruzu). Dnia 14 marca 2014 powód skierował do pozwanej wezwanie do respektowania warunków umowy poprzez zapłatę należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości i przyjął, iż należne mu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z działki winno być równe czynszowi dotychczas płaconemu. Następnie,

z uwagi na trwający dalszy stan zajmowania działki przez pozwaną powód w dniu 20 czerwca 2013 r. wystosował do pozwanej pisemne wezwanie do zapłaty dotyczące należności za maj i czerwiec 2013, następnie zaś w dniu 25 lipca 2014 r. wezwanie za lipiec 2013 i w dniu 29 stycznia 2014 r. wezwanie dotyczące okresu od sierpnia 2013 r. , jako że działka w obecnym stanie nie stanowi dla powoda jakiegokolwiek wartości gospodarczej. Powód w niniejszym postępowaniu dochodził należności za okres od września do grudnia 2013 r. Powód nadto wskazał, iż w sprawie VIII C 523/13 zawisłej przed tut. Sądem wydany został w dniu 21 lutego 2014 r. wyrok uwzględniający w całości stanowisko powoda za wcześniejszy okres, stąd wszelkie okoliczności faktyczne i prawne na mocy art. 365 § 1 k.p.c. mają zastosowanie do sprawy niniejszej jako objęte powagą rzeczy osądzonej.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa co do kwoty 2.760 zł, stanowiącej równowartość wchodzącego w skład żądania roszczenia o zapłatę podatku od towarów i usług. Strona pozwana wskazywała, iż w powołanej sprawie VIII C 523/13 tut. Sądu Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 1 października 2014 r. zmienił powołany wyrok tut. Sądu z dnia 21 lutego 2014 r., oddalając powództwo w zakresie podatku od towarów i usług, stwierdzając, iż między stronami nie doszło do świadczenia usług, skoro brak było umowy zobowiązaniowej dotyczącej spornego okresu. Odszkodowanie wpłacone w takich okolicznościach tytułem odszkodowawczym nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 listopada 2010 r. powód J. S. zawarł ze stroną pozwaną K. Sp. z o.o. z siedzibą w P. umowę najmu. Na jej podstawie powód oddał stronie pozwanej do używania część nieruchomości gruntowej o pow. 3.000, położonej we W. przy ul. (...) (§1 ust. 1 i 2 umowy), strona pozwana zaś zobowiązała się do uiszczania czynszu w kwocie 3.000 zł netto miesięcznie do dnia 15 każdego miesiąca (§ 2 ust. 1 i 2 umowy). Wynajmujący każdorazowo po zapłacie czynszu zobowiązany był do wystawienia najemcy rachunku (§ 2 ust. 4 umowy). W umowie zastrzeżono, iż przedmiot najmu będzie wykorzystywany przez najemcę tylko w celu składowania urobków w postaci ziemi, żwiru i piasku z wykopów fundamentowych realizowanych we W. przy ul. (...), a urobek stanowi własność najemcy (§ 1 ust. 3 umowy). Ponadto najemca został zobowiązany m.in do: wywiezienia składowanych urobków przed zakończeniem terminu umowy oraz przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy (§ 3 ust. 1 pkt c i e). W umowie wskazano, iż po zakończeniu najmu najemca wyda przedmiot najmu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowego korzystania i eksploatacji, tj. teren wyrównany (§ 4 ust. 1 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a każda ze stron była uprawniona do jej rozwiązania z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca (§ 5 ust. 3 umowy). Nieruchomość została przekazana stronie pozwanej w dniu 2 listopada 2010 r. Strona pozwana była podwykonawcą robót budowlanych prowadzonych przez (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W.. Pismem z dnia 27 września 2012 r. strona pozwana wypowiedziała zawartą w dniu 1 listopada 2010 r. umowę najmu. Pismem z dnia 27 września 2012 r. strona pozwana poinformowała (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W., iż wypowiedziała umowę najmu zawartą w dniu 1 listopada 2010 r., w związku z czym prosi o niezwłoczne wywiezienie z tego terenu składowanego tam urobku w postaci ziemi. Pismem z tego samego dnia strona pozwana zwróciła się do M. (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. z prośbą o przelanie przysługującej jej z tytułu faktury nr (...) należności w wysokości 22.140 zł J. S. z tytułu zapłaty za najem nieruchomości gruntowej przy ul. (...). Po wypowiedzeniu umowy najmu do powoda zadzwonił kierownik budowy prowadzonej przez (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. w celu uzyskania informacji, czy jest możliwe zawarcie umowy najmu pomiędzy powodem, a M. (...)

Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W.. Powód wyraził chęć zawarcia umowy, jednakże pod warunkiem, iż jej treść będzie tożsama z umową zawartą z (...) sp. z o.o. Z uwagi

na fakt, iż nie doszło do porozumienia w tym zakresie, rozmowy nie były kontynuowane i do zawarcia umowy nie doszło. Pismem z dnia 11 marca 2013 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty, w terminie 7 dni, kwoty 18.450 zł tytułem należności za bezumowne korzystanie oraz kwoty 2.852,14 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności czynszu najmu. Pismo zostało doręczone w dniu 19 marca 2013 r. Pismem z dnia 19 marca 2013 r. strona pozwana wezwała (...) Sp. z o.o. sp. k. aby zapłaciła J. S. kwotę 18.450 zł z tytułu czynszu oraz kwotę 2.852,14 zł z tytułu odsetek i zawarła z nim umowę najmu przedmiotowej nieruchomości. W dniu 18 kwietnia 2013 r. (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. wpłaciła na rzecz powoda kwotę 9.000 zł. W dniu 30 kwietnia 2013 r. powód wystawił fakturę VAT (...) tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) przez (...) Sp. z o.o. za XI, XII 2012 r. i I 2013 r., jako nabywcę wskazując (...) Sp. z o.o. s.k. z siedzibą we W.. Faktura opiewała na kwotę 9.000 zł brutto, w tym 1.682,93 zł podatku VAT. W dniu 9 maja 2013 r. (...) Sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. wpłaciła na rzecz powoda kwotę 4.000 zł. W dniu 10 maja 2013 r. powód wystawił fakturę VAT (...) tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) przez (...) Sp. z o.o. za I 2013 r. - 2 część i za II 2013 r. – I część, jako nabywcę wskazując (...) Sp. z o.o. s.k. z siedzibą we W.. Faktura opiewała na kwotę 4.000 zł brutto, w tym 747,97 zł podatku VAT. Pismem z dnia 7 maja 2013 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty, w terminie 7 dni, kwoty 3.690 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.. Pismo doręczone zostało w dniu 10 maja 2013 r. Strona pozwana nie przekazała powodowi gruntu. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się hałda ziemi oraz gruzu o wymiarach około 15 m szerokości, 80 m długości oraz 3 m wysokości. Nieruchomość została zabezpieczona przed dostępem osób niepowołanych poprzez założenie łańcucha i kłódki.

Dowód: - wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 21 lutego 2014 r. z uzasadnieniem – akta VIII C 523/13

W okresie pomiędzy wrześniem do grudniem 2013 r. nieruchomość nie została przez stronę pozwaną doprowadzona do stanu z daty zawarcia umowy najmu. W dniu 4 lutego 2014 r. stronie pozwanej doręczono wezwanie do zapłaty należności odszkodowawczych m.in. za okres od września do grudnia 2013 r.

Dowód: - wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 26-27

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie, w jakim nie obejmowało naliczonego podatku od towarów i usług.

Powód wywodził swoje roszczenie z faktu nienależytego wykonania przez stronę pozwaną zobowiązania wynikającego z zawartej w dniu 1 listopada 2010 r. umowy najmu, tj. powstałego wskutek zaniechania realizacji obowiązku wywiezienia składowanych urobków i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu.

W sprawie bezspornym było, iż strony łączyła umowa najmu nieruchomości gruntowej, która została skutecznie wypowiedziana przez stronę pozwaną, ze skutkiem na dzień 31 października 2012 r. Poza sporem pozostawał także fakt, iż pomimo rozwiązania umowy najmu z nieruchomości powoda nie zostały wywiezione składowane urobki. Bezsporna pozostawała też sama kwota odszkodowania netto 3.000 zł miesięcznie i terminy płatności należności odszkodowawczych. Natomiast istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia kwestii, czy należne kwoty za szkodę w poszczególnych miesiącach od września 2013 r. do grudnia 2013 r. powinny być powiększone o wartość podatku od towarów i usług.

Żądanie powoda znajduje podstawę w art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami

wprowadzonej tym przepisem odpowiedzialności kontraktowej są zdarzenie polegające na niewykonaniu bądź nienależytym wykonaniu zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

W zawartej umowie najmu w § 3 ust. 1 pkt c i d jednoznacznie wskazano, iż obowiązkiem najemcy jest m.in. wywiezienie składowanych urobków przed zakończeniem terminu umowy oraz przywrócenie przedmiotu najmu do stanu z dnia zawarcia umowy. Również w § 4 ust. 1 umowy wskazano, iż po zakończeniu najmu najemca wyda przedmiot najmu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowego korzystania i eksploatacji, tj. teren wyrównany. Obowiązek zwrotu rzeczy w stanie nie pogorszonym wynika również z przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunek najmu, a mianowicie art. 675 § 1 k.c. W sprawie bezspornym było, iż pomimo ustania stosunku najmu składowane na nieruchomości urobki nie zostały usunięte po rozwiązaniu umowy najmu i stan ten trwał nadal w spornym okresie od września do grudnia 2013 r. Bez wątplenia zatem strona pozwana nienależycie wykonała ciężące na niej zobowiązanie, a powodowi przysługiwało z tego tytułu roszczenie o naprawienie szkody (vide wyrok SN z 18.04.2013 r., III CSK 229/12, Lex nr 1353198; wyrok SA w Warszawie z 16.01.2013 r., I ACa 863/12, Lex nr 1307505). Nie budzi także wątpliwości, iż na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez stronę powodową w majątku powoda powstał uszczerbek majątkowy, czyli szkoda. Powód nie ma możliwości korzystania z nieruchomości poprzez wynajęcie tego terenu. Jako szkodę powód wskazał utraconą korzyść, którą uzyskałby wynajmując tę nieruchomość.

Zdaniem Sądu, spełnione zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, która nie wykonała zobowiązania wynikające z umowy najmu tj. nie usunęła składowanych urobków, w konsekwencji czego powód doznał szkody. Brak było jednocześnie podstaw do przyjęcia, iż nienależyte wykonanie umowy było następstwem okoliczności za które nie ponosi ona odpowiedzialności. W związku z tym powód uprawniony był do żądania naprawienia wyrządzonej szkody, czego zresztą strona pozwana co do zasady jak i co do wartości netto nie kwestionowała.

Bezsporne między stronami okoliczności faktyczne były też częściowo przedmiotem ustaleń w powoływanej przez obie strony procesie toczącym się między nimi przed tut. Sądem pod sygnaturą VIII C 523/13, jak też materiały oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie II Ca 546/14, które to ustalenia są dla Sądu w obecnym składzie wiążące, gdyż dotyczą oceny prawnej stanu istniejącego po rozwiązaniu umowy najmu w kontekście opodatkowania podatkiem od towarów i usług. Jak podkreślał Sąd Odwoławczy, świadczenie strony pozwanej nie jest świadczeniem usług w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie nie jest wynagrodzeniem z tytułu jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Istotą i celem odszkodowań jest rekompensata za szkodę, a nie płatność za świadczenie. W takim przypadku nie mamy do czynienia z transakcją ekwiwalentną - świadczenie w zamian za wynagrodzenie. Otrzymanie odszkodowania nie wiąże się, bowiem z żadnym świadczeniem ze strony podatnika (**vide**: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z 16 lipca 2013r, (...) SA/Gl 665/13). Odszkodowania, którego domaga się powód nie można więc uznać za wynagrodzenie za świadczoną usługę. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez spółkę (...) nie spełnia tych wymogów. Należy bowiem pamiętać, że pismem z dnia 27 września 2012 r. strona pozwana wypowiedziała zawartą w dniu 1 listopada 2010 r. umowę najmu. Oznacza to, że z dniem 1 listopada 2012r strona pozwana zajmowała nieruchomość powoda bez tytułu prawnego. Nie sposób więc twierdzić, że doszło między stronami do świadczenia usług skoro brak było umowy zobowiązaniowej pomiędzy stronami, albowiem do świadczenia usług w rozumieniu ustawy może dojść wyłącznie w ramach wiążącej strony umowy, której w niniejszej sprawie po dniu 31 października 2010 r nie było. Samo więc znoszenie obecności strony pozwanej i brak żądania ze strony powoda wydania nieruchomości nie może przesądzać o istnieniu umowy, a tym samym o obowiązku uiszczania podatku VAT. Należy przy tym dodatkowo podkreślić, iż zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego jest samo w sobie przejawem braku tolerowania istniejącego stanu rzeczy polegającego na niemożności wykorzystywania nieruchomości przez powoda i osiągnięcia z niej pożytków. Gdyby hipotetycznie przyjąć założenie przeciwne, roszczenie powoda w całości należałoby uznać za bezpodstawne, jako że, stosując ogóle zasady odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie odpowiedzialności kontraktowej, należałoby przyjąć, że zgoda pokrzywdzonego wykluczałaby zasadniczo powstanie roszczeń odszkodowawczych.

Skoro więc nie zachodziły podstawy do naliczenia podatku od towarów i usług, roszczenie o zapłatę równowartości tego podatku podlegało oddaleniu.

Sąd orzeczono jak w pkt. I i II wyroku.

Ponieważ kwota należności głównych zasądzona w pkt. I wyroku stanowiła 81 % żądanej pozwem kwoty, należało przyjąć, iż powód wygrał sprawę w 81%, a w 19 % sprawę wygrała strona pozwana. Uwzględniając wszystkie poniesione przez strony koszty, w tym opłatę od pozwu 738 zł, koszty zastępstwa procesowego obu stron w kwocie po 2.400 zł oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa po 17 zł. W wyniku stosunkowego rozdzielenia kosztów na podst. art. 100 zd. 1 k.p.c. i po wzajemnej kompensacie, przy zaokrągleniu do pełnych złotych do wyrównania na korzyść powoda pozostała kwota 2.097 zł zasądzona w pkt. III wyroku.

Sąd orzeczono jak w sentencji.