



Urząd Miasta Lublin



ISO 9001:2004
FS 50555

Wydział Audytu i Kontroli

ul. Karłowicza 4/1009, 20-027 Lublin, tel.: 81 466 1850, fax: 81 466 1851
e-mail: audyt@lublin.eu, www.um.lublin.eu

AK-K-I.1711.21.2012

Lublin, dnia 12.10.2012 r.

Pan
Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin

Informacja z przeprowadzonej kontroli realizacji umów dzierżawy terenów przez Lubelską Fundację Odnowy Zabytków.

Fundacja dzierżawiła od Miasta, teren przy ul. Ruskiej, z przeznaczeniem na targowisko miejskie¹ oraz postój i dworzec dla busów międzymiastowej komunikacji prywatnej² (umowy z 14.12.2009 r. nr 4690/GM/2009 i 4689/GM/2009). Nieruchomości te znajdują się w nieprzerwanym posiadaniu Fundacji od 1997 r. (z tytułu kolejnych, zawieranych z Fundacją w trybie bezprzetargowym, trzyletnich umów dzierżawy).

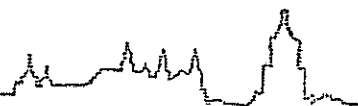
Szczegółowej analizie poddano wywiązywanie się Fundacji z postanowień ostatnich obu ww. umów dzierżawy tj. w okresie od 14.12.2009 r. do 31.10.2012 r., w tym prawidłowość:

1. przeznaczenia terenu pod działalność określoną w umowach;
2. utrzymywania porządku na zajmowanym terenie oraz chodnikach położonych wzdłuż nieruchomości;
3. terminowości płatności czynszu dzierżawnego oraz jego aktualizacji;
4. odprowadzania opłaty targowej;
5. terminowości płatności za dostarczone media;
6. ubezpieczenia hali targowej oraz parkingu i dworca od zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej.

Wydział Audytu i Kontroli nie kwestionuje poprawności wywiązywania się Fundacji z postanowień skontrolowanych umów dzierżawy, podnosi jednak, że Fundacja nie zadbała o estetykę dzierżawionej przestrzeni miejskiej oraz skomercjalizowała do nieuzasadnionego poziomu prowadzenie targowiska miejskiego i parkingu dla busów, bowiem zyski nie przekładały się na nakłady na działalność statutową Fundacji.

Ocena ta wydana została w oparciu o badanie dokumentów udostępnionych w toku kontroli przez Fundację oraz wyniki obserwacji ww. terenu (również za pomocą monitoringu miejskiego). Wyniki kontroli odniesiono do działalności Fundacji, dokonując analizy stanu prawnego i informacji dotyczących Fundacji pochodzących z Biura Nadzoru Właścicielskiego, Wydziału Gospodarowania Mieniem, Wydziału Podatków oraz wyjaśnień przedstawiciela Prezydenta w Radzie Fundacji.

1 działki o n-rach ewid. 21, 22/1, 22/7, 22/5, 22/6, 56/1 (obr. 7 ark. 4) o łącznej powierzchni 4 602 m²,
2 działki nr 43/1, 43/2 oraz 45 (obr. 7, ark. 4) o łącznej powierzchni 2 240 m²,



Najistotniejsze ustalenia przedmiotowej kontroli:

- Miesięczny czynsz dzierżawny dla terenu targu zgodnie z § 4 ww. umowy wynosił 7 823,40 zł plus obowiązujący podatek VAT. Obecnie, po corocznych aktualizacjach czynsz wynosi 8 664,98 zł.³

Dla porównania wysokość aktualnych czynszów dzierżawnych dla terenu przy ul. Ruskiej, oraz pozostałych targowisk miejskich⁴ wynosiła:

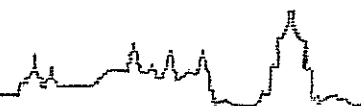
Lp	Dzierżawca	Okres	Położenie	powierzchnia (w m ²)	czynsz netto (zł)	czynsz (zł/m ²)
1	Bazar Sp. z o.o.	01.01.2008 – 31.12.2012	Al. Tysiąclecia	3250	29 204,00	8,98
2	PHUP Podwale Sp. z o.o.	01.01.2010 – 31.2012 02.05.2010 – 30.04.2013	Al. Unii Lubelskiej	3700 (parking)	4 117,82	1,11
				7111 (targ)	11 124,41	1,56
3	Stowarzyszenie Kupców Rynek Bronowice	01.10.2009 – 30.09.2012	ul. Krańcowa	3500	17 056,61	4,87
4	Lubelska Fundacja Odnowy Zabytków	01.11.2009 – 31.10.2012 01.11.2009 – 31.10.2012	ul. Ruska	4602 (targ)	8 664,88	1,88
				2240 (parking/targ)	1 882,88	0,84
5	P.W. Targpol Sp. z o.o.	01.03.2010 – 28.02.2013	ul. Pocztowa	2042	12 841,42	6,29
6	Targ Tatory s.c.	01.01.2010 – 31.12.2012	ul. Gospodarcza	1182	1 541,03	1,30
7	[REDAKOWANE] FHU [REDAKOWANE]	01.05.2010 – 30.04.2015	ul. Jutrzenki	750	451,62	0,60
8	NOVA [REDAKOWANE] [REDAKOWANE] Sp. Jawna	28.05.2012 – 31.12.2013	Al. Tysiąclecia	1770	2 655,00	1,50

W okresie trwania kontrolowanych umów dzierżawy (lata 2010-2012), Fundacja odprowadziła na rachunek Miasta, tytułem czynszu dzierżawnego nw. kwoty netto:

	parking	targ
2010 r.	26 021,76	118 280,64
2011 r.	26 645,51	122 622,36
2012. r (do sierpnia)	18 527,51	85 263,42
Razem	71 194,78	326 166,42

- 3 W poprzednich umowach dzierżawy kwota czynszu dzierżawnego ustalona była na niższym poziomie:
- w okresie od 2006.09.01 do 31.08.2009 r. - 3256 zł;
 - od 2002.01.01 do 31.12.2006 r. - 3000 zł;
 - od 2000.05.01 do 31.12.2001 r. - 1500 zł + 700 zł (dzierżawa urządzeń) + 500 zł (dzierżawa komórek);
 - od 1997.02.06. do 30.04.2000 r. - 800 zł + 250 zł (dzierżawa hali targowej) + 600 zł (dzierżawa urządzeń) + 300 zł (dzierżawa komórek).

- 4 opracowano na podst. zestawienia przygotowanego przez Wydział Gospodarowania Mieniem



- Fundacja płaciła czynsz za dzierżawiony teren na ogół terminowo i w wysokości uwzględniającej coroczne aktualizacje⁵.
- Fundacja czerpała korzyści z tytułu dzierżawy, jednakże nie udostępniła danych dot. korzyści z dzierżawionych od Miasta terenów, uzasadniając odmowę tajemnicą handlową firmy⁶.
- Fundacja pobierając korzyści z dzierżawionych nieruchomości, wprowadziła na rzecz Fundacjiienne opłaty eksploatacyjne oraz miesięczne opłaty na tzw. „utrzymanie” od osób handlujących na terenie targowiska oraz hali targowej za udostępnienie im i korzystanie przez nich ze stanowisk handlowych oraz świadczenie przez Fundację innych dodatkowych usług.⁷ Opłaty pobierane były przez inkasentów, podczas zbierania opłaty targowej.

Zauważyć przy tym należy, że opłaty te były stosunkowo wysokie. Przykładowo, przy sprzedaży artykułów żywnościowych było to 16 zł dziennie za zajmowaną powierzchnię handlową do 1m², przy sprzedaży artykułów nieżywnościowych – 17 zł dziennie za tę powierzchnię. Dla porównania czynsz dzierżawny uiszczany przez Fundację na rzecz miasta w przeliczeniu na 1 m² dzierżawionej powierzchni wynosił zaledwie 1,88 zł miesięcznie. Wskazuje to na wyraźnie komercyjny charakter powierzonego Fundacji zadania gminy. Szacowane – z powodu niedostępności szczegółowych danych – przychody z tego tytułu znacznie przewyższają koszty utrzymania targowiska miejskiego.

W ocenie Wydziału Audytu i Kontroli ustalone opłaty od handlujących były niewspółmierne do zakresu usług świadczonych przez Fundację, polegających głównie na sprzątnięciu terenu targowiska. Tym samym Fundacja postawiła się w wyraźnie uprzywilejowanej pozycji zarówno do sprzedawców jak i w stosunku do miasta.

- Analiza cennika targowiska wprowadzonego przez Fundację ww. regulaminem wykazała ponadto, że porównywalne ceny na terenie innych targowisk są znacząco niższe. Przykładowo: na targowisku przy ul. Krańcowej (zarządzanego przez [redacted]) dzienny koszt wynajęcia 1 m² powierzchni na stole w celu sprzedaży art. żywnościowych wynosi 10,20 zł (przy ul. Ruskiej – 16 zł). Z kolei opłaty na targowisku przy Al. Tysiąclecia za stoisko 5 m² przeznaczone do sprzedaży art. nieżywnościowych (Bazar Sp. z o.o.) wynoszą 500 zł za miesiąc (na targu przy ul. Ruskiej, zakładając 30 dni handlowych w miesiącu – 750 zł).
- Na terenie targowiska prowadzony był handel artykułami żywnościowymi i nieżywnościowymi zgodnie z przepisami umowy oraz regulaminem targowiska w szczególności w czasie i miejscu do tego wyznaczonym.

5 W okresie od 2009 r. do września 2012 r. stwierdzono jedynie 3 przypadki nieterminowej zapłaty czynszu tj. w maju i wrześniu 2010 r. oraz lutym 2011 r. opóźnienia płatnicze wynosiły od 1 do 6 dni

6 Cyt. wyjaśnienia Prezesa Fundacji: *Wysokość korzyści osiąganych przez LFOZ, zgodnie z opinią prawną, stanowi tajemnicę handlową firmy. Zarówno Prezydent Miasta Lublin jak i Marszałek Województwa Lubelskiego prowadzą poprzez podległe im podmioty gospodarcze działalność konkurencyjną w stosunku do LFOZ – dotyczy to np. MPK Sp. z o.o. oraz PKS „Wschód” S.A*

7 cyt. zarządzenie nr 5/2009 Prezesa Zarządu Lubelskiej Fundacji Odnowy Zabytków w Lublinie z dn. 07.12.2009 r. zmienione zarządzeniem nr 6/2010 z dn. 20.12.2010 r.



Pojedyncze przypadki zajmowania miejsc handlowych targowiska lub miejsc parkingowych przez osoby do tego nieuprawnione były na bieżąco, w trakcie trwania kontroli, likwidowane przez służby porządkowe targu i parkingu.

Stwierdzono również liczne osoby handlujące art. żywnościowymi na chodniku przy ul. Ruskiej w bezpośrednim sąsiedztwie targu oraz na terenie prywatnej posesji sąsiadującej z dzierżawionym od miasta targowiskiem.

- Wyposażenie targowiska stanowiły m.in. stare i zniszczone lady sklepowe i barierki bezpieczeństwa należące do Miasta oraz liczne stelaże i parawany należące do handlujących osób i wykorzystywanych jako stragany. Zły stan techniczny wyposażenia targowiska oraz prywatne, różnorodne i często również znacznie zniszczone wyposażenie stanowisk handlowych, drastycznie obniżają walory estetyczne tego terenu oraz stwarzają wrażenie nieładu. Tymczasem Fundacja, w regulaminie wewnętrznym targowiska nie wprowadziła żadnych wymagań wobec prywatnego wyposażenia stanowisk handlowych, mających na celu poprawę estetyki targowiska.
- Fundacja zwracała się do Urzędu Miasta Lublin z propozycją modernizacji terenu targowiska np. realizacji w 1999 r. zadania nad ciągami handlowymi na targowisku. Propozycja Fundacji została negatywnie zaopiniowana przez ówczesny Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury UM Lublin⁸ z uzasadnieniem [cyt.]: *istniejące targowisko ma charakter czasowy, z terminem użytkowania do dn. 30.04.2000 r. Proponowana inwestycja na tym terenie jest ekonomicznie nieuzasadniona.* Fundacja posiada projekt budowlany zadania ciągów handlowych z września 2002 r. oraz projekt budowlano-wykonawczy ciągu pieszego i placu przed halą targową, opracowany w 2010 r., jednakże warunki techniczne zabezpieczenia infrastruktury podziemnej (wydane MPWiK Sp. z o.o., PGE Dystrybucja Lubel Sp. z o.o. oraz Karpacką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.) – niezbędne do realizacji dla tego projektu – wymagały kosztownych, kompleksowych modernizacji istniejących sieci, co, jak wyjaśnił Prezes Fundacji, przekraczało możliwości finansowe Fundacji.
- Dzierżawiony teren, uwzględniając dużą liczbę sprzedających oraz towarów przez nich oferowanych jak i licznych klientów targu utrzymywany jest w porządku tj. nie stwierdzono zalegających śmieci.
- Pobrane przez inkasentów Fundacji należności z tytułu opłaty targowej, zweryfikowane m.in. podczas oględzin targowiska były zgodne ze obowiązującą stawką uchwaloną przez Radę Miasta⁹. Pracownicy Referatu Opłaty Targowej i Skarbowej Wydziału Podatków UM Lublin, kontrolując prawidłowość poboru opłaty targowej przez Fundację również nie stwierdzili rażących nieprawidłowości w tym przedmiocie.

W poniższej tabeli podano kwoty opłaty targowej wpłaconej do budżetu miasta przez inkasentów Fundacji w latach 2006-2011.

⁸ Pismo znak BUA.II.7334/U-180/99 z dn. 30.09.1999 r. (załącznik nr.10)

⁹ Uchwała nr 317/XVII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 19 stycznia 2012 roku w sprawie zmiany uchwały nr 255/XV/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie określenia zasad ustalania i poboru oraz terminu płatności i wysokości dziennych stawek opłaty targowej



Za rok	łączna kwota wpłat (w zł)
2006	173 197,80
2007	13 668,80
2008	205 667,50
2009	180 276,00
2010	288 120,00
2011	312 814,00
Razem	1 173 744,10

- Z kolei Gmina Lublin wypłaciła Fundacji następujące kwoty (netto) tytułem wynagrodzenia za czynności poboru inkasa:
 - 2010 r. – 47 190,99 zł;
 - 2011 r. – 50 937,38 zł;
 - 2012 r. (do sierpnia) – 26 796,74 zł.
- Fundacja prawidłowo zrealizowała pozostałe postanowienia umów dzierżawy. Faktury wystawiane przez dostawców mediów opłacane były terminowo i w naliczonej kwocie. Posiadała polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej oraz od zdarzeń losowych wydzierżawionych terenów obowiązującą przez cały okres trwania umów dzierżawy.

Podsumowanie:

Przedmiot kontroli był ograniczony do realizacji zapisów umów dzierżawy, ponieważ Wydział AK nie posiada uprawnień do kontrolowania podmiotów spoza sektora finansów publicznych, niedysponującymi środkami publicznymi pochodzącymi z budżetu miasta. Niewychodzenie kontrolującego w trakcie wykonywania czynności kontrolnych poza zakres kontroli skrupulatnie było weryfikowane przez Prezesa i radcę prawnego Fundacji. Wyniki kontroli oraz obserwacji dzierżawionego terenu i analizy udostępnionych dokumentów, w ocenie AK nie dają podstaw do sformułowania pod adresem Fundacji zarzutu niewywiązywania się z warunków obowiązujących umów dzierżawy, dlatego też oraz w związku z wygasającą z dniem 31.10 br. umową odstąpiono od wydawania zaleceń pokontrolnych.

Niemniej jednak równolegle do ustaleń niniejszej kontroli przeprowadzonej w Fundacji Wydział AK zwraca uwagę na następujące fakty i okoliczności związane z dzierżawą tego terenu przez Fundację, podkreślając, że dzierżawa ta jest tylko jednym z elementów relacji Miasta z Fundacją.

Przede wszystkim, Miasto jako jeden z fundatorów Fundacji nie powinno na zasadach preferencyjnych (bez przetargu) udostępniać terenu Fundacji. Rodzi to bowiem oczywisty konflikt interesów (w istocie miasto występuje po obu stronach przedmiotowej umowy pozbawiając się przy tym całkowicie na rzecz Fundacji wpływu na wydatkowanie pożytków z dzierżawy). Podkreślić należy, że ustawa o finansach publicznych w obecnym brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2010 r. w art. 45 zakazuje tworzenia fundacji ze środków publicznych.



Wprawdzie przepisy te nie odnoszą się wprost do istniejących fundacji, w które zaangażowano środki publiczne, ale z ogólnych zasad obowiązujących sektor finansów publicznych wynika, że: „Zadania publiczne winne być realizowane przez organy administracji i w ramach ich budżetu a nie przez Fundację. Prawna forma Fundacji tworzy uprzywilejowane warunki prowadzenia działalności, także gospodarczej, co istotnie narusza zasady równej i uczciwej konkurencji, a z drugiej strony utrudnia kontrolę nad zaangażowanymi środkami publicznymi”¹⁰.

Istotnym jest również fakt, że Fundacja w znikomym stopniu realizuje swój główny cel statutowy fundatorów-założycieli, tj. renowację zabytków miasta Lublin, skupiając się na innych zadaniach niezwiązanych z Lublinem.

Ze względu na konstrukcję prawną fundacji Miasto może mieć tylko jednego przedstawiciela w Radzie Fundatorów. Wygaśnięcie praw większości fundatorów-założycieli wynikające z ich przekształceń prawnych lub likwidacji (brak następstwa prawnego) spowodowało, że w rzeczywistości Fundacja zmieniła zasadniczo swoją strukturę podmiotową. Z 8 założycieli reprezentujących administrację publiczną i przedsiębiorstwa państwowe pozostało dwóch (Urząd Miasta i Urząd Marszałkowski jako fundatorzy-założyciele oraz doszedł nowy fundator Gmina Spiczyn). Tym samym wpływ Miasta na działalność Fundacji poprzez Radę Fundacji ma charakter wyłącznie formalny, ponieważ nie przekłada się na decyzje wieloosobowej Rady Fundatorów (pozostałe głosy przysługują prywatnym fundatorom, których poglądy na funkcjonowanie Fundacji nie są zbieżne z celami Miasta).

Należy przy tym podkreślić, że przekazanie przez Miasto przedmiotowych nieruchomości miało zapewnić środki do realizacji statutowych zadań Fundacji.

Ponadto:

- Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utrwala wieloletnią tymczasowość i prowizoryczność tego terenu, a w konsekwencji prowadzi do dalszej jego degradacji.
- Wątpliwym pod względem efektywności jest również fakt bezprzetargowego wydzierżawiania tego terenu. Urząd stosując tryb konkurencyjny, za pomocą np. kryteriów oceny ofert mogłoby uzyskać od wydzierżawiającego większe nakłady inwestycyjne lub wpływy z tyt. czynszu dzierżawnego.

Przedstawione poniżej dane wskazują, że uzyskiwane przez Miasto dochody z tytułu dzierżawy nie są ekwiwalentne do pożytków, jakie Fundacja czerpała z dzierżawionych od Miasta nieruchomości.

- Informacja o przybliżonych pożytkach Fundacji z tego terenu pochodzi z rocznych sprawozdań finansowych – rachunków zysków i strat za 2010 oraz 2011 r., w których Fundacja wykazała (zł):

¹⁰ Ludmiła Lipiec Warzecha: Komentarz do art. 45 ustawy o finansach publicznych (LEX)



		01.01-31.12.09	01.01-31.12.10	01.01-31.12.11
A.	Przychody ze sprzedaży produktów	1 214 168,11	1 353 595,29	1 381 615,40
B.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	521 141,62	573 111,86	566 760,21
C	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	693 026,49	780 483,43	814 855,19
E	Koszty ogólnego zarządu	680 037,09	693 467,86	820 987,14
F	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-E)	12 989,40	87 015,57	(6 131,95)

- W związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na dzierżawionym od Miasta terenie, w latach 2010 – 2012 Fundacja poniosła nw. koszty¹¹:

	2010 r.	2011 r.	do 08.2012 r.
Parking Bus	69 605,42	65 883,84	15 930,98
Targowisko, Hala targowa	478 947,88	499 303,00	321 829,30
Razem:	548 553,30	565 186,84	337 760,28

- Porównanie danych zawartych w powyższych zestawieniach wskazuje, że przychody Fundacji z tytułu prowadzenia targowiska i dworca autobusowego były głównym i zasadniczym źródłem przychodów Fundacji.

Koszty ogólnego zarządu Fundacji w okresie 2009 – 2011 znacząco wzrosły aż o 21 %¹², przy czym udział wynagrodzeń w tych kosztach wynosił ponad 90 %¹³. W tym samym czasie przychody Fundacji wzrosły o 14 %, co oznacza że pożytki czerpane przez Fundację z majątku Miasta były przeznaczane na ogólne koszty zarządu Fundacją, konsumowane głównie na wynagrodzenia, a nie wydatkowane na cele do jakich została powołana.

Na podstawie danych ze sprawozdań finansowych można oszacować, że średnie miesięczne wynagrodzenie (bez pochodnych) pracowników Fundacji na stanowiskach nierobotniczych wynosi 7 076 zł brutto, zaś Dyrektora Zarządu – 11 482 zł brutto (bez wynagrodzeń za realizowane projekty unijne).

Efektywność dotychczasowych działań statutowych (odnowa zabytków) podejmowanych przez Fundację jest niewspółmierna do możliwości finansowych jakie Miasto stworzyło Fundacji dzierżawiąc im dochodowe tereny targowiska i dworca autobusowego.

- Na marginesie Wydział AK podnosi również kwestię niedoprecyzowanie przez Wydział GM wszystkich wymaganych w Kodeksie cywilnym elementów umów dzierżawy. Pomimo zgodnej woli i zamiaru stron co do celu łączącego ich stosunku prawnego oraz określenia w § 1 umów Miasta z Fundacją jako umów dzierżawy i klauzuli zawartej w § 11 tychże umów¹⁴, opisywane umowy nie

¹¹ kwoty netto - na podstawie zestawienia Biura Rachunkowego „Rewident” obsługującego Fundację.

¹² z 680 037,09 zł do 820 987,14 zł

¹³ tj. 618 123,17 zł w 2009 r. (91% kosztów zarządu), 653 037,85 zł w 2010 r. (94%), 764 239,93 zł w 2011 r. [93%]


¹⁴ np. § 1 ust. 1 umowy 4690/GM/2009 (cyt): Wyzdierżawiający oddaje w dzierżawę grunt stanowiący własność Gminy Lublin, [...] z przeznaczeniem pod prowadzenie targowiska detalicznego do sprzedaży art. żywnościowych.



zawierały wszystkich niezbędnych elementów umowy dzierżawy z art. 693 § 1 Kodeksu Cywilnego¹⁵ tj. wyraźnego uprawnienia wydzierżawiającego do pobierania pożytków z przedmiotu umowy, co odróżnia taką umowę od umowy najmu. Mając na względzie orzecznictwo sądów w tym zakresie¹⁶, brak ww. zapisu może spowodować błędną kwalifikację stosunku prawnego łączącego strony w ww. umowach jako dzierżawy.

W związku z powyższymi ustaleniami Wydział AK rekomenduje wycofanie przedstawiciela z Fundacji i wygaszenia dalszej aktywności Miasta w Fundacji.

Ponadto, mając na względzie zawarte w ustawie o finansach publicznych zasady gospodarowania mieniem komunalnym udostępniać majątek Miasta z zachowaniem konkurencyjności, a w zawieranych umowach dzierżawy zawrzeć jednoznaczne postanowienia dotyczące uprawnienia do pobierania pożytków.

DYREKTOR
Wydziału Audytu i Kontroli

mgr inż. Anna Morow

§ 11 ww. umowy cyt: W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

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

16 • W wyroku z dn. 23.03.2007 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku (I Aca 56/07) uznał, że cyt: mimo określenia umowy jako umowy dzierżawy brak zapisu w jej treści prawa do pobierania pożytków, które ma fundamentalne znaczenie dla umowy dzierżawy, czym w istotny sposób różni ją od umowy najmu, przesądza o innej niż nadana przez strony kwalifikacji stosunku prawnego.

• SA w Katowicach w wyroku z dn. 17.01.2007 r. (I Aca 1440/06) uznał, iż cyt: Dzierżawa jest tego rodzaju stosunkiem zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona udostępnia korzystanie z jej rzeczy drugiej stronie. Przy czym by umowa nabrała cech dzierżawy, osoba korzystająca z cudzej rzeczy uprawniona jest także do pobierania z niej pożytków, a nadto konieczną cechą dzierżawy jest jej odpłatność. Bez tego niezbędnego elementu umowa nie może być pocytana za umowę dzierżawy.