

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Chomiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Iwona Bierkat

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2016 r. w Siedlcach sprawy

z powództwa (...) spółka jawna z siedzibą w W.

przeciwko Miastu Ł.

o zapłatę

I. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) spółka jawna z siedzibą w W. kwotę 3.005.813,08 zł (trzy miliony pięć tysięcy osiemset trzynaście zł 8 gr) z odsetkami:

-

od kwoty 1.287.625,91 zł (jeden milion dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć zł 91 gr) od dnia 21.08.2012 r. do dnia 31.12.2015 r. w ustawowej wysokości, od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowej równej sumie stopy referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych,

-

od kwoty 1.718.187,17 zł (jeden milion siedemset osiemnaście tysięcy sto osiemdziesiąt siedem zł 17 gr) z odsetkami od dnia 10.09.2012 r. do dnia 31.12.2015 r. w ustawowej wysokości, od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowej równej sumie stopy referencyjnej NBP i 5,5 punktów procentowych;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od Miasta Ł. na rzecz (...) spółka jawna z siedzibą w W. kwotę 92.633,18 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset trzydzieści trzy zł 18 gr) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa od Miasta Ł. kwotę 8.158,67 zł (osiem tysięcy sto pięćdziesiąt osiem zł 67 gr) zaś od (...) spółka jawna z siedzibą w W. kwotę 906,52 zł (dziewięćset sześć zł 52 gr) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

I C 988/12

UZASADNIENIE

(...) Sp. j. z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od Miasta Ł. kwoty 3.349.450,51 zł, na którą

składają się :

- kwota 995.895,12 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na majątku pozwanego,
- kwota 291.730,79 zł tytułem naprawienia szkody poniesionej przez powoda w związku z eksploatacją sieci wodociągowej bez uchwalania stawek cen za pobór wody i odbiór ścieków przy braku podstaw prawnych do pobierania przez powódkę należnych jej opłat,
- kwota 2.061.824,60 zł tytułem naprawienia szkody (zysku utraconego), jaką powód odniósł wskutek odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego powództwa spółka wskazała, iż w dniu 19.09.2011 r strony zawarły umowę dzierżawy na podstawie, której powódka wydzierżawiła od pozwanej na okres 10 lat nieruchomości zabudowane infrastrukturą wodno – kanalizacyjną, na których prowadziła działalność gospodarczą w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę i odbiór ścieków. Zgodnie z tą umową, a także zgodnie z przepisami [ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#) pozwana miała obowiązek uchwalić stawki opłat za dostawę wody i odbiór ścieków. Uchwała pozwanej w tym zakresie stanowiłaby prawną podstawę pobierania opłat od odbiorców. Powód wskazał, iż pozwana nie wywiązała się z tego obowiązku. Wobec powyższego powód wezwał pozwaną do wypełnienia tego obowiązku jednocześnie informując, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi. Ponieważ do uchwalenia stawek opłat nie doszło, powód nie mogąc legalnie pobierać opłat za świadczone usługi odstąpił od umowy. Powodowa spółka wskazała, iż w związku z odstąpieniem od umowy z winy pozwanej poniosła szkody, do których naprawienia zobowiązane jest pozwane Miasto, a które zostały objęte przedmiotowym pozwem. Ponieważ pozwana wezwana do zapłaty wskazanych w pozwie kwot, odmówiła zapłaty wskazując, że żądanie jest bezzasadne, wystąpienie do Sądu z pozwem, w ocenie powoda, stało się konieczne i uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego. Jednocześnie pozwany działający poprzez swego pełnomocnika procesowego podniósł zarzut potrącenia kwoty 64.327,78 zł oraz kwoty 19.616,80 zł.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany potwierdził, iż w dniu 19 września 2011 r w wyniku przeprowadzonego postępowania w przedmiocie udzielenia zamówienia publicznego doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy, przedmiotem której było przekazanie powodowi prowadzącemu działalność gospodarczą w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków, systemu wodno – kanalizacyjnego Miasta Ł. w dzierżawę. Zdaniem pozwanego strony miały świadomość tego, że w chwili zawierania przedmiotowej umowy Rada Miasta Ł. nie podjęła uchwały wynikającej z treści przepisów określonych w [ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). W związku z tym strony postanowiły zgodnie, że do czasu wejścia w życie przedmiotowej uchwały powód uprawniony będzie do pobierania opłat z tytułu pobierania wody przez mieszkańców miasta w kwocie 2,20 zł brutto za metr sześcienny oraz 2,40 zł brutto za metr sześcienny odprowadzonych ścieków. W

stosunku do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą kwota ta uległa zwiększeniu do 3,30 zł brutto za metr sześcienny pobranej wody i 5,50 zł brutto za metr sześcienny odprowadzonych ścieków. Strony nie ustaliły w umowie terminu podjęcia przez Radę Miasta Ł. przedmiotowej uchwały, jak też nie określiły konsekwencji braku takiej uchwały. Pozwany uzasadniając swoje stanowisko przywołał treść przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2011 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. W szczególności wskazał, iż zasady pobierania opłat z tytułu pobierania wody i odprowadzania ścieków określa wyłącznie ww. ustawa. Jej przepisy stanowią wyłączną podstawę do ustalania cen i stawek opłat, tak więc regulacja zawarta w umowie zawartej przez strony w §7 ust. 2 dotycząca wysokości stawek opłat pobieranych przez powoda do czasu wejścia w życie uchwały Rady Gminy, musi zostać uznana zgodnie z treścią [art. 353\(1\) k.c.](#) w zw. z [art. 58 k.c.](#) za nieważną z mocy prawa. Zdaniem pozwanego zgodnie z dyspozycją [art. 58 §3 k.c.](#) za nieważną należy uznać całą umowę albowiem bez zawarcia w niej postanowień dotyczących stawek cen i opłat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków umowa ta nie zostałaby zawarta. Zdaniem pozwanego za bezsporne uznać należy, że w chwili zawierania umowy obie jej strony miały świadomość tego, że nie będzie można jej wykonać, albowiem brak jest podstaw do pobierania przez powoda opłat z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków. Stosowna uchwała Rady Miasta, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków powinna zostać podjęta najpóźniej dnia 15 grudnia 2011 r. tj. na 14 dni przed utworzeniem przedsiębiorstwa, a w tym przypadku przed uprawomocnieniem się decyzji udzielającej zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków. Brak przedmiotowej uchwały czyni wykonanie zawartej przez strony umowy niemożliwym, albowiem powód pozbawiony jest podstawy prawnej do pobierania należnych mu świadczeń. Zdaniem pozwanego niemożność wykonania umowy ma charakter pierwotny, nie zaś następczy w stosunku do chwili zawarcia umowy, tak więc skutkiem tej niemożliwości może być wyłącznie roszczenie o zwrot świadczeń zrealizowanych przez powoda na rzecz pozwanego do dnia rozwiązania umowy, albowiem naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania można dochodzić tylko wówczas, gdy strony łączył umowny stosunek zobowiązaniowy czyli wtedy, gdy istniała ważna umowa. [Art. 471 k.c.](#) nie znajduje natomiast zastosowania w wypadku zawarcia umowy nieważnej, a naprawienie szkody powstałej w takich okolicznościach lub innego roszczenia można poszukiwać w oparciu o podstawy pozostające w ramach innych reżimów odpowiedzialności. Ponadto pozwany wskazał, iż w przypadku nie uwzględnienia powyższych argumentów należy uznać, iż nie ponosi on winy w zakresie niewykonania zawartej przez strony umowy. Strony zgodnie ustaliły stawki opłat za pobieranie wody i odprowadzanie ścieków oraz zasady ich pobierania. Postanowienia umowy w tym zakresie były realizowane przez powoda, co wynika z wystawionych w okresie od stycznia 2012 r do maja 2012 r na rzecz mieszkańców miasta Ł. faktur z tytułu pobieranej przez nich wody oraz odprowadzanych ścieków – zgodnie ze stawkami wynikającymi z umowy. Wobec braku przesłanek do rozwiązania umowy, brak jest również przesłanek do przyjęcia w tym zakresie winy pozwanego, a więc jego odpowiedzialności w zakresie wyznaczonym przez dyspozycje [art. 471 k.c.](#) Ponadto pozwany podniósł zarzut nieudowodnienia dochodzonego roszczenia w zakresie kwot wskazanych w pozwie. Zarówno nakłady poczynione przez powoda na majątku pozwanego, jak też roszczenie odszkodowawcze są przez pozwanego kwestionowane jako niezasadne w całości ewentualnie zawyżone. Pozwany wskazał, iż zgodnie z §2 pkt. 4 umowy zawartej przez strony

powód miał prawo dokonywać nakładów ulepszających na majątku miasta, lecz nakłady te po ich poniesieniu nie miały być mu kompensowane przez miasto. Nakłady te miały być pokrywane z bieżących zysków wynikających z prowadzonej działalności. Skoro więc powód domaga się od pozwanych wypłaty należnych mu zysków w zakresie całego okresu trwania umowy tj. 10 lat przyjąć należy, że pozbawia się tym samym prawa do dochodzenia zwrotu nakładów, albowiem zgodnie z umową znajdują one pokrycie w zyskach. Pozwany wskazał, iż kwota 291.730,79 zł dochodzona w pozwie nie została w żaden sposób wykazana i udowodniona. Przedłożone dokumenty nie potwierdzają zasadności wydatków i ich związku z działalnością powoda w ramach przedmiotowej umowy. Pozwany zakwestionował również wskazaną przez powoda kwotę utraconego zysku, wskazując, iż podana w pozwie wartość nie znajduje żadnego umocowania faktycznego. Mając na uwadze fakt, że z tytułu umowy z dnia 19 września 2011 r pomiędzy stronami powstały zobowiązania wzajemne pozwany przedstawił należności w kwocie 64.327,78 zł wynikające z faktur wymienionych w zestawieniu faktur oraz kwotę 19.616,80 zł z tytułu należnego podatku od nieruchomości do potrącenia.

Pismem z dnia 09.11.2015 r powód podtrzymał swoje żądanie wnosząc o zasądzenie od Miasta Ł. kwot:

- 995.895,12 zł tytułem zwrotu nakładów wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 czerwca 2012 r do dnia zapłaty,
- 291.730,79 zł tytułem naprawienia szkody w postaci wydatków poniesionych przez powoda na utrzymanie i eksploatację sieci w okresie od 1 stycznia 2012 r do 31 maja 2012r bez pobierania opłat za dostawę wody i odbiór ścieków z powodu nieuchwalenia stawek opłat wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 czerwca 2012 r do dnia zapłaty,
- 2.061.824,60 zł tytułem naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści wraz odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W przypadku uznania postępowania przetargowego za nieważne, a w konsekwencji uznania za nieważną umowy dzierżawy zawartej przez strony powód podtrzymał swoje żądanie wnosząc o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwot:

- 995.895,12 zł tytułem zwrotu nakładów wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 czerwca 2012 r do dnia zapłaty, na podstawie [art.405 k.c.](#), [art. 410 k.c.](#) i [art. 411 pkt. 1 k.c.](#)
- 291.730,79 zł tytułem naprawienia szkody w postaci wydatków poniesionych przez powoda na utrzymanie i eksploatację sieci w okresie od 1 stycznia 2012 r do 31 maja 2012r bez pobierania opłat za dostawę wody i odbiór ścieków z powodu nieuchwalenia stawek opłat wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 czerwca 2012 r do dnia zapłaty, na podstawie [art.405 k.c.](#), [art. 410 k.c.](#) i [art. 411 pkt. 1 k.c.](#)
- 2.061.824,60 zł tytułem naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści wraz odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, na podstawie [art. 415 k.c.](#) w związku z [art. 414 k.c.](#)

Pozwany podtrzymał swoje stanowisko w sprawie i wnosił o oddalenie powództwa w całości. W zakresie żądania alternatywnego tj. o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia oraz o odszkodowanie pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powoda. Niezależnie od tego zarzutu pozwany wskazał, iż brak jest merytorycznych przesłanek do uwzględnienia zgłoszonego roszczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Uchwałą z dnia 27 kwietnia 2011 r Rada Miasta w Ł. wyraziła zgodę na wydzierżawienie nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,25 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci wodociągowej i hydroforni, jako działka nr (...) o powierzchni 2,9030 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków oraz przepompowni na czas oznaczony 10 lat w celu wykonywania zadań w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków. (uchwała k. 1259)

W dniu 23.05.2011 r Burmistrz Miasta Ł. w trybie [art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami](#) dokonał ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia w trybie nieograniczonego przetargu pisemnego. Przedmiotem ogłoszenia były nieruchomości, na których znajdują się: ujęcie wody dla Miasta Ł. wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci wodociągowej oraz oczyszczalnia ścieków komunalnych, przepompownie ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci kanalizacyjnej. W ogłoszeniu błędnie wskazano okres dzierżawy jako 15 lat, a nie 10 jak określono w uchwale Rady Miasta. (ogłoszenie k. 1257- 1258)

W dniu 16 czerwca 2011 Burmistrza Miasta Ł. dokonała ogłoszenia pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę na okres 15 lat ww. nieruchomości będących własnością Miasta Ł.. Określona została minimalna cena dzierżawy oraz opłaty, które obowiązany będzie opłacać dzierżawca. Jednocześnie zostały wskazane zadania określone przez Miasto Ł., do których przejścia zobowiązany będzie dzierżawca. (ogłoszenie k. 1263 - 1265)

W wyniku postępowania przetargowego jako najlepszego oferenta wybrano powodową spółkę. Wówczas skorygowano czas trwania umowy dzierżawy na okres 10 lat, zgodnie z decyzją Rady Miasta. Okres trwania umowy nie miał wpływu na treść złożonej przez powoda oferty. (dokumenty k.1283 – 1291, k. 1321)

W dniu 19 września 2011r pomiędzy Miastem Ł. reprezentowanym przez Burmistrza Miasta Ł. S., a firmą (...) sp. j. z siedzibą w W. reprezentowaną przez współnika M. M. została zawarta umowa dzierżawy, na mocy której Miasto Ł. jako wydzierżawiający oddało a spółka jako dzierżawca przyjęła do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomość zabudowaną położoną w miejscowości Ł. (ujęcie wody), oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 0,25 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci wodociągowej, a także nieruchomość zabudowaną położoną w miejscowości Ł. (oczyszczalnia ścieków) oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 2,9030 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci kanalizacyjnej. Zgodnie z treścią zawartej umowy dzierżawca miał wykorzystywać przedmiot dzierżawy na cele prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków. Umowa zawarta została na czas określony 10 lat licząc od dnia przekazania obiektów do dzierżawy. Jednocześnie w treści §8 określono wysokość czynszu dzierżawnego obciążającego powodową spółkę oraz zobowiązanie do płacenia podatku od nieruchomości. W §3 umowy określono obowiązki wydzierżawiającego tj. Miasta Ł.. W ust.6 wskazano, iż obowiązkiem takim jest uchwalenie taryfy. Jednocześnie w treści umowy w §7 wskazano iż wysokość opłat za 1 metr sześcienny pobranej wody i odprowadzonych ścieków ustala Rada Miasta Ł. w formie uchwały, zgodnie z przepisami określonymi w [ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Do

czasu wejścia w życie uchwały, o której mowa wcześniej dzierżawca zobowiązał się stosować stawkę brutto określoną dla osób fizycznych na 2,20 zł za 1 metr sześcienny wody, stawkę brutto 2,40 zł za 1 metr sześcienny ścieków, a dla prowadzących działalność gospodarczą stawkę 3,30 zł za 1 metr sześcienny wody, stawkę 5,50 zł za 1 metr sześcienny ścieków. (umowa k. 17 -20) Stawki opłat za wodę i odprowadzanie ścieków pokrywały się ze stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Ł. w dniu 16 listopada 2007 r jako obowiązujące w roku 2008. (uchwała k. 1382) Od tej daty żadne nowe stawki opłat nie były uchwalane. (okoliczność bezsporna)

Umowa była przedmiotem oceny i konsultacji prawników zatrudnionych przez powoda oraz pozwane Miasto. (wyjaśnienia stron składane w toku sprawy)

W dniu 4 października 2011 r został przez strony zawarty aneks do umowy dzierżawy z dnia 19 września 2011 r, w którym wskazano, iż wydzierżawiający udziela zgody na dysponowanie przez dzierżawcę przedmiotem dzierżawy na cele budowlane w rozumieniu ustawy prawo budowlane w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i remontu obiektów budowlanych związanych z działalnością w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków. (aneks k. 21)

W dniu 24 listopada 2011 r został przez strony zawarty kolejny aneks do umowy dzierżawy z dnia 19 września 2011 r, w którym jako datę przekazania przedmiotu dzierżawy wraz z dokumentacją techniczną wskazano dzień 1 stycznia 2012 r, w miejsce wcześniejszego terminu określonego na dzień 15 grudnia 2011 r. (aneks k.22)

W dniu 30 grudnia 2011 r został przez strony zawarty kolejny aneks do umowy dzierżawy z dnia 19 września 2011 r, który dotyczył terminu dokonania przez wydzierżawiającego odczytów wodomierzy u odbiorców. (aneks k. 23 – 24)

Przedmiotem działalności powodowej spółki były i są m.in. usługi związane z działalnością w branży wodno – kanalizacyjnej takie jak pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, wykonywanie instalacji wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych. (wypis z KRS k. 12)

Pismem z dnia 24.11.2011 r strona powodowa wystąpiła o udzielenie zezwolenia na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie miasta Ł..

Decyzją z dnia 15.12.2011 r powodowa spółka otrzymała zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Ł. począwszy od dnia 01.01.2012 r. Zezwolenia udzielił Burmistrz Miasta Ł.. (zezwolenie k. 407 – 410, wniosek k. 410 – 412)

Pismem z dnia 25 kwietnia 2012 r powodowa Spółka wezwała Miasto Ł. do podjęcia uchwały na podstawie [art. 24a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r](#), ustalającej ceny i stawki opłat zapewniające pokrycie uzasadnionych kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w mieście Ł., w celu umożliwienia spółce wykonywania umowy dzierżawy z dnia 19 września 2011 r, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego wezwania. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu spółka zastrzegła sobie prawo odstąpienia od umowy. (wezwanie k. 25)

Ponieważ pozwane Miasto Ł. nie wywiązało się z obowiązku uchwalenia stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków powodowa spółka pismem z dnia 11.05.2012 r odstąpiła od zawartej w dniu 19.09.2011 r umowy dzierżawy z dniem 31 maja 2012 r.

(wypowiedzenie k. 26)

W dniu 31 maja 2012 r został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy środków majątkowych związanych z prowadzeniem zadania Miasta w zakresie zbiorowego doprowadzania wody i odprowadzania ścieków z podaniem ich stanu, stanowiących własność Miasta Ł.. Jako składniki majątku zostały wskazane: przepompownia ścieków w Ł. wraz z siecią, oczyszczalnia ścieków w Ł., hydrofornia w Ł. wraz z siecią. Wskazane składniki majątku obejmowały również składniki majątkowe wytworzone bądź zakupione przez powodową spółkę w czasie obowiązywania umowy dzierżawy. Wszystkie składniki majątkowe zostały opisane w załącznikach stanowiących integralną część protokołu. (protokół k. 27 – 28, załączniki k. 29 - 49)

Przez czas trwania umowy powodowa spółka wykonała na majątku pozwanego szereg nakładów szczegółowo opisanych w protokole zdawczo – odbiorczym, a wyliczonych w dołączonych do akt sprawy kosztorysach. Pełna wartość nakładów wykonanych przez powoda wyniosła 995.895,12 zł. (protokół k. 27 – 28, załączniki k. 29 – 49, zestawienie poniesionych nakładów k. 57 – 58, kosztorysy powykonawcze k. 213 – 377, protokoły k. 484 – 504, opinia biegłego W. S. k. 612 - 626)

Przez czas trwania umowy spółka poniosła także określone koszty związane z kosztami pracowników, kosztami materiałów, wydatkami związanymi z bezpośrednią eksploatacją. Koszty te związane były z nie uchwaleniem przez Miasto Ł. stawek za pobór wody i odbiór ścieków, a tym samym brak podstaw do pobierania przez powoda tych opłat. Dokumenty dołączone do akt sprawy wskazują na koszty poniesione przez powoda z tego tytułu w wysokości 291.730,79 zł. (zestawienie k. 52, zestawienie kosztów pracowników k. 53, zestawienie faktur związanych z eksploatacją k. 54 – 56, faktury i rachunki k. 61 -160, k. 378, karty wynagrodzeń k. 175 - 212)

Pismem z dnia 01.08.2012 r powodowa spółka wezwała pozwane Miasto do zapłaty w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma:

- kwoty 995.895,12 zł tytułem wartości nakładów poniesionych przez powoda na majątku pozwanego,
- kwoty 291.730,79 zł tytułem strat poniesionych przez powoda, a powstałych w związku z eksploatacją sieci i nie uchwaleniem stawek cen opłat za pobór wody i odbiór ścieków przez co spółka nie miała podstaw prawnych do pobierania należnych jej opłat,
- kwoty 2.061.824,60 zł tytułem utraconych korzyści powstałych w związku z odstąpieniem od umowy z winy Miasta Ł.. Pismo to do Urzędu Miasta w Ł. wpłynęło w dniu 06.08.2012 r. (wezwanie do zapłaty k. 50)

Pozwany odmówił zapłaty wnioskowanych kwot. (pismo k. 59)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią [art. 693 §1 k.c.](#) przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zasadniczym obowiązkiem dzierżawcy jest zapłata wydzierżawiającemu umówionego czynszu. W przedmiotowej sprawie w taki właśnie sposób została ukształtowana umowa zawarta pomiędzy stronami w dniu 19 września 2011 r. Powód przyjął do używania i pobierania pożytków określone

w umowie nieruchomości przez czas 10 lat, zobowiązując się do zapłaty określonego czynszu dzierżawnego i ponoszenia dodatkowych określonych w umowie opłat związanych z nieruchomościami. Jednocześnie powód zobowiązał się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków. Jak wynika z wypisu z KRS przedmiotem działalności powodowej spółki były i są m.in. usługi związane z działalnością w branży wodno – kanalizacyjnej takie jak pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, wykonywanie instalacji wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych. Tym samym zawarcie przez powoda z pozwanym umowy z dnia 19 września 2011 r było bezpośrednio związane z prowadzoną wcześniej przez powoda działalnością gospodarczą nastawioną na uzyskiwanie określonych dochodów.

Z zapisu umowy wynika, że powód przyjął do używania i pobierania pożytków określone w niej nieruchomości. Nie można zatem uznać, aby powód zawierając przedmiotową umowę ograniczył się jedynie do działalności polegającej na zbiorowym dostarczaniu wody i zbiorowym odprowadzaniu ścieków dla Miasta Ł. i w tym zakresie przejął zadania własne Miasta Ł.. W ramach prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej na wydzierżawionych nieruchomościach istotną częścią tej działalności, ale nie jedyną i wyłączną miało być dostarczanie wody i odbiór ścieków dla mieszkańców miasta Ł.. Ponadto powód mógł wykonywać różnorakie inne usługi zarówno dla potrzeb pozwanego jak i innych podmiotów zainteresowanych działalnością powoda w zakresie np. budowy wodociągów, stacji przyłączy, naprawy sieci wewnętrznych. Potwierdzeniem takiego zakresu działalności powoda w ramach zawartej umowy dzierżawy są dołączone do akt sprawy faktury zakupu przez pozwanego wodomierzy oraz faktury zakupu usług u powoda przez osoby trzecie w okresie kiedy obowiązywała zawarta przez strony umowa. (faktury k. 1024 -1025)

O tym, że celem zawarcia umowy przez strony było wydzierżawienie nieruchomości, na których znajdują się: ujęcie wody dla Miasta Ł. wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci wodociągowej oraz oczyszczalnia ścieków komunalnych, przepompownie ścieków wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w postaci sieci kanalizacyjnej świadczy treść dokonanego przez Burmistrza Miasta Ł. w trybie [art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami](#) ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia w trybie nieograniczonego przetargu pisemnego. W ogłoszeniu określono minimalną cenę dzierżawy oraz dodatkowe opłaty obciążające dzierżawcę. Całe postępowanie przetargowe było ukierunkowane na wybór oferty związanej z dzierżawą nieruchomości. Tym samym nie można uznać za uzasadnione twierdzenia strony pozwanej, iż faktycznie umowa z dnia 19 września 2011 r stanowi nie umowę dzierżawy, a umowę zawartą w trybie ustawy z dnia z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków i ogranicza powoda do prowadzenia działalności gospodarczej jedynie w tym zakresie. W ocenie Sądu sama treść umowy, jej istotne postanowienia wskazane wyżej jednoznacznie określają tę umowę jako umowę dzierżawy, która swoją treścią obejmuje także działalność polegającą na zbiorowym dostarczaniu wody i odprowadzaniu ścieków dla mieszkańców miasta Ł.. Zatem w tej części umowa powinna zawierać rozstrzygnięcia określone w treści [ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Jak wynika z §7 ust. 1 umowy z dnia 19 września 2011 r wysokość opłat za metr sześcienny pobranej wody i odprowadzanych ścieków ustala Rada Miasta Ł. w formie uchwały zgodnie z powołanymi wyżej przepisami. Zapis ten jest jak najbardziej zgodny z treścią przywoływanej ustawy i świadczy o tym, iż obie strony umowy były świadome jaki organ i w jakiej

formie podejmuje decyzje w tym zakresie. Strony powinny być także świadome tego w jakim czasie uchwała taka powinna zostać podjęta i na kim spoczywają obowiązki związane ze złożeniem stosowanego wniosku w tym zakresie. Zapis §7 ust. 2 umowy z dnia 19 września 2011 r jest natomiast sprzeczny z treścią [art. 24a. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Strony umowy wbrew przepisom tej ustawy samodzielnie ustaliły wysokość stawek opłat za pobraną wodę i odprowadzenie ścieków, przyjmując kwoty wynikające z uchwały Rady Miasta z 2007 r określającej stawki tych opłat wyłącznie na 2008 r. W tym miejscu wskazać należy, iż Burmistrz Miasta Ł. jak przyznała to w swoich wyjaśnieniach składanych w toku sprawy nie miała wiedzy o tym z czego wynika wysokość pobieranych opłat za wodę i ścieki w czasie postępowania przetargowego i podpisywania umowy, a w szczególności, iż od 2008 r nie obowiązuje żaden akt normatywny regulujący wysokość pobieranych opłat za wodę i ścieki. W szczególności z wyjaśnień Burmistrza Miasta Ł. nie wynikało, aby miała świadomość podpisując umowę z dnia 19 września 2011 r. o obowiązkach wynikających z [art. 24 a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#).

Jak wynika z treści przywołanego wyżej przepisu [art. 24a. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#) w okresie pierwszych 18 miesięcy od dnia podjęcia działalności przez powołane lub utworzone przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne lub podjęcia przez istniejące przedsiębiorstwo nowego rodzaju działalności gospodarczej w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków obowiązują ceny i stawki opłat uchwalone przez radę gminy, zapewniające pokrycie uzasadnionych kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków. Uchwała, o której mowa wyżej, jest podejmowana na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w terminie co najmniej 14 dni przed powołaniem lub utworzeniem przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, lub podjęciem przez istniejące przedsiębiorstwo nowego rodzaju działalności gospodarczej w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków.

Zatem w świetle powyższego uregulowania samodzielne ustalenie przez strony stawek opłat za pobraną wodę i odprowadzone ścieki było sprzeczne z ww. ustawą i w tym zakresie treść §7 ust. 2 umowy z dnia 19 września 2011 r uznać należy za nieważną.

Mimo takiego ustalenia nie można jednak stwierdzić, aby cała umowa zawarta przez strony była nieważna. Zapis §7 ust. 1 umowy świadczy o tym, iż strony miały świadomość w chwili podpisywania umowy, jaki organ i w jakim trybie podejmuje decyzję o wysokości określonych stawek opłat. Tym samym zapis §7 ust. 2 umowy był zapisem jedynie tymczasowym i nie miał decydującego wpływu na zawarcie umowy przez strony. Jak wskazano wyżej istotą zawartej umowy było oddanie do używania i pobierania pożytków określonych nieruchomości i prowadzenie na tych nieruchomościach działalności gospodarczej w zakresie wodno – kanalizacyjnym. Natomiast stawki opłat miały zostać uchwalone przez Radę Miasta w przewidzianym [ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#) trybie. Tym samym nieważność zapisu §7 ust. 2 umowy nie może skutkować nieważnością całej umowy, gdyż nie można uznać, aby bez tego zapisu umowa nie została zawarta. Jeszcze raz należy podkreślić, iż treść §7 ust. 1 jednoznacznie świadczy o świadomości stron w dacie zawierania umowy, o tym kto podejmuje decyzje o wysokości opłat za wykonane usługi. Przy takiej wiedzy i świadomości

umowa została przez strony zawarta.

Mając na uwadze treść [art. 58 §3 k.c.](#) Sąd uznał, iż mimo nieważności zapisu §7 ust. 2 umowa zawarta przez strony w dniu 19 września 2011 r. pozostaje w mocy w pozostałej części.

Nie można również uznać, aby zawarta przez strony umowa była nieważna z uwagi na przebieg postępowania przetargowego. W toku procesu żadna ze stron nie zgłaszała zarzutów formalnych dotyczących przebiegu postępowania przetargowego. Do akt sprawy zostały dołączone niekompletne materiały związane z przebiegiem tego postępowania. Jednak były one wystarczające dla Sądu po to, aby ocenić zamiar i wolę stron w zakresie rodzaju zawieranej umowy. Niewątpliwie postępowanie przetargowe przeprowadzone było niedbale, o czym świadczy błąd dotyczący okresu czasu na jaki miała zostać zawarta umowa dzierżawy, wskazany w ogłoszeniach w sposób odmienny od woli Rady Miasta wyrażonej w stosownej uchwale i sprostowany dopiero po złożeniu ofert, jak również brak wiedzy u osób odpowiedzialnych za przeprowadzenie postępowania przetargowego i zawarcie umowy o nieistnieniu stosownej uchwały dotyczącej wysokości stawek opłat za wodę i ścieki wymaganej przy zawieraniu tego rodzaju umowy. Jednak tego rodzaju zaniedbania nie mogą w ocenie Sądu skutkować nieważnością zawartej przez strony umowy. Istotne postanowienia umowy zawartej przez strony nie odbiegają od istotnych postanowień wzoru umowy znajdującego się w materiałach z postępowania przetargowego. Umowa została zawarta zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta na okres 10 lat. Dla Sądu decydująca jest wola Rady Miasta w tym zakresie, a nie ogłoszenie o postępowaniu przetargowym. Tym samym nie można uznać, aby istniały podstawy do unieważnienia umowy z uwagi na nieważność postępowania przetargowego w tym zakresie.

Nie można także uznać, aby w chwili jej zawierania umowa była nieważna z uwagi na brak stosownej uchwały Rady Miasta, o jakiej mowa w treści art. [art. 24 a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Uchwała, o której mowa w treści powołanego przepisu jest podejmowana w terminie co najmniej 14 dni przed powołaniem lub utworzeniem przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, lub podjęciem przez istniejące przedsiębiorstwo nowego rodzaju działalności gospodarczej w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków. Przy czym przepis mówiący o utworzeniu nowego przedsiębiorstwa powinien także zostać zastosowany do sytuacji powierzenia przez gminę realizowania zadań własnych podmiotowi zewnętrznemu w drodze umowy. Część doktryny uważa, że dniem „utworzenia przedsiębiorstwa” w takim przypadku powinien być dzień uprawomocnienia się decyzji udzielającej zezwolenia na prowadzenie działalności w tym zakresie. W przedmiotowej sprawie umowa została zawarta w dniu 19 września 2011 r. Jednocześnie zgodnie z treścią aneksu nr (...) do umowy powód miał rozpocząć prowadzenie działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dopiero od dnia 01.01.2012 r. Zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miasto Ł. powód otrzymał na mocy decyzji z dnia 15.12.2011 r. Zezwolenie dotyczyło okresu od dnia 01.01.2012 r. Brak jest danych z jaką datą otrzymał tę decyzję powód, jednak niewątpliwie okres 14 dni na złożenie odwołania upływał z końcem grudnia 2011 r. Tym samym w jaki sposób nie liczyć by terminu powołania czy utworzenia przedsiębiorstwa, o jakim mowa w przywołanym wyżej przepisie to dochodzi się do daty 1.01.2012 r. związanej z rozpoczęciem określonej działalności przez powoda. Zatem w chwili zawierania umowy pozwane Miasto dysponowało odpowiednim czasem na podjęcie stosownej uchwały przewidzianej w treści

wyżej wskazanego przepisu. Istotne przy tym jest, iż w dacie zawierania umowy powód nie dysponował jeszcze zezwoleniem uprawniającym go do świadczenia usług na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miasto Ł.. Trudno zatem uznać, aby w dacie zawarcia umowy, przy braku odpowiedniego zezwolenia musiała istnieć uchwała przewidziana w treści [art. 24 a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Na marginesie wskazać należy, iż ww. okoliczności tj. brak odpowiedniego zezwolenia w chwili zawierania umowy z dnia 19.09.2011 r również świadczy o tym, że wolą stron było zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości, a nie tylko umowy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd uznał, iż zawarta przez strony w dniu 19 września 2011 r umowa dzierżawy nie była dotknięta cechą nieważności, poza zapisem §7 ust. 2 tej umowy.

Jak wynika z zapisu §3 ust. 6 tej umowy do obowiązków wydzierżawiającego czyli Miasta Ł. należało uchwalenie taryfy opłat. Również §7 ust. 1 tej umowy nakładał na właściwy organ Miasta Ł. obowiązek ustalenia wysokości opłat za pobór wody i odprowadzenie ścieków. Dodatkowo obowiązek podjęcia stosownej uchwały nakładał na właściwy organ Miasta przepis [art. 24a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Jak przewiduje to treść tego przepisu uchwała, o której mowa wyżej, jest podejmowana na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta). W przedmiotowej sprawie od dnia zawarcia umowy tj. od 19 września 2011 r do dnia uprawomocnienia się decyzji zezwalającej powodowi na prowadzenie określonej działalności upłynął okres kilku miesięcy. W tym okresie Burmistrz Miasta Ł. nie złożył do Rady Miasta stosownego wniosku przewidzianego w treści art. 24a ustawy. Określenie wysokości stawek opłat w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków było przedmiotem obrad Rady Miasta Ł. dopiero od kwietnia 2012r. Wynika to jednoznacznie z treści przedłożonych do akt sprawy protokołów z sesji Rady Miasta. (k.1328 – 1331,k. 1333 – 1334, 1338 – 1324, k. 1343 – 1356) Burmistrz Miasta Ł. po raz pierwszy z wnioskiem do Rady Miasta w sprawie uchwalenia cen i stawek opłat w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie miasta Ł. wystąpiła dopiero w dniu 17 kwietnia 2012 r. Przy czym stawki miały obowiązywać w okresie od dnia 10 maja 2012 r do dnia 09 listopada 2013 r. Kolejne pismo datowane było na dzień 25 kwietnia 2012 r (pismo k. 1364 – 1365, k. 1371 - 1372). Rada Miasta Ł. uchwałą ustalającą ceny i stawki opłat w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków podjęła dopiero w dniu 30 maja 2012 r. ze wskazaniem, iż stawki te obowiązują od dnia 08 czerwca 2012 r. (uchwała k. 1335) Zatem pomimo dysponowania odpowiednim okresem czasu na złożenie wniosku i podjęcie stosownej uchwały przed rozpoczęciem działalności powoda w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie miasta Ł., tak Burmistrz Miasta jak i Rada Miasta Ł. nie wypełnili swoich obowiązków wynikających z zawartej umowy oraz [ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). W tym miejscu wskazać należy, iż to rolą organów gminy jest uregulowanie działania przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) decyduje o rozpoczęciu działalności przedsiębiorstw przez wydawanie zezwoleń na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzanie ścieków. Rada gminy reguluje prowadzenie samej działalności gospodarczej przez zatwierdzanie taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków. Zadania gminy charakteryzowane są jako kompetencje władcze w stosunku do działań przedsiębiorstw

wodociągowo-kanalizacyjnych. Tym samym nie można uznać, aby powód miał jakikolwiek wpływ na podjęcie ww. działań przez pozwanego, a zwłaszcza, aby w jakikolwiek sposób sam przyczynił się do powstania sytuacji, w której nie została podjęta odpowiednia uchwała Rady Miasta umożliwiająca mu prowadzenie działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego doprowadzania ścieków. Bez stosownej uchwały powód nie mógł pobierać opłat za świadczone usługi. Odmienne działanie narażało go na zastosowanie przepisów karnych przewidzianych w ustawie. W tym miejscu wskazać należy, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków na terenie Gminy Miasta Ł. było istotnym elementem zawartej przez strony umowy, zwłaszcza biorąc pod uwagę przeznaczenie dzierżawionych nieruchomości. W świetle powyższego odstąpienie przez powoda od zawartej umowy z dniem 31 maja 2012 r. uznać należy za uzasadnione. Przy czym odstąpienie od umowy spowodowane było wyłącznie zaniechaniem strony pozwanej i nie wywiązaniem się z obowiązków określonych tak w zawartej umowie jak i w treści [ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). W ocenie Sądu fakt, iż w umowie nie określono terminu podjęcia stosownej uchwały nie może mieć wpływu na ocenę zachowania strony pozwanej. Termin podjęcia uchwały wynikał jednoznacznie z treści art. 24a ww. ustawy i był wiążący dla obu stron. Termin ten nie mógł być dowolnie kształtowany przez strony w umowie. Wskazać przy tym należy, iż pozwany dysponuje obsługą prawną, konsultował zawieraną umowę z profesjonalistami pod względem prawnym, a zatem powinien mieć świadomość obowiązków jakie na nim spoczywały, a wynikających z [ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#). Pozwany nie może zasłaniać się nieznaną przepisów prawa w tym zakresie. Brak należytej staranności przy dopełnieniu swoich obowiązków umownych i ustawowych w całości obciąża pozwanego.

Zgodnie z treścią [art. 494 k.c.](#) jeżeli umowa wzajemna przestała wiązać wskutek odstąpienia od niej przez jedną ze stron, strony mają obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń, a odstępujący od umowy ma prawo do żądania naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Przy czym do odpowiedzialności odszkodowawczej z [art. 494 k.c.](#) ma zastosowanie [art. 471 k.c.](#) (wyrok SN z dnia 12 maja 2005 r., III CK 586/04, LEX nr 407133). Należne odstępującemu od umowy odszkodowanie powinno kompensować całą szkodę (damnum emergens i lucrum cessans), do jakiej doprowadziło niewykonanie zobowiązania, nie tylko uszczerbek wywołany zwłoką, lecz także koszty poniesione po odstąpieniu od umowy. W wyroku SN z dnia 26 maja 2006 r. (V CSK 85/06, LEX nr 195428) Sąd uznał, że nawet ewentualna niemożność wykazania utraconych korzyści nie wyłącza uprawnienia do żądania naprawienia szkody polegającej na pomniejszeniu majątku poszkodowanego

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależyte wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Przy czym wskazać należy, iż dłużnik nie wykonuje zobowiązania, jeżeli przez swoje zachowanie nie doprowadzi do osiągnięcia przez wierzyciela określonej kontraktem korzyści. W ocenie Sądu powód w przedmiotowej sprawie wykazał wszystkie przesłanki określone w treści [art. 471 k.c.](#)

W tej sprawie strony zawarły umowę na czas oznaczony – na okres 10 lat. Na terenie wydzielonych nieruchomości powód miał prowadzić określoną działalność gospodarczą

nastawioną na zysk. W tym celu już po zawarciu umowy, a przed rozpoczęciem działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków powód wykonał na nieruchomościach stanowiących własność pozwanego szereg nakładów. Złożone do akt sprawy dokumenty w postaci protokołów z wykonanych prac, kosztorysów powykonawczych potwierdzają fakt wykonania przez powoda nakładów na majątku pozwanego w wysokości wskazanej w pozwie. W szczególności wskazać należy, iż w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 31.05.2012r wyspecyfikowane zostały wykonane przez powoda przedsięwzięcia remontowo – modernizacyjne niezbędne do zapewnienia ciągłości dostaw wody (dobrej jakości) jak i odbiór oraz bezpieczny zrzut ścieków do sieci kanalizacji miejskiej, a następnie do oczyszczalni. Temu zakresowi robót przyporządkowany był zakres robót w branży budowlanej, sanitarnej wodno- kanalizacyjnej oraz elektrycznej – przepompownia, oczyszczalnia ścieków oraz hydrofornia. Roboty były realizowane na czynnych obiektach i instalacjach w okresie jesienno – zimowym, w ekspresowym tempie ponieważ upływał termin określony w decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w G. na wyeliminowanie w wodociągu Ł. podwyższonych ilości związków żelaza, manganu i mętności, a więc tymczasowo dopuszczającej wodę do spożycia do dnia 31.12.2011 r, tym samym było konieczne wybudowanie stacji uzdatniania wody w okresie niespełna 3 miesięcy. Powód wywiązał się z tego zadania terminowo. Wszystkie nakłady powód finansował z własnych środków. Jak wynika z treści opinii biegłego W. S. (2) (k.612 – 626) kosztorysy powykonawcze jak i zestawienie poniesionych kosztów ustalające wartość nakładów powoda na dzierżawionych nieruchomościach komunalnych zostały sporządzone prawidłowo, są merytorycznie i formalnie poprawne, a zastosowane metody kosztorysowania i przyjęte stawki jednostkowe są prawidłowe i mieszczą się w przedziale stawek przyjmowanych przy wycenie wartości robót budowlanych i montażowych podawanych w biuletynach branżowych. Biegły podkreślił, iż powód jako wykonawca nie zastosował oddzielnej kalkulacji czy też oddzielnego dodatku za utrudnienie wykonania prac, co uzasadnione było pracą na czynnych obiektach oraz krótkim czasem wykonania robót. Zestawienie poniesionych nakładów i wykonanych prac na terenie majątku Miasta Ł. w ocenie biegłego ma odzwierciedlenie w stanie faktycznym i dokumentacji źródłowej. W swojej opinii biegły wskazał, iż podczas wizji w terenie potwierdził wraz z przedstawicielami stron (a także na podstawie przedłożonej dokumentacji) wykonanie zakresu prac przyjętych do kosztorysowania. Strona pozwana nie kwestionowała jakości i zakresu prac wykonanych przez powoda na jej majątku. Wynika to ze stanowisk przedstawicieli stron podczas wizji z udziałem biegłego oraz treści protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 31.05.2012 r. Ponadto z treści pisma Burmistrza Miasta Ł. z dnia 11 lutego 2013 r wynika, że nie kwestionuje on zakresu robót wykonanych przez firmę (...) sp. j. z siedzibą w W. na majątku miasta Ł. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 19 września 2011 r, a wykazanych w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 31 maja 2012 r sporządzonym przez Komisję Inwentaryzacyjną w wyniku przeprowadzenia inwentaryzacji zdawczo – odbiorczej składników majątku Miasta Ł. przeznaczonych do wykonywania zadań Miasta w zakresie zbiorowego doprowadzania wody i odprowadzania ścieków. (pismo k. 629) W świetle powyższych ustaleń żądanie powoda w zakresie zasądzenia na jego rzecz zwrotu kwoty 995.859,12 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na majątku pozwanego uznać należy za całkowicie uzasadnione. W tym miejscu wskazać należy, iż odszkodowanie za szkodę poniesioną wskutek niewłaściwego wykonania umowy może objąć nie tylko korzyści, jakich z tego powodu przedsiębiorca nie otrzymał, ale również nakłady poniesione z nadzieją na ich uzyskanie (wyrok SN z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 27/2010). Niewątpliwie z taką sytuacją mamy do

czynienia w przedmiotowej sprawie. Powód, aby móc wykonywać działalność w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków musiał wykonać określone w kosztorysach nakłady. Efektem jest pozostawienie pozwanemu zmodernizowanej sieci wodociągowej, a dostarczana woda spełnia odpowiednie normy i jest zdatna do spożycia. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, iż zgodnie z zapisem §2 ust. 4 umowy powód pozbawił się prawa dochodzenia zwrotu wykonanych nakładów. Treść tego postanowienia umownego wskazuje na to, iż ewentualne nakłady poczynione przez powoda w czasie trwania umowy mające na celu ulepszenie przedmiotu dzierżawy, po zakończeniu okresu na jaki została zawarta umowa, nie podlegają zwrotowi na rzecz powoda. Tym samym przepis ten zakładał, że umowa zostanie w całości wykonana i będzie trwała 10 lat. Jak wynika z opinii biegłych A. Z. oraz J. K. taki zapis umowy oznaczał, iż nakłady w postaci wydatków rozwojowych i modernizacyjnych sieci urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych byłyby rozliczane w taryfach opłat za wodę i ścieki. W taki sposób powód uzyskałby zwrot poniesionych nakładów. Ponieważ jednak umowa nie została wykonana z winy leżącej po stronie pozwanej nie można uznać, aby zasadnym było zastosowanie §2 ust. 4 umowy i tym samym pozbawienie powoda zwrotu wyłożonej na majątek pozwanego kwoty.

Za uzasadnione uznać należy także żądanie powoda w zakresie zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 291.730,79 zł. tytułem naprawienia szkody w postaci wydatków poniesionych przez powoda na utrzymanie i eksploatację sieci, w okresie od 1 stycznia 2012 r do 31 maja 2012r bez pobierania opłat za dostawę wody i odbiór ścieków z powodu nieuchwalenia stawek opłat. Poza sporem jest, iż umowa pomiędzy stronami obowiązywała od chwili jej zawarcia do dnia 31 maja 2012 r. Od dnia 1.01.2012 r do dnia 31.05.2012 r powód świadczył usługi na rzecz Gminy Miasta Ł.. Jednocześnie powód z uwagi na brak stosownej uchwały Rady Miasta nie mógł pobierać opłat za świadczone usługi. Przez czas trwania umowy spółka poniosła określone koszty związane z kosztami pracowników, kosztami materiałów, wydatkami związanymi z bezpośrednią eksploatacją. Koszty te zostały wykazane stosownymi dokumentami złożonymi do akt sprawy. W zakresie kosztów pracowniczych należy wskazać, iż powód już w zawartej umowie zobowiązał się do przejęcia pięciu pracowników zatrudnianych przez pozwanego na stanowiskach pracy związanych z gospodarką wodno – kanalizacyjną. Niewątpliwie zatem koszty pracownicze wykazane przez powoda uznać należy za uzasadnione. W zakresie pozostałych kosztów są to m. in. koszty związane z zakupem paliwa, koszty ochrony, koszty zakupu tablic informacyjnych, koszty usług pocztowych, koszty związane z opracowaniem programu gospodarki odpadami bezpiecznymi i informacjami o odpadach innych niż niebezpieczne dla oczyszczalni ścieków i stacji uzdatniania wody w Ł., koszty wykonania badań fizykochemicznych ścieków, koszty badań mikrobiologicznych wody, koszty udostępnienia map miasta Ł., koszty wykonania map, koszty weryfikacji i wykonania planów sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w mieście Ł., koszty zakupu materiałów biurowych, koszty którymi obciążał powoda Urząd Miasta Ł. w związku z zawartą umową. Prawdziwość dokumentów złożonych przez powoda nie była kwestionowana przez pozwanego. Dokumenty dołączone do akt sprawy wskazują na koszty poniesione przez powoda z tego tytułu w wysokości 291.730,79 zł. Mając na uwadze powyższe Sąd żądanie powoda w tym zakresie uznał za uzasadnione w całości.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 2.061.824,60 zł tytułem naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści, utraconego zysku przez powoda wobec konieczności odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Oceniając zasadność żądania powoda Sąd miał na uwadze, iż ustalenie szkody pod postacią utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, polega bowiem na przyjęciu, że zysk zostałby osiągnięty (wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 457/10, LEX nr 1318300). Jednakże utrata zysku i jego wysokości musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona. Chodzi w tym przypadku jednak nie tyle o wykazanie pewności jego wystąpienia, ile duże prawdopodobieństwo, że praktycznie w świetle doświadczenia życiowego można przyjąć, że utrata zysku rzeczywiście miała miejsce (wyrok SN z dnia 26 listopada 2004 r., I CK 281/04, LEX nr 146366). W przedmiotowej sprawie powodowa spółka od wielu lat prowadziła działalność gospodarczą, której przedmiotem były m.in. usługi związane z działalnością w branży wodno – kanalizacyjnej takie jak pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, wykonywanie instalacji wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych. Działalność gospodarcza ze swej istoty jest działalnością nakierowaną na osiągnięcie określonego zysku. Również zawarcie przez powodową spółkę przedmiotowej umowy oraz uzyskanie zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków nakierowane było na osiągnięcie określonych zysków. Umowa została zawarta na okres 10 lat, a więc na dosyć długi okres, co zapewniało pewną stabilność w prowadzeniu działalności gospodarczej. Powód wykonał na dzierżawionych nieruchomościach szereg nakładów ulepszających stan sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Tym samym powód podjął działania zmierzające do uzyskania dochodów – korzyści z prowadzonej w ramach zawartej umowy działalności gospodarczej. W świetle tych ustaleń dostatecznie wysoce prawdopodobnym jest, iż powód uzyskiwałby zyski z tak prowadzonej działalności gospodarczej. Analizując wysokość przychodów uzyskiwanych przez powodową spółkę w ostatnich latach przed zawarciem umowy, wysokość uzyskiwanego dochodu w tym okresie, należy jednoznacznie stwierdzić, iż wyliczone przez powoda utracone zyski za okres 10 lat są jak najbardziej adekwatne do kwot wykazanych w rozliczeniach finansowych spółki za poszczególne lata, a dołączonych do opinii biegłej A. Z.. (rozliczenia k.870 - 874)

Ustalając zatem wysokość możliwego do uzyskania przez powoda zysku z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w ramach zawartej umowy dzierżawy Sąd miał na uwadze twierdzenia powoda w tym zakresie, podane przez niego wysokości założonego obrotu oraz planowanego zysku. Wskazać przy tym należy, iż do wyliczenia utraconych korzyści powód przyjął tylko przychody i zysk z działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków jaką wyliczył pozwany we wniosku taryfowym skierowanym do zatwierdzenia przez Radę Miasta. Przy uwzględnieniu tych danych Sąd uznał za zasadne wyliczenia zawarte w uzupełniającej opinii biegłej A. Z. z dnia 10.06.2014 r (k. 1052 - 1066). Biegła wyliczyła wysokość ewentualnego zysku powoda przy planowanym i wskazanym przez niego rocznym obrocie w wysokości 1.066.461,08 zł na kwotę 177.743,50 zł po zaokrągleniu 177.744 zł (przy założeniu 20% zysku). Biegła wskazała na błędny sposób wyliczenia zastosowany przez powoda i uzasadniła swoje wyliczenie w sposób dla Sądu przekonujący. Zwłaszcza, iż twierdzenia biegłej podzielił w swojej opinii biegły A. P. (1) (k.1128 -1134). Wskazał on, iż przedstawiona przez powoda metoda wyliczenia utraconych korzyści w sposób spójny uzasadnia ich wartość w sytuacji gdy szczegółowe kalkulacje są niemożliwe do wykonania. Biegły oszacowanie przedstawione przez powoda uznał za realne, ale po dokonaniu jego weryfikacji. Biegły uwzględnił uwagi A. Z., która poddała analizie sposób wyliczenia wysokości zysku ewentualnie utraconego przez powoda i

zasadnie uznała, że powód nie może domagać się zysku w wysokości 20% od kwoty 1.066.461,08 czyli 213.292,22 zł w skali roku lecz co najwyżej marży liczonej „od sta” czyli od kosztów wytworzenia i nie za cały okres trwania umowy. Wartość zysku ustaloną przez biegłą A. Z. na kwotę 177.744 zł, biegły A. P. uznał za uzasadnioną. W tym miejscu wskazać należy, iż żaden z biegłych nie podjął się dokładnego wyliczenia możliwego do uzyskania przez powoda przez okres 10 lat dochodu z prowadzonej w ramach zawartej z pozwanym umowy działalności gospodarczej. W ocenie Sądu analizując treść dokumentów finansowych dotyczących dochodów powodowej spółki nie można uznać za uzasadnione twierdzenia strony pozwanej, iż dochód powoda z przedmiotowej działalności byłby znacznie niższy lub zerowy. Wyliczona przez biegłego A. P. średnia rentowność przedsiębiorstw branży wodno-kanalizacyjnej (na poziomie 3%) spowodowałaby uzyskanie przez powoda zysku w wysokości 31.994 zł rocznie, a przez 10 lat w kwocie 309.273,72 zł. Przy zysku w takiej wysokości zawieranie przez powoda umowy na okres 10 letni byłoby całkowicie nieuzasadnione ekonomicznie zważywszy na uzyskiwane przez niego we wcześniejszym okresie dochody z prowadzonej działalności. Poza tym w pierwszych miesiącach wykonywania zawartej umowy powód z własnego majątku wykonał na majątku pozwanego nakłady w wysokości 995.895,12 zł. Wyliczone przez biegłego A. P. zyski nie pokryłyby zatem nawet części poniesionych nakładów przez powoda, a ściśle związanych z prowadzoną działalnością w ramach zawartej umowy dzierżawy. Zawierając umowę dzierżawy na okres 10 lat z zamiarem prowadzenia określonej działalności gospodarczej na terenie dzierżawionych nieruchomości powód jako przedsiębiorca zakładał i kalkulował określone dochody. Mając zatem na uwadze powyższe ustalenia Sąd uwzględnił żądanie powoda w wysokości 1.718.187,17 zł przy ustaleniu wysokości rocznego zysku utraconego przez powoda na kwotę 177.744 zł i uwzględnieniu korekty za cztery miesiące, zgodnie z treścią opinii biegłego A. P..

Odsetki od kwot 291.730,79 zł i 995.859,12 zł tj. kwoty łącznej 1.287.625,91 zł Sąd zasądził od dnia 21.08.2012 r. Strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwot określonych w pozwie pismem z dnia 01.08.2012, określając termin zapłaty na 14 dni od dnia doręczenia pisma. Pismo to do Urzędu Miasta w Ł. wpłynęło w dniu 06.08.2012 r. Tym samym termin do zapłaty wskazanych kwot upływał w dniu 20.08.2012r. Zatem odsetki ustawowe za opóźnienie rozpoczęły swój bieg od dnia następnego tj. od dnia 21.08.2012 r. Natomiast odsetki od kwoty 1.718.187,17 zł rozpoczęły swój bieg zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia wniesienia powództwa.

Ponieważ Sąd nie stwierdził, aby istniały podstawy do stwierdzenia nieważności zawartej przez strony umowy w całości oraz wobec przyjętej podstawy prawnej rozstrzygnięcia brak jest podstaw do analizowania zasadności zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczeń powoda opartych na alternatywnej podstawie prawnej wynikającej z treści [art.405 k.c.](#), [art. 410 k.c.](#) i [art. 411 pkt. 1 k.c.](#) oraz [art. 415 k.c.](#) w związku z [art. 414 k.c.](#)

W przedmiotowej sprawie pozwany w odpowiedzi na pozew zgłosił zarzut potrącenia kwoty 64.327,78 zł oraz kwoty 19.616,80 zł. Podniesienie zarzutu potrącenia w toku postępowania sądowego oznacza powołanie się przez stronę na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Z kolei podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej (wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2005 r., I CK 181/03, LEX nr 163977). Potrącenie jako czynność prawna jest dokonane z chwilą dojścia oświadczenia o potrąceniu do drugiej strony. W przedmiotowej sprawie potrącenie po raz pierwszy zgłoszone zostało w piśmie procesowym

sporządzonym przez pełnomocnika procesowego pozwanego. Pismo to – odpowiedź na pozew zostało doręczone nie powodowi, ale pełnomocnikowi powoda. W aktach sprawy brak jest dokumentu potwierdzającego umocowanie pełnomocnika powoda do przyjmowania w jego imieniu takich oświadczeń woli.

Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 7 marca 2013 r. II CSK 476/12, LEX nr 1314394, wyrok z dnia 12 października 2007 r., V CSK 171/07, LEX nr 485894, wyrok z dnia 10 sierpnia 2010 r., I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295), wynika iż w żadnym razie treść [art. 91 k.p.c.](#) nie daje podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu prawa do przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących. Sąd Najwyższy wskazał, iż w przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, nie sposób rozszerzać zakresu pełnomocnictwa przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to niekorzystne dla strony rozszerzenie zakresu umocowania wywołujące skutek w postaci dojścia do adresata materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Nie można zatem aprobować tezy jakoby taki zakres pełnomocnictwa był efektem celowego działania mocodawcy nakierowanego na wygranie procesu.

Skoro zatem oświadczenie o potrąceniu może wyrzecć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata ([art. 61 k.c.](#)), to oświadczenie o potrąceniu zawarte w odpowiedzi na pozew doręczone jedynie nieumocowanemu do jego przyjęcia pełnomocnikowi procesowemu powoda, nie może zostać ocenione jako skuteczne. Adnotację o doręczeniu ww. dokumentu pełnomocnikowi procesowemu strony powodowej w tej sprawie zawarła zaś w ww. piśmie sama strona pozwana. Do akt sprawy nie złożono dowodu doręczenia oświadczenia o potrąceniu bezpośrednio powodowi. Natomiast pełnomocnik powoda dysponował jedynie pełnomocnictwem procesowym, co nie upoważniało go do przyjęcia w jego imieniu materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Tym samym oświadczenie o potrąceniu złożone dopiero w toku przedmiotowego postępowania sądowego nie wywołało w chwili jego złożenia skutków prawnych w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, albowiem nie dotarło do powodowej spółki jako wierzyciela wzajemnego, a przynajmniej nie zostało to przez stronę pozwaną wykazane. Na marginesie wskazać należy, iż złożenie oświadczenia woli o potrąceniu świadczy o tym, że potrącający jest przekonany o istnieniu własnego długu wobec drugiej strony. W tej sprawie natomiast pozwany konsekwentnie wnosił o oddalenie powództwa w całości, uznając żądania powoda za pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku. Z uwagi na uwzględnienie roszczeń powoda w części (90%) Sąd obciążył strony kosztami procesu w częściach na nich przypadających stosownie do wyniku sporu. W przypadku powodowej spółki Sąd uwzględnił poniesione przez nią koszty procesu w wysokości uiszczonej opłaty sądowej oraz kosztów wynagrodzenia pełnomocnika procesowego (7.217 zł). W przypadku pozwanego Sąd uwzględnił poniesione przez Miasto Ł. koszty procesu w postaci wynagrodzenia pełnomocnika (7.217 zł) oraz kosztów zaliczek na poczet opinii biegłych. Po wzajemnej kompensacji poniesionych kosztów stosownie do wyniku sprawy pozwany został zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda kosztów procesu w wysokości wskazanej w wyroku. Jednocześnie Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od obu stron stosownie do wyniku sprawy poniesione przez Skarb Państwa tymczasowo w toku postępowania koszty sądowe w postaci kosztów opinii biegłych.