

Sygn. akt VI GC 48/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Walus-Rzasa

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko: A (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę: 113.550,47 zł

I.zasądza od pozwanego A (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 94.688,47 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt osiem złotych 47/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 90.119,02 zł od dnia 20 marca 2014r. do dnia zapłaty,

- 4.569,45 zł od dnia 25 grudnia 2013r. do dnia zapłaty,

II.oddala powództwo w pozostałej części,

III.zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.149,03 zł (siedem tysięcy sto czterdzieści dziewięć złotych 03/100) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 48/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 marca 2015 r.

Pozwem wniesionym w sprawie, powód (...) Sp. z o.o. w S., wniósł o zasądzenie od pozwanego A (...) Sp. z o.o. w W. kwoty 113.550,47 zł wraz z odsetkami według stopy 20% w stosunku rocznym:

a) od kwoty 62.953,00 zł od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 108.288,07 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty,

c) od kwoty 42.036,40 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty,

d) od kwoty 26.841,55 zł od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

oraz odsetkami ustawowymi

e) od kwoty 4.569,45 zł od dnia 24 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,

f) od kwoty 18.862,00 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego, powód wskazał, iż jest następcą prawnym Hoteli (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L. w wyniku przejęcia całego majątku ww. podmiotu na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. na skutek czego, wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej, w tym w prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości położonej w K. D. obejmującej hotele (...) i Spichlerz, zawartej z pozwanym w dniu 2 stycznia 2012 r. wraz m. in. z aneksem nr (...) z dnia 22 stycznia 2013 r. ustalającym wysokość czynszu dzierżawnego na rok 2013. Wskazał, iż z uwagi na brak zapłaty czynszu za okres przekraczający jeden miesiąc, umowa została rozwiązana przez powoda ze skutkiem na 28 października 2013 r. po uprzednim wyznaczeniu pozwanemu dodatkowego terminu do zapłaty czynszu. Jak dalej wskazywała strona powodowa wierzytelności powoda z tytułu czynszu za okres do czerwca 2013 r. zostały zaspokojone, natomiast na skutek braku zapłaty czynszu za lipiec – w kwocie 70.000,00 zł, za sierpień - w kwocie 90.000,00 zł, za wrzesień – w kwocie 40.000,00 zł i za październik 2013 r. w kwocie 30.000,00 zł (powiększonego o podatek VAT wg stawki 23 %), łączny dług pozwanego wobec powoda wyniósł 282.290,00 zł. Powód nadmieniał, iż po dokonaniu potrąceń wierzytelności wzajemnych: z tytułu usług, rozliczenia ulgi w czynszu, rozliczenia należności objętej fakturą nr (...), reszty kaucji wniesionej przez powoda zgodnie z § 15 ust 1 umowy w kwocie 23.147,00 zł, częściowego rozliczenia z tymi należnościami wpłat dokonywanych przez komornika sądowego z postępowania egzekucyjnego prowadzonego na podstawie tytułu wykonawczego, tj. aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, powstało po stronie pozwanego zobowiązanie z tytułu zaległości czynszowej w kwocie 240.119,02 zł.

Powód nadto zażądał od pozwanego zwrotu kosztów remontu systemu ochrony przeciwpożarowej, w tym oświetlenia ewakuacyjnego, które to naprawy należały do obowiązków pozwanego zgodnie z § 16 umowy, a z których nie wywiązał się, mimo wezwania. Powód pokrył z własnych środków koszty naprawy ww. urządzeń w kwocie 4.569,45 zł już po rozwiązaniu umowy. Jak dalej wskazywał powód w dniach od 28 do 30 października 2013 r. przeprowadzono odbiór przedmiotu dzierżawy, podczas którego stwierdzono szereg nieprawidłowości m. in. zniszczenie stołu bilardowego z osprzętem, niesprawność traktorka, uszkodzenie systemu monitoringowego, uszkodzenie myjki (karcher) oraz brak sprzętu. Po rozliczeniu inwentaryzacji powód poinformował pozwanego o stwierdzonych niedoborach wzywając go do złożenia wyjaśnień. Ostatecznie w toku prowadzonej korespondencji między stronami, powód zrezygnował z odszkodowania za stół bilardowy, skorygował liczbę brakujących łóżek, przyjął zwrócone sztuce i myjkę a zażądał zapłaty za: 11 łóżek w cenie jednostkowej 679,00 zł i łącznej wartości 7.469,00 zł, 5 lampek nocnych w cenie jednostkowej 61,00 zł i łącznej wartości 180,00 zł, 9 sztuk termosów w cenie jednostkowej 20,00 zł i łącznej wartości 180,00 zł, za wywóz nieczystości stałych w kwocie 600,00 zł oraz 10.000,00 zł tytułem odszkodowania za utracony przychód z czynszu za pół miesiąca listopada 2013 r. Powód podniósł, iż cenę łóżek, lampek nocnych i termosów przyjął na podstawie rynkowych cen podobnych przedmiotów oferowanych w sklepach internetowych, koszt wywozu nieczystości wynikał z faktury usługodawcy, gdzie koszt wywozu jednego kontenera wyniósł 200,00 zł, a wywieziono 3 pojemniki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole odbioru. Odnośnie żądania 10.000,00 zł tytułem odszkodowania za utracony przychód z czynszu za pół miesiąca listopada 2013 r. powód podniósł, iż już wcześniej przygotowywał się do zmiany dzierżawcy przewidując, że pozwany nie wywiąże się ze swego zobowiązania i 18 września 2013 r. zawarł umowę dzierżawy tych samych nieruchomości z Hotelami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. D.. Nowy dzierżawca w protokole odbioru zastrzegł, iż odbiera obiekty warunkowo w tym znaczeniu, że dopiero od dnia naprawy systemu ochrony przeciwpożarowej, w tym oświetlenia ewakuacyjnego będzie mógł przystąpić do eksploatacji obiektów. Z uwagi na fakt, że pozwany nie wykonał swego obowiązku umownego w zakresie naprawy ww. systemów, powód wskazał, iż doznał szkody w wysokości różnicy, czyli 10.000,00 zł albowiem utracony przez powoda przychód z części czynszu, który miał zapłacić nowy dzierżawca tj. 20.000,00 zł, jest szkodą w postaci utraconej korzyści w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Gdyby bowiem w ocenie powoda, w chwili zwrotu, instalacja przeciwpożarowa była naprawiona, powód osiągnąłby przychody w pełnej wysokości, albowiem nowy dzierżawca czynsz zapłacił zarówno za listopad jak i grudzień 2013 r. uwzględniając potrącenia wierzytelności wzajemnych. W

ocenie powoda zatem, prawdopodobieństwo uzyskania korzyści graniczące z pewnością, wymagane dla wykazania szkody, zostało przez niego wykazane. Powód wskazał, iż wszystkie powyższe należności ujął w fakturze VAT nr (...) na kwotę 22.577,00 zł. Jednakże w związku z okolicznością, iż w przedmiotowej fakturze powód ujął także koszt naprawy systemu ochrony przeciwpożarowej w tym systemu oświetlenia ewakuacyjnego, już objęte fakturą nr (...), dlatego dochodzoną wierzytelność objętą fakturą (...) pomniejszył o kwotę 3.715,00 zł stanowiącą powtórzoną w niej wartość naprawy systemu przeciwpożarowego, a więc do kwoty 18.862,00 zł. Łączny dług zatem pozwanego wobec powoda wynosił 263.550,47 zł. Nadto powód wskazał, iż pozwany poddał się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c. do kwoty 150.000,00 zł, a więc nawet wyższej, niż przewidziana w umowie. Zatem powód domaga się zasądzenia tylko różnicy między całą kwotą wierzytelności a kwotą 150.000,00 zł czyli kwoty 113.550,47 zł.

Nadto wskazał, iż termin płatności czynszu w myśl § 7 umowy przypada najpóźniej na ostatni dzień miesiąca, zatem pozwany popadł w opóźnienie w pierwszym dniu następnego miesiąca i dlatego od tego dnia należą się powodowi odsetki. Stopa odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu została ustalona w umowie na poziomie 20% w stosunku rocznym. Natomiast z tytułu opóźnienia w zapłacie odszkodowania oraz zwrotu innych kosztów należą się odsetki ustawowe.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego pozwany podniósł, iż w powód dochodząc od pozwanego zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego, z przedłożonych przez niego faktur VAT o nr: (...), (...) (...), (...) (...) (...) (...), tylko jedna z nich poświadczona jest za zgodność z oryginałem tj. faktura VAT o nr (...). Podniósł, iż do żadnej z faktur nie dołączono jakiegokolwiek dowodu na to, że pozwany faktury odebrał stąd powód kwestionuje otrzymanie przedmiotowych faktur. Nadto kwoty wskazane na fakturach nie odpowiadają żądaniu zwartym w pkt 1 pozwu, stąd trudno ustalić na potwierdzenie jakich żądań zostały one dołączone. Wskazał, iż kwestii dokonanych przez pozwanego potrąceń, pozwany szerzej nie rozwinął, przez co nie da się w sposób jednoznaczny ustalić źródła i prawidłowości roszczenia, a zachodzi według pozwanego prawdopodobieństwo, że powód żąda kwoty ustalonej zupełnie dowolnie. Podniósł, iż pozwany nie przedstawił swojego żądania na tyle precyzyjnie aby powód był się w stanie do niego odnieść. Nie znajdują także uzasadnienia w ocenie pozwanego żądania pozwu takie jak: żądanie zapłaty kwoty 7.469,00 zł za 11 łóżek z tego powodu, że po zwrocie przedmiotu dzierżawy liczba łóżek nie była mniejsza, aniżeli w momencie jego objęcia. Brak również dowodu ze strony powoda na taki stan rzeczy. Pozwany zwrócił także uwagę na sposób skalkulowania przez powoda ceny pojedynczego łóżka. Powód wziął bowiem pod uwagę wyłącznie jedną ofertę na zakup łóżka nowego, które bez wątpienia jest kilka razy droższe, aniżeli łóżka, które powód „zastał” obejmując przedmiot dzierżawy. Nadto w ocenie pozwanego, z tych samych powodów, nie jest zasadne żądanie zapłaty kwoty 1.801,00 zł za 5 lampek nocnych, czy zapłaty za 9 sztuk termosów. Pozwany zakwestionował także żądanie zapłaty za wywóz nieczystości stałych oraz za wymianę uszkodzonego zaworu w studziencie. Całkowicie bezzasadnym jest także w ocenie pozwanego żądanie zapłaty kwoty 10.000,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraconego przychodu z czynszu za pół miesiąca listopada 2013.

Pozwany przyznał, iż był stroną umowy dzierżawy zawartej z powodem w dniu 2 stycznia 2012 r., której przedmiotem była dzierżawa nieruchomości w K. D., zabudowanej (...) - Spichlerz oraz (...). Pozwany podniósł jednocześnie, iż skutecznie wypowiedział umowę dzierżawy powodowi. Przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy przez pozwanego leżały po stronie powoda a stanowiły one m. in. niepoinformowanie pozwanego o niemożliwości wykorzystywania jednego z wydzierżawianych obiektów Willi M. na cel, do którego została przeznaczona, co jest sprzeczne z istotą umowy dzierżawy, zatajenie przed pozwanym informacji o pracach planowanych przez Gminę M. K. D., które będą skutkować ograniczeniem dojazdu do obiektu oraz podstępny zatajeniem przed pozwanym faktu systematycznego zalewania piwnic w obiekcie Spichlerz, w związku z czym budynek ten, nie tylko nie był wykorzystywany lecz także wymagał stałych nakładów, wypompowywania wody, osuszania ścian budynku, ponownego malowania i sprzątnięcia. Pozwany podniósł, iż powód w sposób rażący dopuścił się naruszenia dobrych obyczajów handlowych wprowadzając pozwanego w błąd już na etapie zawierania umowy dzierżawy, zatajając istotne okoliczności dotyczące obiektów, które miały wpływ na podjęcie przez dzierżawcę decyzji o zawarciu długoterminowej umowy dzierżawy i rozpoczęciu inwestycji na terenie obiektu. Podniósł nadto, iż faktyczne przekazanie (...) miało miejsce dopiero pod koniec kwietnia

2012 r., a do tego czasu pomieszczenia w (...) były zajmowane przez pracowników wydierżawiającego. Wskazał, że po wyprowadzeniu się przez wydierżawiającego, kiedy dzierżawca jako pozwany objął obiekt w posiadanie powziął wiedzę, że obiekt nie posiada sprawnego systemu ogrzewania wody, co wyklucza możliwość eksploatacji tego obiektu w ramach celu na jaki został przeznaczony, a architektura schodów, budynku i korytarza nie spełnia wymagań przeciwpożarowych. Wskazał, iż nabył on piec wielofunkcyjny, niestety stan budynku, w tym niesprawna instalacja wodno-kanalizacyjna oraz grzewcza nie pozwoliła na uruchomienie i korzystanie z obiektu. Wydierżawiający mimo zapewnień, że wykona remont budynku, najpóźniej do końca roku 2012 r. faktycznie remontu nie wykonał. Dodatkowo pozwany wskazał, iż z tytułu wyłączenia obiektu z eksploatacji czynsz nie został obniżony. Pozwany swoją kalkulację przychodów opierał m. in. na ilości pokoi do wynajęcia, kiedy faktycznie od momentu przekazania obiektu w całości okazało się, że 1/3 nie mogła być użytkowana zgodnie z przeznaczeniem. Pomimo powyższej sytuacji powód jako wydierżawiający żądał od pozwanego czynszu w pełnej wysokości. Pozwany wskazał, iż wielokrotnie żądał obniżenia czynszu, albowiem powód nie tylko nie uczynił przedmiotu dzierżawy zdatnym w całości do umówionego użytku ale podejmował wszelkie czynności mające na celu wyegzekwowanie zawyżonej w zastanych warunkach i nieekwiwalentnej do swojego świadczenia kwoty czynszu, w tym na drodze postępowania egzekucyjnego. Pozwany podniósł, także, iż powód nie informując go o tym, w miesiącu maju 2013 r. przeprowadził przetarg na dzierżawę (...), który został rozstrzygnięty. Natomiast w momencie organizowania przetargu oraz jego rozstrzygnięcia umowa pomiędzy stronami pozostawała w mocy. Dodatkowo pozwany podniósł, iż nie był obecny w trakcie odbioru, co potwierdza także protokół, w nagłówku, którego wymienione zostały osoby dokonujące odbioru obiektu.

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, powód wyjaśnił, iż dochodzona przez niego w niniejszym postępowaniu kwota to 113.550,47 zł, a wynika ona z wyliczenia przedstawionego w uzasadnieniu pozwu, z podsumowania kwot częściowych, od których powód żądał odsetek: powód zaznaczył, iż od tej kwoty została też obliczona i wniesiona opłata sądowa od pozwu. Powód sprostował także termin, od którego należy liczyć odsetki od kwoty 26.841,55 zł - zamiast od 1 sierpnia 2013 r., to od dnia 1 listopada 2013 r.

W uzasadnieniu pisma powód wskazał, iż źródłem zobowiązania do zwrotu kwot poniesionych przez powoda oraz zapłaty odszkodowania jest nienależyte wykonanie umowy przez pozwanego. Dodał, iż suma czynszu zaległego dochodzonego w niniejszym postępowaniu wynosi 282.290,00 zł i powód mógł ograniczyć się wyłącznie do poprzestania na wykazaniu tej okoliczności. Wskazał, iż nie zasługują na uwzględnienie pozostałe zarzuty zgłaszane przez pozwanego albowiem zarzuty potrącenia lub częściowego spełnienia świadczenia, które mogłyby pozwany skutecznie podnosić zostały uwzględnione już przy wnoszeniu pozwu albowiem powód pomniejszył zobowiązanie z tytułu czynszu do kwoty 240.119,02 zł. Wskazał w tym zakresie, iż przedstawił on przyczyny, które zmniejszyły wysokość zobowiązania pozwanego z tytułu czynszu, więc niezależnie od tego, czy powód wyliczył je prawidłowo czy też nie, nie mają one żadnego znaczenia dla oceny powództwa. Powód zaznaczył, iż dochodzi należności czynszowej za okres od lipca do października 2013 r., zwrotu kosztów napraw, do których zobowiązany był pozwany oraz odszkodowania za utracone korzyści. W dalszej części uzasadnienia niniejszego pisma powód ograniczył się do zaprzeczenia twierdzeniom i wnioskom strony pozwanej oraz przywołaniu okoliczności i twierdzeń wskazujących na ich bezzasadność.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) Sp. z o.o. w S., będący następcą prawnym Hoteli (...) Sp. z o.o. w L., w wyniku przejęcia całego majątku ww. podmiotu na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki przejmowanej spółki, w tym także te prawa i obowiązki, które wynikają z umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Hotelami (...) Sp. z o.o. w L. a pozwanym A (...) Sp. z o.o. w W. dnia 2 stycznia 2012 r., której przedmiotem była dzierżawa m. in.: nieruchomości położonej w K. D. przy ul. (...) stanowiącej działkę zabudowaną budynkiem (...), prawa użytkownika wieczystego działki położonej w K. D. przy ul. (...) oraz własności spichlerza zabytkowego - (...). (§ 1 pkt 1). Dzierżawca oświadczył, iż zapoznał się z przedmiotem dzierżawy oraz jego stanem technicznym oraz oświadczył, iż z tego tytułu nie będzie wnosił żadnych roszczeń w stosunku do wydierżawiającego (§ 3 umowy). Na podstawie przedmiotowej umowy dzierżawca zobowiązał się także, iż będzie płacić wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 420.000,00 zł netto za rok 2012. Strony ustaliły także, iż w przypadku opóźnienia się przez dzierżawcę z zapłatą czynszu i innych płatności

wynikających z przedmiotowej umowy wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek w wysokości 20 % w skali rocznej (§ 12 umowy). Natomiast zgodnie z § 13 strony uzgodniły, iż zwłoka w zapłacie czynszu i innych płatności, o których mowa w § 16 oraz odsetek, o których mowa w § 12, przekraczająca jeden pełny okres płatności (1 miesiąc) upoważnia wydzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jednak wymaga uprzedzenia dzierżawcy na piśmie i udzielenia 30 dniowego terminu do zapłaty zaległych płatności. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz innych należności wynikających z przedmiotowej umowy dzierżawca zobowiązany był do wpłacenia kaucji w wysokości 65.000,00 zł (§ 15 ust 1 umowy). Nadto dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawnego zobowiązał się do ponoszenia dodatkowo wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy a w szczególności energii elektrycznej, gazowej (wraz z ewentualnymi kosztami eksploatacji zbiorników gazowych), ogrzewania, opłat za wodę i odbiór ścieków (kanalizację) itp. (§ 16 pkt a). Zgodnie natomiast z § 29 ust 1 umowy, zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpić miał na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego oraz protokołu stanu technicznego, a strony zgodnie ustaliły, że opis stanu technicznego, o którym mowa w ust 1 wiążący dla obu stron będzie wykonany przez komisję powołaną przez wydzierżawiającego z udziałem dzierżawcy. Nadto strony zgodnie postanowiły, iż wydzierżawiający niezależnie od zapisów § 13, § 36 ust 4 ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez dzierżawcę postanowień § 4 ust 1 lub § 23 (§ 48 ust 1 umowy.).

Aneks nr (...) z dnia 22 stycznia 2013 r. strony zmieniły brzmienie § 6 pkt 1 umowy dzierżawy, ustalając, iż za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. dzierżawca będzie płacił wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 434.000,00 zł powiększony o należny zgodnie z odrębnymi przepisami podatek od towarów i usług VAT. Zgodnie z przedmiotowym aneksem czynsz płatny miał być w dwunastu miesięcznych ratach, w tym w miesiącu lipcu w wysokości 70.000,00 zł, w miesiącu sierpniu w wysokości 90.000,00 zł, w miesiącu wrześniu w wysokości 40.000,00 zł, a w miesiącu październiku w wysokości 30.000,00 zł.

Dnia 5 czerwca 2013 r. powód poinformował pozwanego, iż zainstalowany system sygnalizacji pożarowej w (...) jest niekompletny i nie spełnia swojej funkcji ze względu na odłączenie centrali od monitoringu (...) w P.. Nadto powód wskazywał, iż ww. budynek nie posiada w pełni sprawnego oświetlenia awaryjnego oraz aktualnej Instrukcji (...) Pożarowego. W związku z czym powód zobowiązał pozwanego do usunięcia wszystkich nieprawidłowości z zakresu instalacji przeciwpożarowej w obiekcie w terminie 7 dni z zagrożeniem, iż w przeciwnym wypadku, powód usunie nieprawidłowości we własnym zakresie na koszt pozwanego.

Pozwany nie wywiązał się z powyższych obowiązków pomimo wezwania w związku z czym powód pokrył z własnych środków koszty naprawy oświetlenia ewakuacyjnego w obiekcie oraz naprawę systemu przeciwpożarowego. Powyższe koszty obejmowały kwotę 4.569,45 zł.

Dnia 14 czerwca 2014 r. w związku z okolicznością, iż w roku 2012 oraz 2013 r. dostęp do nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy był utrudniony z uwagi na prowadzony przez Gminę Miasto K. D. remont drogi oraz wyłączenie z eksploatacji obiektu M. na skutek prowadzonego w ww. obiekcie remontu przez stronę powodową, powód przesłał pozwanemu propozycję obniżenia czynszu za rok 2013, uwzględniając przeszkody w korzystaniu z całego przedmiotu dzierżawy wraz z projektem aneksu nr (...) do umowy dzierżawy. Prace remontowe na obiekcie M. wiązały się m. in. z wymianą stolarki okiennej czy instalacji CO. Obiekt wyłączony był z użytku a powód złożył zapytanie ofertowe na zaprojektowanie i wykonanie zadania pn. "Termomodernizacja i remont budynku Willa M. przy ul. (...) w K. D."

Mając na uwadze propozycję powoda w kwestii obniżenia czynszu, której pozwany nie zaakceptował, czynsz mimo powyższych okoliczności za miesiąc lipiec-sierpień 2013 r. został obniżony w fakturze korygującej (...) a za wrzesień i październik został uwzględniony w treści faktur odnoszących się do czynszu dzierżawnego za ww. miesiące. W kwocie 23.147,00 zł, o którą powód pomniejszył należność czynszową znajdowała się, już ulga przyznana za wyłączenie willi M. z eksploatacji w wysokości 12.226,20 zł. (faktura VAT (...)).

Pozwany mimo obowiązującej go umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 2012 r. nie uiścił należności czynszowych (powiększonych po dacie VAT 23 %) za miesiąc lipiec - w kwocie 70.000,00 zł, za sierpień w kwocie - 90.000,00 zł,

za wrzesień w kwocie 40.000,00 zł i za październik 2013 r. w kwocie 30.000,00 zł. W związku z powyższym łączny dług wobec powoda wyniósł 282.290,000 zł.

Dowód: odpis KRS powoda z dnia 30.01.2014 r., odpis KRS pozwanego z dnia 19 marca 2014 r. (k.113 -119), umowa dzierżawy z dnia 2 stycznia 2012 r. (k. 16-29), aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 22 stycznia 2013 r. (k. 30-31), pismo powoda z dnia 28 sierpnia 2013 r., pismo z dnia 1 października 2013 r. stanowiące wypowiedzenie umowy dzierżawy (k. 33-34), pismo powoda z dnia 5 czerwca 2013 r. (k. 35-38), faktura VAT nr (...) z dnia 4 lipca 2013 r. na kwotę 86.100,00 zł brutto, faktura VAT nr (...) z dnia 21 sierpnia 2013 r. na kwotę 109.748,47 zł brutto, faktura VAT nr (...) z dnia 9 września 2013 r. na kwotę 42.823,68 zł brutto, faktura VAT nr (...) na kwotę 28.488,77 zł brutto, faktura powoda nr (...) z dnia 17 grudnia 2013 r., faktura wykonawcy remontu o nr (...) z dnia 20 listopada 2013 r., faktura wykonawcy naprawy nr (...) z dnia 3 grudnia 2013 r., pismo powoda datowane na 14 czerwca 2014 r. wraz z projektem aneksu nr (...) (k. 188- 190), faktura VAT (...), faktury: (...), (...), (...), (...) (k. 191-196), oryginały faktur korygujący VAT nr (...), (...), (...) (209-2011), zapytanie ofertowe (k. 212-218), protokół z przeprowadzenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej obiektów (...) zlokalizowanych w K. D. w dniach 28-30.10.2013 r. (k.219), załącznik nr 2 do umowy dzierżawy z dnia 18.09.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru.(k.220-251), zeznania świadków G. D., D. B., J. Z., strony powodowej J. S., strony pozwanej A. O..

Z uwagi na okoliczność, iż strona pozwana nie dokonała zapłaty czynszu za okres przekraczający jeden miesiąc, zgodnie z wiążącą strony umową dzierżawy, powód pismem z dnia 28 sierpnia 2013 r. poinformował pozwanego, iż na dzień 28 sierpnia 2013 r. zadłużenie pozwanego jako dzierżawcy wynosi 160.300,00 zł wraz z należnymi odsetkami. Dodatkowo powołując się na § 13 umowy dzierżawy wyznaczył pozwanemu termin 30 dni na uregulowanie całości zadłużenia, z zagrożeniem, iż brak wpłaty przedmiotowej należności w wyznaczonym terminie skutkować będzie rozwiązaniem umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

W związku z brakiem reakcji na wezwanie do uregulowania zaległego czynszu dzierżawnego pismem z dnia 1 października 2013 r. powód wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 28 października 2013 r. kiedy to miało odbyć się przekazanie obiektu. Nadto powód wskazał, iż w celu usprawnienia oraz rzetelnego przeprowadzenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej prosi o przygotowanie obiektu poprzez m. in. posegregowanie przedmiotów przekazanych protokołem inwentaryzacyjnym (pościel, zastawa stołowa, wyposażenie Willi M.). Nadto powód przypomniał, iż do dnia wypowiedzenia umowy dzierżawy, pozwany nie usunął nieprawidłowości z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, nadmieniając, iż w trakcie inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej dnia 28 października 2013 r. dokona sprawdzenia wykonania prac, a w przypadku ich nie wykonania, zleci roboty zewnętrznej firmie na koszt dzierżawcy.

Pozwany również wypowiedział przedmiotową umowę dzierżawy łączącą strony wskazując na niemożność wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, ograniczenia w dojeździe do obiektu oraz zalewanie piwnic w (...). Pismem datowanym na dzień 23 października 2013 r. powód w odpowiedzi na zarzuty pozwanego dot. naruszenia postanowień umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 2012 r. wskazał, iż przedmiotowa umowa została wypowiedziana przez wydzierżawiającego na podstawie § 13 zatem, uznał za bezskuteczne i bezzasadne jej wypowiedzanie przez dzierżawcę.

W dniach od 28 do 30 października 2013 r. odbyła się inwentaryzacja zdawczo-odbiorcza obiektów (...) zlokalizowanych w K. D.. W trakcie przedmiotowej kontroli stwierdzono, iż pozwany nie dokonał naprawy systemu sygnalizacji pożarowej i oświetlenia awaryjnego, stwierdzono uszkodzenie systemu monitoringowego oraz karchera. Protokół został podpisany przez przedstawicieli pozwanego bez zastrzeżeń. Po rozliczeniu inwentaryzacji powód poinformował pozwanego o stwierdzonych niedoborach, wzywając go do złożenia wyjaśnień. Strony prowadząc dalszą korespondencję, ustalały w niej przedmiot i wartość niedoborów. W toku wymiany korespondencji powód ostatecznie zażądał zapłaty za 11 łóżek w cenie jednostkowej 679,00 zł i łącznej wartości 7.469,00 zł, 5 lampek nocnych w cenie jednostkowej 61,00 zł i łącznej wartości 180,00 zł, 9 sztuk termosów w cenie jednostkowej 20,00 zł i łącznej wartości 180,00 zł, zwrotu kosztów za wywóz nieczystości stałych w kwocie 600,00 zł oraz zwrotu kosztów za wymianę uszkodzonego zaworu w studzience w kwocie 305,00 zł. Nadto powód zażądał zapłaty 10.000,00 zł tytułem

odszkodowania za utracony przychód z czynszu za pół miesiąca listopada 2013 r. Powyższe wynikało z tego, iż powód mając na uwadze, iż pozwany nie wywiąże się ze swego zobowiązania zapłaty czynszu dzierżawnego w określonym zgodnie z umową terminie, dnia 18 września 2013 r. zawarł umowę dzierżawy tych samych nieruchomości z Hotelami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. D.. W związku z powyższym przedstawiciele ww. podmiotu uczestniczyli w odbieraniu nieruchomości od pozwanego, przejmując je jednocześnie od powoda na podstawie umowy dzierżawy z dnia 18 września 2013 r. W protokole, nowy dzierżawca zastrzegł, iż odbiera obiekty warunkowo tj. dopiero od dnia naprawy systemu ochrony przeciwpożarowej w tym oświetlenia ewakuacyjnego, kiedy to będzie mógł przystąpić do eksploatacji obiektów. Naprawa instalacji systemu ochrony przeciwpożarowej w tym oświetlenia ewakuacyjnego odbywała się etapami w dniach 7, 13 i 20 listopada 2013 r. W związku z czym dopiero 20 listopada 2013 r. nowy dzierżawca faktycznie dysponował pełnowartościowym obiektem. Powyższe skutkowało tym, iż czynsz dzierżawny ustalony przez powoda z nowym dzierżawcą na kwotę 20.000,00 zł, uległ zmniejszeniu do kwoty 10.000,00 zł w związku z tym, iż przedmiot dzierżawy był zdalny do użytku przez nowego dzierżawcę dopiero od połowy miesiąca.

Wszystkie ww. należności powód ujął w fakturze VAT o nr (...) na kwotę 22.577,00 zł. Jednakże dochodzoną wierzytelność objętą ww. fakturą powód pomniejszył o kwotę 3.715,00 zł stanowiącą powtórzoną w niej wartość naprawy systemu przeciwpożarowego a objętą fakturą (...). W związku z czym kwota 22.577,00 uległa zmniejszeniu do kwoty 18.862,00 zł.

Cenę łóżek, lampek nocnych i termosów powód ustalił na podstawie rynkowych cen podobnych przedmiotów oferowanych w sklepach internetowych. Natomiast koszt wywozu nieczystości wynikał z faktury usługodawcy, gdzie koszt wywozu jednego kontenera wynosi 200.00 zł a wywieziono 3 pojemniki, zgodnie z ustaleniami protokołu odbioru. Odnosząc się do wymiany uszkodzonego zaworu w studziencie to powód wskazał, iż nowy dzierżawca zlecił wymianę wszystkich zaworów, której łączny koszt wyniósł 2.600,00 zł. Ze specyfikacji dołączonej do faktury wynikało natomiast, iż 1 zawór kosztował 158,00 zł. Cały koszt robocizny wyniósł z kolei 900,00 zł z czego powód 1/6 czyli 150,00 przypisał wymianie jednego zaworu.

Powód pozwem wniesionym w sprawie dochodził zapłaty należności czynszowych z tytułu umowy dzierżawy za okres od lipca do października 2013 r., zwrotu kosztów napraw, do których obowiązany był pozwany oraz odszkodowania za utracone korzyści. Powód w pozwie, określił łączny dług pozwanego wobec powoda na kwotę 263.550,47 zł na który to składają się należności czynszowe za okres od lipca do października 2013 r. zwrot kosztów napraw oraz odszkodowanie za utracone korzyści. W związku z okolicznością, iż pozwany poddał się zgodnie z § 27 ust 1 lit a) umowy, egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c. do kwoty 150.000,00 zł, to powód domagał się zasądzenia tylko różnicy między całą kwotą wierzytelności a kwotą 150.000,00 zł czyli kwoty 113.550,47 zł.

Nadto po rozwiązaniu umowy dzierżawy powód potrącił z wniesionej przez pozwanego kaucji w wysokości 65.000,00 zł, wierzytelności przysługujące mu wobec pozwanego z tytułu czynszu za miesiąc czerwiec 2013 r. - do kwoty 44.200 zł oraz lipiec 2013 r. do kwoty 20.800 zł z podstawowej kwoty kaucji oraz dalszej kwoty 2.347,00 zł z tytułu odsetek, łącznie w kwocie 23.147 zł. O powyższym potrąceniu powód powiadomił pozwanego pisemnym oświadczeniem.

Dowód: protokół z przeprowadzenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej obiektów (...) zlokalizowanych w K. D., przeprowadzonego w dniach 28-30 października 2013 r. (k. 51-53), pismo powoda kierowane do pozwanego z dnia 13 listopada 2013 r. (k. 54), pismo pozwanego z dnia 28 listopada 2013 r., pismo powoda z dnia 12 grudnia 2013 r., list elektroniczny pozwanego z dnia 1 stycznia 2014 r., pismo powoda kierowane do pozwanego z dnia 7 stycznia 2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 55 -62), oferty lampek, łóżek i termosów (k.63-67), faktura VAT nowego dzierżawcy nr (...) wraz z kopia faktury usługodawcy, faktura nowego dzierżawcy (...) z kopia faktury i specyfikacji (k. 68-71), umowa dzierżawy z dnia 18 września 2013 r. powoda z nowym dzierżawcą (k. 71-84), protokół z przeprowadzenia inwentaryzacji zdawczo-odbiorczej obiektów (...) przeprowadzonego w dniach 28-30 października 2013 r. (k. 85), protokoły odbioru prac zleconych w zakresie instalacji przeciwpożarowej i oświetlenia ewakuacyjnego (k. 86 - 89), faktura VAT o nr (...) z dnia 19 listopada 2013 r., oraz faktura VAT o nr (...) z dnia 11 grudnia 2013 r. (nowy dzierżawca) (k. 89 - 90), zestawienie faktur do kompensaty z czynszu za m-c grudzień 2013 r. (k. 91), faktura VAT (...) k. 94, pismo powoda adresowane do pozwanego z dnia 23 października 2013 r., zapytanie ofertowe na remont obiektu M. (k. 121),

piśmo z dnia 4 czerwca 2013 r. Komornika Sądowego przy Sadzie Rejonowym w Krośnie dot. zajęcia wierzytelności pozwanego do kwoty 150.000,00 zł. (k. 55), oświadczenie powoda o rozliczeniu kaucji wpłaconej w dniu 31 grudnia 2011 r. w kwocie 65.000,00 zł wraz z potwierdzeniem nadania (k. 305-306), faktura VAT nr (...) i faktura VAT (...) (k. 303-304), zeznania świadków G. D., D. B., J. Z., strony powodowej J. S., strony pozwanej A. O..

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów oraz zeznań wyżej wskazanych świadków w takim zakresie w jakim ich zeznania były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniające znajdując tym samym potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach z dokumentów oraz odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych poczynionych w sprawie.

Autentyczność powołanych wyżej dowodów z dokumentów nie wzbudzała wątpliwości Sądu i korelowała z zeznaniami świadków dlatego też, zostały uznane za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia faktyczne stosowne do dyspozycji art. 244 i 245 k.p.c.

Na rozprawie w dniu 9 grudnia 2014 r. powód uściślił dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenie wskazując, iż dochodzi - 90.119,02 zł tytułem zapłaty za zaległe należności tytułem czynszu dzierżawnego, - 18.862 tytułem należności za rzeczy ruchome, które zostały objęte protokołem odbioru a także dochodzi kwoty 4.569,45 zł tytułem naprawy systemu przeciwpożarowego i oświetlenia ewakuacyjnego co miało składać się na kwotę dochodzoną pozvem tj. 113.550,47 zł.

Nadto powód wskazał, iż kaucja, którą strona pozwana uściła w wysokości 65.000,00 została zaliczona na poczet wcześniejszych długów, natomiast pozostała zaliczka w części została przeznaczona na poczet należności objętej sporem stąd też do zapłaty pozostała kwota wskazana w pozwie.

Na rozprawie w dniu 24 marca 2015 r. Sąd postanowił oddalić wnioski dowodowe strony pozwanej zawarte w piśmie przygotowawczym pozwanego z dnia 22 grudnia 2014 r. (k. 310-317) oraz wniosek dowodowy w przedmiocie ponownego przesłuchania stron, jako niemające dla przedmiotu sprawy istotnego znaczenia i jako takie zbędne dla rozstrzygnięcia sporu, zważywszy na tok postępowania oraz możliwość ich zgłoszenia (w zakresie dowodów wskazanych w piśmie z dnia 22 grudnia 2014 r.) przez stronę pozwaną na wcześniejszym etapie postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód pozvem wniesionym w sprawie, dochodził zasądzenia od strony powodowej kwoty 113.550,47 zł tytułem należności czynszowej wynikającej z umowy dzierżawy nieruchomości położonej w K. D. tj. (...) oraz Spichlerza (...), zawartej z pozwanym dnia 2 stycznia 2012 r. Powód wskazywał, iż pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu za okres od lipca do października roku 2013 r., a łączny dług pozwanego wobec powoda wynosił 282.290,00 zł, który to dług, po uwzględnieniu potrąceń wierzytelności wzajemnych dokonanych przez powoda z tytułu usług, rozliczenia ulgi w czynszu, rozliczenia z należnością objętej fakturą nr (...) reszty kaucji wniesionej przez pozwanego zgodnie z § 15 ust 1 umowy w kwocie 23.147,00 zł (z 65.000,00 kaucji ogółem), częściowego rozliczenia z tymi należnościami wpłat dokonywanych przez komornika sądowego z postępowania egzekucyjnego prowadzonego na podstawie tytułu wykonawczego - aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzule wykonalności - uległ zmniejszeniu do kwoty 240.119,02 zł. Nadto powód dochodził zapłaty kwoty 4.569,45 zł tytułem zwrotu kosztów remontu systemu ochrony przeciwpożarowej, w tym oświetlenia ewakuacyjnego, które to naprawy powód pokrył z własnych środków, wskazując zarazem, iż zgodnie z umową dzierżawy koszty te, powinna pokryć jako dzierżawca strona pozwana. Dodatkowo powód dochodził zapłaty kwoty 18.862,00 zł, tytułem ujawnionych w trakcie komisyjnego odbioru przedmiotu dzierżawy braków i nieprawidłowości, żądając zapłaty za 11 łóżek, 5 lampek nocnych, 9 sztuk termosów, zwrotu kosztów tytułem wywozu nieczystości stałych, wymiany uszkodzonego zaworu oraz odszkodowania za utracony przychód z czynszu za pół miesiąca listopada 2013 r., w związku z okolicznością, iż powód w trakcie obowiązywania przedmiotowej umowy dzierżawy z pozwanym z dnia 2 stycznia 2012 r. zawarł kolejną umowę dzierżawy z nowym dzierżawcą dnia 18 września 2013

r., na podstawie której, nowy dzierżawca zobowiązał się do uiszczenia czynszu dzierżawnego na kwotę 20.000,00 zł miesięcznie jednakże, zastrzegł, iż odbiera obiekty warunkowo w tym znaczeniu, że dopiero od dnia naprawy systemu ochrony przeciwpożarowej i oświetlenia ewakuacyjnego będzie mógł przystąpić do ich eksploatacji, tj. do eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Powód w związku z powyższym wskazywał, iż poniósł szkodę albowiem osiągnąłby przychody w pełnej wysokości, gdyby w chwili zwrotu instalacja przeciwpożarowa była naprawiona, gdyż nowy dzierżawca zapłacił zarówno za listopad jak i grudzień 2013 r. uwzględniając potrącenia wierzytelności wzajemnych. Skoro stało się inaczej, powód był uprawniony jedynie do domagania się od nowego dzierżawcy czynszu za połowę miesiąca tj. 10.000,00 zł, powiększonego o podatek od towarów i usług. Precyzując swe roszczenie w dalszym toku niniejszego postępowania powód wskazał, iż dochodzi kwoty 90.119,02 zł tytułem zaległych należności czynszowych z tytułu umowy dzierżawy oraz 18.862,00 zł tytułem zwrotu kosztów związanych z brakami i nieprawidłowościami odnoszącymi się do rzeczy ruchomych a ujawnionych w trakcie komisijnego odbioru przedmiotu dzierżawy oraz kwoty 4.569,45 zł tytułem naprawy systemu przeciwpożarowego.

Roszczeniu powoda strona pozwana natomiast przeciwstawiała zarzuty odnoszące się do niewywiązania się przez powoda z umowy dzierżawy przedmiotowych nieruchomości a więc (...) i Spichlerz. Pozwany podnosił, iż powód wbrew postanowieniom umownym przekazał faktycznie tylko jeden obiekt, który w chwili przekazania także nie był w pełni zdalny do umówionego użytku, zaś drugiego budynku powód nie przekazał a w niniejszym postępowaniu domaga się zapłaty czynszu za jego dzierżawę. Nadto pozwany wskazywał na okoliczności świadczące o niemożliwości wykorzystywania jednego z wydzierżawianych obiektów - Willi M. do celu dla jakiego został przeznaczony (remont obiektu przez powoda), ograniczenia w dojeździe do obiektu w związku z pracami prowadzonymi przez Gminę M. K. D. w zakresie remontu drogi, jak również systematyczne zalewanie piwnic w obiekcie (...). Strona pozwana zarzucała, iż nie mogła do końca korzystać z przedmiotu dzierżawy ponieważ w tym zakresie, w szczególności (...), nie był przygotowany do korzystania z niego na warunkach wskazanych w umowie i posiadał szereg usterek, które czyniły przedmiotowy obiekt niezdatnym do umówionego użytku. W związku z powyższym strona pozwana wskazywała, iż czynsz dzierżawny stronie powodowej się nie należy tudzież w niższej wysokości niż przewidziana w umowie czy też w wysokości do której przedmiotowy czynsz dzierżawny strona powodowa obniżyła pismem z dnia 14 czerwca 2014 r. (obniżenie nastąpiło w związku z utrudnieniami w dostępie do obiektu dzierżawy z powodu remontu drogi oraz w związku z remontem Willi M.). Nadto strona pozwana wskazywała, iż nie mogła czerpać z przedmiotu dzierżawy odpowiednich pożytków tj. dochodów oraz zarzuciła, iż powód domagał się od niego zwrotu w niniejszym postępowaniu kosztów sprzętów zupełnie nowych, nie zważając, iż w przypadku żądania zapłaty kwoty z tytułu odszkodowania należy brać pod uwagę także stopień zużycia rzeczy, który już w momencie obejmowania przez pozwanego obiektu mógł być znaczny. Pozwany zakwestionował także żądanie zapłaty za wywóz nieczystości stałych oraz za wymianę uszkodzonego zaworu w studziencie a także roszczenie o zapłatę kwoty 10.000,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu utraconego przychodu z czynszu za pół miesiąca listopada 2013 r.

Mając na uwadze całokształt okoliczności niniejszej sprawy i zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd Okręgowy uznał, iż stronie powodowej przysługiwało roszczenie o zapłatę czynszu dzierżawnego. Niewątpliwie należności z tytułu czynszu dzierżawnego za miesiąc lipiec, sierpień, wrzesień oraz październik roku 2013 a objęte fakturami o nr: (...) z dnia 4 lipca 2013 r. wraz z fakturą korygującą, (...)/(...) z dnia 21 sierpnia 2013 r., (...) z dnia 9 września 2013 r. oraz (...)/(...) z dnia 2 października 2013 r., nie zostały przez pozwanego uiszczone. Zatem roszczenie strony powodowej sprecyzowane na rozprawie w dniu 9 grudnia 2014 r. należało w tym zakresie uwzględnić. Należało przy tym mieć na uwadze, iż powód w wykonaniu nałożonego na niego obowiązku wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 2012 r., wezwał stronę pozwaną pismem z dnia 28 sierpnia 2013 r., zgodnie z § 13 umowy dzierżawy do uregulowania należności w terminie 30 dni od daty otrzymania przedmiotowego pisma pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym. W związku z brakiem uregulowania przedmiotowych należności powód wypowiedział umowę dzierżawy pismem z dnia 1 października 2013 r., do czego był również uprawniony na podstawie § 48 umowy dzierżawy, wyznaczając termin przekazania obiektu na dzień 28 października 2013 r. W tym zakresie, jeżeli strona pozwana zarzucała powodowi jako wydzierżawiającemu nieprawidłowości w wykonywaniu zapisów umownych, tj. niewywiązywanie się powoda z umowy dzierżawy w związku z brakiem dostępności do przedmiotu dzierżawy, utrudnieniami w pobieraniu z przedmiotu dzierżawy pożytków co przekładało się także na

dochody uzyskiwane z prowadzenia działalności gospodarczej w związku z przedmiotowymi nieruchomościami, czy też powołując się na braki i wady jakimi obciążony był w ocenie strony pozwanej przedmiot dzierżawy a w szczególności (...), to mając na uwadze art. 694 k.c. który odsyła w zakresie nieuregulowanym w przepisach dot. umowy dzierżawy do odpowiedniego stosowania przepisów o najmie - na podstawie art. 663 k.c. strona pozwana mogła i powinna wskazać czy też zwrócić uwagę na przedmiotowe nieprawidłowości stronie powodowej, wyznaczając wydzierżawiającemu odpowiedni termin do wykonania napraw a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu mogła dokonać koniecznych napraw na koszt wydzierżawiającego. W rozumieniu art. 663 k.c. naprawami koniecznymi przedmiotu najmu są naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku. W takim przypadku najemcy (dzierżawcy) przysługiwałoby roszczenie o zwrot kosztów napraw dokonanych przez niego po upływie terminu wyznaczonego wynajmującemu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r. I CSK 122/11) a także najemca w takim wypadku mógłby potrącić swoją wierzytelność z tytułu tych napraw z wierzytelnością wynajmującego z tytułu czynszu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 1975 r., III CZP 13/75), ponadto mógłby on żądać zwrotu nakładów koniecznych na rzecz najętą także przed jej wydaniem właścicielowi tj. wynajmującemu (wydzierżawiającemu) (wyrok SA w Krakowie z dnia 22 kwietnia 1992 r. I ACr 94/92). W niniejszej sprawie żądań takich strona pozwana jako dzierżawca nie kierowała do powoda, nie zwracała także powodowi uwagi na nieprawidłowości w zakresie użytkowania przedmiotowego lokalu czy też na wady, które ten lokal posiadał nie wyznaczając zarazem wydzierżawiającemu stosownego terminu do ich usunięcia tj. do dokonania napraw, bez których przedmiot dzierżawy nie był zdalny do umówionego użytku. Strona pozwana wskazując nadto na utrudnienia w dostępie do przedmiotu dzierżawy tj. do (...) w okresie w którym powód prowadził w nim prace remontowe oraz podnosząc niemożność korzystania w pełni z przedmiotowych dwóch nieruchomości z uwagi na prace budowlane związane z remontem drogi a prowadzone przez Gminę M. K. D., nie skorzystała także w tym zakresie z uprawnienia przewidzianego w art. 664 k.c., poprzestając jedynie na złożeniu oświadczenia o odmowie przyjęcia zaproponowanej przez powoda obniżki czynszu z uwagi na powyższe okoliczności tj. przeszkody w korzystaniu z całego przedmiotu dzierżawy. Zaznaczyć należy, iż art. 664 k.c. jest jednym z najistotniejszych elementów ochrony prawnej najemcy (dzierżawcy) przewidzianej w przepisach kodeksu cywilnego. Przepis art. 664 k.c. nie definiuje wad fizycznych i prawnych najętej (dzierżawionej) rzeczy oraz nie odsyła do przepisów o rękojmi rzeczy sprzedanej. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady jest bowiem niezależna od winy wynajmującego oraz od jego wiedzy o wadach, a zatem ma charakter obiektywny. Odpowiedzialność z art. 664 k.c. zależy natomiast od tego, czy wady ograniczają przydatność rzeczy czy też uniemożliwiają jej używanie przewidziane w umowie. Wady, które uniemożliwiają używanie rzeczy w zakresie przewidzianym w umowie, mogą być usuwalne albo nieusuwalne, mogą istnieć w chwili zawarcia umowy albo powstać w czasie trwania najmu (dzierżawy). (G. Koziół, Komentarz do art. 664 Kodeksu cywilnego, 2014). Zaznaczyć jednakże należy, iż przepisy art. 664 k.c. nie dają najemcy prawa do wstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Uprawniają one jedynie najemcę do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r. II CSK 29/11). Strona pozwana natomiast w okolicznościach niniejszej sprawy powołując się na wady rzeczy dzierżawionej, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku w niniejszym postępowaniu, nie wykazała, iż zażądała odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (art. 664 § 1 k.c.). Przeprowadzone postępowanie dowodowe oraz realia niniejszej sprawy nie pozwalały również na przyjęcie, iż strona pozwana zgodnie z art. 664 § 2 k.c. zawiadomiła powoda o wadach uniemożliwiających używanie rzeczy zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w umowie łączącej strony albo o wadach powstałych później wyznaczając zarazem, stronie powodowej odpowiedni termin na usunięcie tychże wad. Powyższe uprawnialoby pozwanego do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdyby powód przedmiotowych wad nie usunął albo jeżeli wady nie dałyby się usunąć w czasie odpowiednim wyznaczonym przez stronę pozwaną.

Sąd Okręgowy uznał także, mając na uwadze brzmienie § 16 przedmiotowej umowy dzierżawy, zgodnie z którym, dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawnego ponosi dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy w tym energii elektrycznej, gazowej (wraz z ewentualnymi kosztami eksploatacji zbiorników gazowych), ogrzewania, opłat za wodę i ścieków - iż roszczenie powoda w zakresie zwrotu poniesionych przez niego kosztów remontu systemu ochrony przeciwpożarowej, w tym oświetlenia ewakuacyjnego zasługiwało na uwzględnienie, zważywszy, iż naprawy te, należały do obowiązków pozwanego jako dzierżawcy, z których to pozwany

nie wywiązał się, pomimo wezwania kierowanego do niego przez powoda datowanego na dzień 5 czerwca 2013 r. Na powyższe wskazuje także przepis art. 697 k.c. wskazujący, iż dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dodatkowo zgodnie z art. 662 § 2 k.c. w zw. z 694 k.c. drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem obciążają najemcę (dzierżawcę).

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, iż w świetle obowiązującej strony umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 2012 r. zmienionej następnie aneksem nr (...) z dnia 22 stycznia 2013 r., roszczenie strony powodowej dochodzone tytułem zapłaty za zaległy czynsz dzierżawny należny stronie powodowej za okres od lipca do października 2014 r. w kwocie 90.119,02 zł oraz tytułem zwrotu kosztów remontu systemu ochrony przeciwpożarowej oraz oświetlenia ewakuacyjnego co do kwoty 4.569,45 zł, zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt I wyroku.

Odnosząc się natomiast do żądanych przez powoda należności związanych z zastanymi w wyniku komisyjnego odbioru przedmiotu dzierżawy w dniach 28-30 października 2013 r. brakami w wyposażeniu, opiekującymi na wskazaną przez powoda kwotę 18.862,00 zł a objętymi fakturą (...), to w tym względzie należało uwzględnić stanowisko strony pozwanej albowiem powód uzasadniając wielkość żądanych kwot składających się na wyposażenie przedmiotu dzierżawy a to cenę łóżek, lampek nocnych i termosów oparł się na rynkowych cenach podobnych przedmiotów oferowanych w sklepach internetowych. Powyższego rozliczenia nie sposób uznać za prawidłowe, zwłaszcza, iż przyjęta przez pozwanego metoda ustalenia wartości rzeczy nie uwzględniała stopnia ich zużycia, który jak wskazał pozwany, w momencie obejmowania przez niego obiektu dzierżawy mógł być już znaczny. Odnosząc się do pozostałych kosztów a to wywozu nieczystości, wymiany zaworów oraz odszkodowania za utracone korzyści, to Sąd uznał, iż strona powodowa nieprawidłowo szkodę tę wyliczyła tj. w sposób niejednoznaczny, nieprecyzyjny i uznaniowy nie pozwalający Sądowi odnieść się do przedstawionych przez powoda wartości. W związku z powyższym Sąd Okręgowy oddalił powództwo w tejże części jako niewykazane o czym orzekł w punkcie II wyroku.

W przedmiocie odsetek Sąd orzekł w myśl art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając odsetki od należności tytułem czynszu dzierżawnego tj. od kwoty 90.119,02 zł od dnia 20 marca 2014 r. tj. od daty doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu wraz z załącznikami i po upływie wyznaczonego stronie pozwanej 14 dniowego terminu do złożenia odpowiedzi na pozew a to wobec braku prawidłowego wezwania do zapłaty tego czynszu przez powoda. Natomiast od kwoty 4.569,45 zł dochodzonej przez powoda tytułem zwrotu kosztów naprawy instalacji przeciwpożarowych oraz oświetlenia ewakuacyjnego, Sąd Okręgowy zasądził odsetki od dnia następnego przypadającego po dacie wymagalności przedmiotowej należności tj. od dnia 25 grudnia 2013 r.

W przedmiocie kosztów procesu, mając na uwadze wynik sprawy, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Zważywszy, iż powód utrzymał się ze swoim żądaniem w 83,38 % przy poniesionych kosztach w wysokości 9.295 zł, to koszty jakie powinien ponieść wynosiły 7.750,17 zł. Natomiast pozwany utrzymując się z żądaniem w 16,62 % ponosząc koszty w niniejszym postępowaniu w wysokości 3.617,00 zł powinien ponieść je w wysokości 601,14 zł. Zatem mając na uwadze wynik sprawy różnica w kosztach wynikłych w niniejszym postępowaniu w wysokości 7.149,03 zł podlegała zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda w wyniku stosunkowego rozdzielenia kosztów, o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt III wyroku.