

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódź, dnia 11 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIII Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Chańko

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Ćwiklińska

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie sprawy z powództwa Instytutu (...) z siedzibą w Ł.

przeciwko M. U.

o zapłatę

1. zasądza od M. U. na rzecz Instytutu (...) w Ł. kwotę 56.088 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemdziesiąt osiem złotych) z odsetkami ustawowymi od kwot:

- a) 4.674 zł od dnia 16 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- b) 4.674 zł od dnia 19 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- c) 4.674 zł od dnia 19 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- d) 4.674 zł od dnia 25 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- e) 4.674 zł od dnia 23 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- f) 4.674 zł od dnia 21 maja 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- g) 4.674 zł od dnia 21 czerwca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- h) 4.674 zł od dnia 18 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- i) 4.674 zł od dnia 22 sierpnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- j) 4.674 zł od dnia 19 września 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

k) 4.674 zł od dnia 16 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

l) 4.674 zł od dnia 21 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od M. U. na rzecz Instytutu (...) w Ł. kwotę 4.319 zł (cztery tysiące trzysta dziewiętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt XIII GC 599/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 grudnia 2015 roku wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym, powód Instytutu (...) w Ł. wniósł o zapłatę od M. U. kwoty 56.088 złotych z odsetkami ustawowymi od dat i kwot wskazanych w pozwie. W uzasadnieniu powód podniósł, że strony łączyła umowa dzierżawy parkingu, zaś kwota dochodzona pozwem to suma czynszu należnego powodowi za okres dzierżawy. Czynsz dzierżawny za jeden miesiąc, wynikający z umowy wynosił 4.674 złote.

/pozew, k. 2-5/

Nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 10 grudnia 2015 roku uwzględniono powództwo w całości.

/nakaz, k. 5odw.-6/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i przekazanie sprawy do Sądu właściwego ze względu na swoje miejsce zamieszkania.

/sprzeciw, k. 7odw./

Po przekazaniu sprawy do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi powód uzupełnił braki pozwu.

/pozew, k. 12-15/

W piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2016 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc zarzut potrącenia z należnością dochodzoną pozwem kwoty 147.756,51 złotych z tytułu zwrotu równowartości nakładów, których poniesienie zwiększyło wartość nieruchomości w chwili wydania.

/pismo pozwanego, k. 47-50/

W odpowiedzi na wskazane pismo, powód zakwestionowała istnienie wiarygodności przedstawionej do potrącenia tak co do zasady, jak i co do wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód poszukiwał dzierżawców na teren parkingu o powierzchni 2.200 m² położonego na tyłach Instytutu (...) w Ł. od strony ul. (...) o przeznaczeniu na prowadzenie usług parkingowych.

/okoliczność bezsporna/

Powód złożył publiczne ogłoszenie o przetargu. Zgodnie z pkt 2 pp.3 ogłoszenia o przetargu wszelkie koszty związane z urządzeniem miejsc parkingowych, zagospodarowaniem terenu oraz jego modernizacją pokryte zostaną ze środków własnych dzierżawcy, który zobowiąże się do niewystępowania o zwrot poniesionych kosztów nawet w

wypadku rozwiązania umowy. Przetarg przeprowadzono w oparciu o postanowienia regulaminu przetargu. Punkt 4 regulaminu określał zakres prac adaptacyjnych, które zostały następnie powtórzone w umowie, której wzór stanowił załącznik do dokumentacji przetargowej. Punkt 5 zawierał obowiązek uzgodnienia zakresu prac modernizacyjnych z wydzierżawiającym oraz określał termin zagospodarowania terenu na dwa tygodnie. Punkt 6 regulaminu potwierdzał, że: „wszelkie koszty związane z urządzeniem miejsc parkingowych, zagospodarowaniem terenu oraz jego modernizacją pokryte zostaną ze środków własnych dzierżawcy, który zobowiąże się do niewystępowania o zwrot poniesionych kosztów nawet w wypadku rozwiązania umowy”.

/regulamin, k. 67-68, ogłoszenie o przetargu publicznym, k. 69-70/

Pozwany złożył ofertę na formularzu oferty przygotowanym przez powoda. W formularzu wskazał, że akceptuje warunki uczestnictwa w postępowaniu przetargowym oraz że zapoznał się treścią wzoru umowy oraz stanem technicznym terenu i nie wnosi do nich zastrzeżeń.

/formularz oferty, k. 66/

W dniu 10 czerwca 2013 roku w Ł. strony zawarły umowę dzierżawy. Zgodnie z § 1 umowy, jej przedmiotem była dzierżawa wydzielonego terenu wraz z zagospodarowaniem o powierzchni 2.200 m² położonego na tyłach Instytutu (...) w Ł. od strony ul. (...) o przeznaczeniu na prowadzenie usług parkingowych. Obszar przedmiotu dzierżawy oznaczono na mapce stanowiącej załącznik do umowy. Zgodnie z § 1 ust. 3 umowy wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu podpisania umowy, a § 1ust. 4 precyzował, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na usługi parkingowe.

/umowa, k. 17/

Strony postanowiły w § 2 umowy, że dzierżawca zobowiązany był do:

- a) modernizacji powierzchni w zakresie wyrównania terenu niwelując różnice wysokości, zasklepienia ubytków lub położenia nawierzchni twardej w celu bezpiecznego użytkowania terenu,
- b) organizacji sposobu parkowania pojazdów na parkingu wraz z wydzieleniem miejsc parkingowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- c) właściwego oznakowania terenu parkingu,
- d) wykonania niezbędnego oświetlenia dzierżawionego terenu,
- e) całorocznego utrzymania porządku i czystości na terenie parkingu, wywozu śmieci, usuwania chwastów, traw, gałęzi i odśnieżania terenu,
- f) przestrzegania przepisów bhp i ppoż,
- g) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.

Ponadto, ustalono że dzierżawca ma obowiązek dokonywania bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od wydzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.

/umowa, k.17/

Zgodnie z § 4 ust. 3 umowy sposób zagospodarowania terenu oraz jego modernizację dzierżawca winien uzgodnić z wydzierżawiającym celem uzyskania jego akceptacji.

W § 5 ust. 1 strony uzgodniły wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 3.800 złotych netto wraz z podatkiem VAT, płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

/umowa, k. 213/

Zgodnie z § 7 ust. 1 umowy, została ona zawarta na okres trzech lat (36 miesięcy) od 10 czerwca 2013 roku do dnia 9 czerwca 2016 roku. § 7 ust. 3 wskazywał, że po wygaśnięciu umowy dzierżawca wyda wydzierżawiającemu nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki. § 7 ust. 4 stanowił, że materiały wykorzystane do urządzenia miejsc parkingowych staną się własnością wydzierżawiającego z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy.

/umowa, k. 18/

Umowa miała zakończyć się 10 czerwca 2016 roku, ale została przedłużona za zgodą obu stron do czasu wyłonienia nowego dzierżawcy.

/okoliczności bezsporne, zeznania E. Z., k. 217/

W okresie od 1 października 2013 roku do 6 listopada 2014 roku powód wystawił na rzecz pozwanego 12 faktur z tytułu miesięcznego czynszu brutto z odroczonym terminem płatności wynoszącym 14 dni od daty wystawienia faktury. Każda z faktur opiewała na kwotę 4.674 złote.

/faktury, k. 19-30/

Pismem z dnia 20 października 2016 roku powód złożył pozwanemu oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy terenu z dnia 10 czerwca 2013 roku wobec wyłonienia w drodze publicznego konkursu ofert nowego dzierżawcy.

/rozwiązanie umowy, k. 56/

W dniu 24 października 2016 roku przedstawiciele powoda: E. Z. i J. R., pozwany oraz pracownik firmy (...) podpisali protokół zdawczo-odbiorczy terenu dzierżawy. W protokole stwierdzono, że pod wiatami znajduje się utwierdzona nawierzchnia, teren jest zaś nierówny i wyboisty. Na terenie znajdowały się nowopowstałe wiaty garażowe w liczbie 36 stanowisk parkingowych oraz 3 wiaty gospodarcze, teren pod wiatami został utwardzony i wyłożony płytami chodnikowymi, zabudowania blachą ogrodzenia od strony ul. (...), wybudowania betonowego parkanu w ilości 31 przęseł.

/protokół zdawczo-odbiorczy, k. 57, zeznania E. Z., k. 216odw./

Pozwany nie dokonał zapłaty za żadną z faktur wystawionych od początku umowy. W dniu 27 października 2016 roku pozwany wystawił wobec powoda notę obciążeniową z tytułu nakładów na wydzierżawiony teren w postaci: 36 wiat garażowych, 3 wiat gospodarczych, utwardzenia i wyłożenia płytami chodnikowymi terenu parkingu, zabudowania blachą ogrodzenia od strony ul. (...), wybudowania betonowego parkanu w ilości 31 przęseł. Pismem z dnia 2 listopada 2016 roku pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 147.756,51 złotych z tytułu nakładów na przedmiot dzierżawy z kwotą 109.508,83 złotych z tytułu czynszu z umowy dzierżawy.

/oświadczenie o potrąceniu, k. 51-52, nota obciążeniowa, k. 54/

Pozwany informował powoda o konieczności dokonania modernizacji na terenie parkingu pismami z dnia 18 czerwca 2013 roku i 23 sierpnia 2013 roku, wobec czego ubiegał się o bonifikatę w wysokości 50% czynszu. Czynsz został pomniejszony w styczniu i lutym 2014 roku. Czynsz za te miesiące nie jest przedmiotem sporu.

/pisma pozwanego, k. 74 i 75, zeznania E. Z., k. 216odw./

Pozwany prowadził rozmowy z firmą (...) E. Ż. w celu przejęcia wiat garażowych, ale poprzedni i obecny dzierżawca nie osiągnęli porozumienia w tej kwestii. Pozwany proponował również zawarcie umowy poddzierżawy, ale z umowy między E. Ż. a powodem wynikał zakaz poddzierżawy terenu. Niemniej, wokoło negocjacji odnośnie przejęcia wiat powstał konflikt między dzierżawcami terenu.

/pisma E. Ż., k. 78,79, zeznania E. Z., k. 216odw., zeznania L. M., k. 218, zeznania Z. Ż., k. 252odw./

Na terenie parkingu pozostały wiaty wybudowane przez pozwanego. Konstrukcja wiat jest podobna, zarówno w przypadku szerszych wiat, jak i węższych. Wiaty szersze mają postument betonowy, wiaty węższe metalową podstawę. Zarówno jedne jak i drugie wiaty mają metalowe zadaszenie, które wsparte jest na metalowych słupach. Od strony ulicy miejsca parkingowe są zasłonięte blachą, która zamontowana jest na siatce, odgradzającej pojazdy od strony ulicy.

/zeznania D. K., k. 254odw., zeznania D. U., k.255odw./

Po przejęciu parkingu przez firmę (...) E. Ż. pozwany kierował do klientów parkingu posiadających miejsca parkingowe pod wiatami wiadomości esemesowe z których wynikało, że czynsz za miejsca parkingowe powinni wpłacać bezpośrednio jemu, a nie w kasie parkingu nowemu dzierżawcy.

/zeznania L. M., k. 218-219, pismo E. Ż., k. 78, zeznania D. K., k. 254, okoliczność przyznana przez pozwanego, k. 257odw./

Ustalając stan faktyczny Sąd nie oparł się na zeznaniach E. Ż.. Firma (...) jest prowadzona jako jej działalność gospodarcza, ale poza zarejestrowaniem działalności na świadka, nie angażuje się ona w jej prowadzenie. Całość zarządu została powierzona mężowi świadka, stąd zapewne wynikał całkowity brak wiedzy świadka odnośnie przedmiotu sporu, jakim były ustalenia co do wiat parkingowych.

Zeznania Z. Ż. nie były wiarygodne w zakresie, w jakim świadek twierdził, że był zainteresowany demontażem wiat, bo blokują miejsca parkingowe. Zeznania te stanowią jedynie formę przedstawienia stanowiska w sporze z pozwanym, nie zaś rzetelne przedstawienie faktów zgodnych z rzeczywistością. Wiaty w sposób oczywisty poprawiają atrakcyjność przedsięwzięcia jakim jest parking. Klienci są zainteresowani zadaszonymi miejscami parkingowymi, a zatem twierdzenie że: „powinny być zdemontowane” jest nielogiczne. Świadek pobiera w imieniu żony wyższy czynsz za miejsca parkingowe pod wiatami. Układ wiat nie blokuje również wjazdu na parking i w tym względzie świadek również zeznał nieprawdę. Zeznania świadka stały też w sprzeczności z zeznaniami P. D., który w istocie posłużył Sądowi jedynie do zweryfikowania prawdziwości zeznań swojego przełożonego. Świadek wskazał, że cena za miejsce pod wiatą wynosi 150 złotych a na miejscu bez zadaszania około 80 złotych. Różnica w cenie jest zaś logiczną konsekwencją doposażenia niektórych miejsc parkingowych i ich zadaszania. Świadek też wyjaśnił, że położenie wiat nie koliduje z wjazdem na parking i na miejsca zadaszane, co znalazło również odzwierciedlenie w zeznaniach pozwanego i świadka D. K.. Rzeczywista wysokość cen nie miała przy tym żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, ale twierdzenia w tym zakresie Z. Ż. wykazały, że świadek zeznawał nieprawdę.

Zeznania D. U., syna pozwanego, nie były wiarygodne. Świadek wprawdzie uczestniczył w pracach budowlanych na terenie parkingu, ale nie umiał wskazać szczegółów dotyczących tych prac – co kłóciło się z deklarowaną rolą nadzorującego budowę, a nawet deklaracji odnośnie bycia kierownikiem budowy. Świadek miał zeznawać na okoliczność poniesionych kosztów przez pozwanego w związku z nakładami na nieruchomości. Świadek na tym tle zeznawał niezwykle ogólnie i nie był sobie w stanie przypomnieć wykonania prac utwardzających teren i obejmujących ogrodzenie terenu. Zeznania te posłużyły zatem jedynie do ustalenia wyglądu wiat i ich rozmieszczenia.

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2017 roku pełnomocnik pozwanego cofnął wnioski dowodowe na okoliczność wysokości kosztów prac budowlanych na terenie parkingu (k.256). W tym kontekście zbędnym okazała się analiza wszystkich załączonych do pisma strony pozwanej dokumentów potwierdzających poniesienie kosztów prac budowlanych na terenie parkingu. W ocenie Sądu, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia, istotne dla oceny zarzutu potrącenia były nie wydatki poniesione na przedmiot dzierżawy, ale wartość ulepszeń przedmiotu dzierżawy

w chwili jego zwrotu. Na tę drugą okoliczność faktyczną pozwany nie złożył ani wniosków dowodowych, ani nawet twierdzeń faktycznych, zatem dokumenty prywatne i rachunki nie miały znaczenia w sprawie.

Trafność pominięcia dowodów z dokumentów ujawnia już sama teza dowodowa strony pozwanej (k.86) bowiem dokumenty zgłoszono na okoliczność „wysokości kosztów poniesionych przez pozwanego w związku z nakładami na nieruchomości powoda”, a nie na okoliczność zwiększenia się wartości nieruchomości i wartości ulepszeń.

Odnosnie kwestii spóźnionego zarzutu powoda co do niewykazania wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia, to stanowisko pozwanego było chybione. Strony są dysponentami procesu i wniosków dowodowych, rolą Sądu jest jedynie ocena zasadności wniosków dowodowych w kontekście okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia i spornych. Powód zakwestionował zarzut potrącenia. Kwestionował istnienie wierzytelności co do zasady i co do wysokości (k.65) w piśmie z dnia 29 grudnia 2016 roku. Wcześniej, po otrzymaniu stanowiska pozwanego, już w toku rozprawy w dniu 14 grudnia 2016 roku pełnomocnik powoda zakwestionował wierzytelność przedstawioną do potrącenia.

Wbrew stanowisku pełnomocnika pozwanego, strona powodowa nie zgłosiła „globalnego” zaprzeczenia wszelkim okolicznościom faktycznym, które nie zostały wyraźnie przyznane, ale odniosła się konkretnie do kwestii istnienia i wysokości wierzytelności potrącanej, negując jej zasadność. Pierwszeństwo w stanowisku powoda miały zastrzeżenia natury ontologicznej – twierdzenie, że ze względów prawnych wierzytelność ta nie istniała. Na dalszym etapie, pozwany na wypadek uznania, że co do zasady wierzytelność istniała, podważał jej wysokość. W konsekwencji, aby wykazać wysokość tej wierzytelności, pozwany powinien zgłosić wnioski dowodowe na okoliczność wysokości wierzytelności, czego nie uczynił, a nawet przeciwnie, cofnął wnioski dowodowe, w tym o przesłuchanie świadka W. F..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w całości.

Strony, co było bezsporną okolicznością w sprawie, łączyła umowa dzierżawy, której przedmiotem był teren parkingu. Pozwany nie zapłacił za żadną z faktur objętych pozwem. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz. Powód bezspornie oddał na czas umówiony przedmiot dzierżawy pozwanemu, ten zaś nie zapłacił czynszu za okres objęty pozwem. W konsekwencji, Sąd uznał całą należność za udowodnioną za pomocą umowy oraz faktur za kolejne czynsze.

Pozwany w pierwszym rzędzie argumentował, że ze względu na stan przedmiotu dzierżawy, nie uzyskiwał dochodów z parkingu i wnosił o obniżenie czynszu. Zgodnie z art. 700 k.c. jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Powód obniżył czynsz za miesiące styczeń i luty 2014 roku, które nie zostały objęte niniejszym powództwem. W konsekwencji, w ocenie Sądu należy przyjąć, że przejściowe trudności z adaptacją terenu parkingu zostały przez powoda uznane i roszczenie z tytułu czynszu w tym okresie obniżone.

Zasadnicza linia obrony pozwanego skupiła się jednak na wskazaniu, że posiadał wierzytelność do potrącenia z tytułu wartości nakładów na przedmiot dzierżawy, w postaci wybudowania wiat parkingowych. Pozwany na początku procesu podnosił twierdzenie, że był właścicielem wiat, a zatem może żądać ekwiwalentu ich wartości. Stanowisko to uległo modyfikacji w toku procesu, bowiem było całkowicie bezzasadne. Zgodnie z art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Przepisy o wykonywaniu dzierżawy to istocie art. 696 k.c. i 697 k.c., zobowiązujące dzierżawcę do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym przy zachowywaniu zasad i wymagań prawidłowej gospodarki danym rodzajem przedmiotu. Jeżeli przedmiotem dzierżawy jest rzecz oznaczona co do tożsamości, dzierżawca ma obowiązek zwrócić ją w takim stanie w jakim się znajduje. Gdy stan tej rzeczy nie odpowiada wymogom art. 705 k.c., dzierżawca ponosi odpowiedzialność

odszkodowawczą (art. 471–473 k.c.). Zwrot przedmiotu dzierżawy powinien zatem nastąpić w zgodzie z zasadami prawidłowej gospodarki. W niniejszej sprawie wynikało z przeprowadzonych dowodów, że aby prowadzenie parkingu było opłacalne, na przedmiot dzierżawy należało ponieść odpowiednie nakłady, w tym wyrównanie terenu, jego oświetlenie, doposażenie, w tym budowę stanowisk parkingowych krytych pod wiatami. Część tych prac została wymieniona jako zobowiązanie dzierżawcy już w samej umowie: § 2 umowy, że dzierżawca zobowiązany był do: modernizacji powierzchni w zakresie wyrównania terenu niwelując różnice wysokości, zasklepienia ubytków lub położenia nawierzchni twardej w celu bezpiecznego użytkowania terenu, organizacji sposobu parkowania pojazdów na parkingu wraz z wydzieleniem miejsc parkingowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, właściwego oznakowania terenu parkingu, wykonania niezbędnego oświetlenia dzierżawionego terenu.

Budowa wiat zaś należała do własnych pomysłów dzierżawcy – pozwanego, który za ich pomocą zamierzał przyciągnąć nowych klientów, którzy jak D. K., przed budową wiat wybierali parkowanie samochodu pod domem. Budowa wiat zatem należała do działań mieszczących się w pojęciu dobrej gospodarki. Własność wiat przeszła jednak z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy na powoda.

Pozwany podniósł w niniejszym postępowaniu podniósł zarzut potrącenia roszczenia z tytułu nakładów na rzecz. W ocenie Sądu jednak zarzut potrącenia był niezasadny z kilku względów. Po pierwsze, pozwany nie udowodnił wartości poniesionych nakładów i to nie tylko na etapie postępowania dowodowego ale już nawet na etapie twierdzeń faktycznych pozwany połączył w jedną wierzytelność kilka odmiennych wydatków na przedmiot dzierżawy, których część nie podlegała rozliczeniu jako nakład zwiększający wartość rzeczy, a tylko w zakresie wiat można przyjąć, że były nakładem zwiększającym wartość przedmiotu dzierżawy i nakładem, który nie był przewidziany jako obowiązek dzierżawcy w umowie. Pozwany zaś przedstawił do potrącenia wszystkie wydatki jakie poniósł na przedmiot dzierżawy, w tym na wyrównanie terenu, wykonanie oświetlenia oraz naprawę ogrodzenia. Z samych twierdzeń strony zatem nie można wyłuskać, jaką kwotę pozwany poniósł na budowę samych wiat.

Po drugie, dzierżawca może domagać się rozliczenia nakładów zwiększających wartość nieruchomości ale tylko nakładów, które nie wynikają z zasad prawidłowej gospodarki. Pozwany nie udowodnił zaś, że wiaty stanowiły nakład mający charakter nakładu wykraczającego ponad te zasady.

Po trzecie, ustawa nie reguluje kwestii nakładów na przedmiot dzierżawy odsyłając w tym zakresie do przepisów o najmie. Zgodnie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. 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. Już z samej treści tej regulacji wynika zaś, że pozwany nie miał podstawy prawnej do formułowania roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy w kształcie, w jakim przedstawił to roszczenie – czyli jako sumę kosztów budowy. Pozwany mógł jedynie dochodzić zwrotu wartości ulepszeń – ta zaś w warunkach rynkowych jest dalece odmienna niż wartość prac i materiałów na wzniesienie ulepszeń. Wartość ulepszeń należy odnieść do wartości całej nieruchomości sprzed ich dokonania i po ich wzniesieniu. Innym kluczem wyliczenia wartości ulepszeń jest wyliczenie wartości pożytków z nieruchomości dzierżawionej i porównanie jej z wartością pożytków za taki sam okres przed dokonaniem ulepszeń. W obu przypadkach, wyliczenie wartości ulepszeń może nastąpić jedynie za pomocą dowodu z opinii biegłego, którego pozwany nie zgłosił – a zatem wartości ulepszeń nie wykazał zgodnie z art. 6 k.c.

Po czwarte, art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. zastrzega prawo do wyboru zapłaty za nakłady lub przywrócenia stanu poprzedniego dla wydzierżawiającego, a nie dla dzierżawcy.

Po piąte, art. 676 k.c. obowiązuje strony w braku odmiennej umowy, zaś kwestię rozliczenia nakładów strony uregulowały w sposób zupełny w umowie. Zgodnie z § 7 ust. 4 materiały wykorzystane do urządzenia miejsc parkingowych staną się własnością wydzierżawiającego z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy. Strony nie uzgodniły żadnego mechanizmu rozliczenia nakładów, tylko przejście wszelkich nakładów na własność powoda. Wbrew stanowisku pozwanego, dla dokonania prawidłowej wykładni wskazanego postanowienia umownego ma znaczenie

również treść dokumentów poprzedzających zawarcie umowy, w tym ogłoszenia o przetargu, regulaminu i postanowień formularza oferty.

Już bowiem w ogłoszeniu o przetargu informowano potencjalnych oferentów, że naniesienia oraz koszty modernizacji obciążać będą dzierżawcę, który „zobowiąże się do niewystępowania o zwrot poniesionych kosztów nawet w przypadku rozwiązania umowy”. Pozwany złożył ofertę na formularzu powoda, który zawierał oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami postępowania przetargowego określonymi w Regulaminie Przetargu, treścią umowy oraz stanem technicznym przedmiotu przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń”. Wreszcie pkt 6 Regulaminu Przetargu potwierdzał, że: „wszelkie koszty związane z urządzeniem miejsc parkingowych, zagospodarowaniem terenu oraz jego modernizacją pokryte zostaną ze środków własnych dzierżawcy, który zobowiąże się do niewystępowania o zwrot poniesionych kosztów nawet w wypadku rozwiązania umowy”.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Kontekst w jakim zawarta została umowa, poprzedzenie jej zawarcia ogłoszeniem, regulaminem i formularzem oferty przesądzało, że wolą stron umowy jest wyłączenie obciążania wydzierżawiającego kosztami, jakie zgodnie z umową miał ponieść dzierżawca na doprowadzenie przedmiotu dzierżawy do stanu zapewniającego możliwość jego zarobkowego wykorzystania. W konsekwencji, pozwany nie był uprawniony do dochodzenia roszczenia z tytułu poniesionych nakładów, nawet gdyby nakłady te wyraźnie oznaczył i wyliczył ich wartość.

Z powyższych względów, wierzytelność przedstawiona do potrącenia nie przysługiwała pozwanemu, a zatem zarzut potrącenia podlegał oddaleniu w całości.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Data wymagalności poszczególnych miesięcznych rat czynszu dzierżawnego nie była kwestionowana. Wysokość odsetek została zmieniona przez ustawodawcę od 1 stycznia 2016 roku, zatem dopóki obowiązywał w sprawie art. 481 § 2 k.c. w dawnym brzmieniu – Sąd zasądził odsetki ustawowe, czyli do dnia 31 grudnia 2015 roku. Począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku powodowi należą się odsetki wyższe – odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 – 4 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 490), zaliczając do kosztów procesu należnych stronie powodowej kwotę 3.600 złotych oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i opłatę od pozwu w wysokości 702 złotych. Pełnomocnik powoda żądał wynagrodzenia według spisu kosztów, wskazując na żądanie trzykrotności stawki minimalnej przy jednoczesnym powołaniu się na stawki obowiązujące w okresie od 1 stycznia 2016 roku do dnia 26 października 2016 roku. Na rozprawie w dniu 27 listopada 2017 roku pełnomocnik sprecyzował, że wniosek należy rozumieć jako żądanie trzykrotności stawki minimalnej znajdującej zastosowanie do sprawy (pозew wniesiono w dniu 2 grudnia 2015 roku). W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie było podstaw do zasądzenia trzykrotności stawki minimalnej. Nakład pracy pełnomocników stron nie przekraczał typowego. W istocie z czterech terminów rozpraw tylko dwa miały charakter merytoryczny i objęły postępowanie z osobowych źródeł dowodowych. Spór prawny nie był skomplikowany, a wierzytelność objęta pozwem niesporna co do wysokości i zasady. Spór toczył się wokoło zarzutu potrącenia, który ze względu na wadliwe sformułowanie jawił się jako niezasadny już w dacie jego zgłoszenia. Mając powyższe na względzie, w zakresie kosztów postępowania Sąd zasądził w punkcie 2 kwotę 4.319 złotych.

ZARZĄDZENIE

(...)

3 stycznia 2017 roku.