

Sygn. akt: I C 647/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Matyja
Protokolant:	p.o. sekr. sądowy Marta Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa (...)w **W.Oddziału Terenowego w O.**

przeciwko (...) Spółka z o.o. w P.

o zapłatę

na skutek sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 września 2013 r. sygn. akt. I Nc 149/13

1. zasądza od pozwanej (...) Spółka z o.o.w P.na rzecz powódki (...) w W.Oddziału Terenowego w O.kwotę 174.630,29 zł (słownie sto siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset trzydzieści złotych i dwadzieścia dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 141.485,04 zł od 27 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 33.145,25 od 19 września 2013 r. do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanej (...) Spółka z o.o.w P.na rzecz powódki (...)w W.Oddziału Terenowego w O.kwotę 12.032 zł (słownie dwanaście tysięcy trzydzieści dwa złote), tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód (...)w W.Oddział Terenowy w O.w pozwie wniesionym w postępowaniu upominawczym wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka z o.o.w P.kwoty 174.630,29 zł z ustawowymi odsetkami i należnymi kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podał, że pozwana Spółka dzierżawiła nieruchomość powoda o nazwie Zakład (...) o powierzchni 135.6132 ha.

Pozwana miała zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności.

Pismem z dnia 7 grudnia 2011r. wyznaczył pozwanej dodatkowy trzymiesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu. Pozwana zaległego czynszu nie uregulowała w związku z czym powód pismem z dnia 14 marca 2012r. rozwiązał umowę dzierżawy i wezwał pozwaną do wydania nieruchomości a także do dobrowolnej zapłaty należnego czynszu.

Na dochodzoną kwotę składa się należność główna z tytułu zaległego czynszu w kwocie 141,485,04zł za II półrocze 2010r.(kwota 34.946,38) oraz za dwa półrocza roku 2011r.(kwoty odpowiednio 48.232,08 i 39.301,16zł i za okres od 1 stycznia 2012r. do 14 marca 2012r. (kwota 19.005,42zł) oraz odsetki w kwocie 33.145,25zł naliczone do dnia 26 sierpnia 2013r.

Nakazem zapłaty z dnia 30 września 2013r. Sygn. akt I Nc 149/13 wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Olsztynie uwzględnił roszczenie powoda w całości.

Pozwana (...) Spółka z o.o. w P. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana przyznała, że dzierżawiła od powoda początkowo dwa gospodarstwa rybackie, a od 2007r. jedno gospodarstwo rybackie.

W 2007r. nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy obiektów stawowych w T., w związku z czym powód był zobowiązany do rozliczenia nakładów poczynionych ma ten przedmiot dzierżawy, czego przez okres kolejnych 5 lat nie uczynił, co zmusiło pozwaną Spółkę do wytoczenia powództwa powodowi o zapłatę kwoty 2.408.818,-zł. Sprawa ta zawiązała przed Sądem Okręgowym w Olsztynie pod Sygn. akt I C 191/12.

Wobec posiadania względem powoda w/w wierzytelności Spółka po otrzymaniu pisma o zaległym czynszu mającym rzekomo wynosić kwotę 465.432,51zł złożyła powodowi stosownie do treści art. 498 k.c. oświadczenie o potrąceniu.

Powód nie uznał dokonanego oświadczenia o potrąceniu wzajemnych należności, twierdząc że pozwanej nie służy zwrot równowartości poczynionych nakładów.

Ponadto pozwana zarzuciła iż powód nie wskazał podstawy naliczenia kwoty czynszu, co nie pozwala pozwanej Spółce zweryfikować dochodzonej obecnie należności która jest trzykrotnie niższa od kwoty czynszu żądanej pierwotnie.

Ponosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zawieszenie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. postępowania w sprawie do czasu rozstrzygnięcia sprawy I C 191/12.

Powód w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymał swoje roszczenie, podnosząc że pozwana w sprzeciwie odnosi się do umowy dzierżawy (...), podczas gdy dochodzony zaległy czynsz wynika z umowy dzierżawy Zakładu (...). Zarzucił też że zarzut potrącenia podniesiony w niniejszej sprawie nie może wywrzeć skutków prawnych. Wskazał, że wydzierżawiający na podstawie § 15 ust 8 umowy dzierżawy zgodził się na ograniczenie swego prawa do potrącania wzajemnych wierzytelności poprzez uzyskanie na to potrącenie pisemnej zgody powoda, której to pozwana Spółka nie uzyskała. W tych okolicznościach zdaniem powoda brak jest podstawa do uwzględnienia wniosku pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia sprawy zawisłej przed tutejszym Sądem pod Sygn. akt I C 191/12.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W dniu 19 stycznia 1995r. między powodem a (...) spółką z o.o. w W. została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości rolnych na których ustanowione są obwody rybackie –w raz z zasobem ryb w nich bytujących o numerach 5,8,10,13,14,15, a położonych w gminach D., P., P., S., S. Ś. o ogólnej powierzchni 3593,3755 ha. W skład przedmiotu dzierżawy wchodziły jeziora, grunty rolne, grunty leśne, tereny zabudowane , rowy i drogi oraz budynki i budowle hydrotechniczne, a także urządzenia służące do połowu ryb trwale związane z gruntem.

Przedmiotowa umowa została zawarta na okres lat 15 licząc od dnia 24 kwietnia 1994r, z możliwością jej przedłużenia przez każdą ze stron na dalsze trzy lata. Dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publiczno- prawnych (podatków od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego) oraz innych obciążeń związanych z posiadaniem nieruchomości w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego.

Czynsz dzierżawny został określony w równowartości (...)dt (decyton pszenicy), przy czym cenę jednego decytona pszenicy przyjmuje na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za pierwsze półrocze roku kalendarzowego.

Płatność czynszu została w umowie określona w ten sposób, że rata czynszu dzierżawnego jest płatna zaliczkowo do 30 czerwca każdego roku za rok bieżący według średniej rocznej krajowej ceny pszenicy publikowanej przez GUS za rok poprzedni. Ostateczne rozliczenie czynszu następować miało w ciągu 7 dni od dnia opublikowania przez GUS ceny pszenicy. Za opóźnienie w zapłacie czynszu wydierżawiający był uprawniony do naliczania odsetek ustawowych. (§ 15 umowy)

Zgodnie z postanowieniami § 15 pkt 8 umowy należności z tytułu czynszu dzierżawnego nie mogą być regulowane wierzytelnościami dzierżawcy przysługujących mu od wydierżawiającego, w związku z czym dzierżawca zrzeka się korzystania z zarzutu potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelnościami powoda.

Załącznik nr 4 do umowy w sposób szczegółowy określał sposób naliczania czynszu za Zakład (...) za lata 1994- 2008.

(umowa dzierżawy wraz z załącznikami k 6 – 17)

Umowa ta była wielokrotnie aneksowana.

I tak aneksem Nr (...) z dnia 11 września 2001r. zmieniono wielkość obszaru będącego przedmiotem dzierżawy, wyłączenia z przedmiotu dzierżawy nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych o łącznej powierzchni 19.5390 ha. Przewidziano a tym aneksie możliwość dalszego przedłużenia umowy na okres dalszych 15 lat, zmieniono (podwyższono) wysokość czynszu oraz termin jego płatność, w ten sposób, że czynsz za pierwsze półrocze miał być płatny w terminie do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze wg cen pszenicy w II półroczu w terminie do 28 lutego następnego roku. Zmieniony też został zapis § 15 pkt 8 w ten sposób, że w przypadku zapłaty czynszu poprzez potrącenie wymagana jest pisemna zgoda wydierżawiającego. Załącznik nr 4 do tego aneksu zawiera szczegółowy sposób naliczania czynszu Postanowienia tego aneksu miały obowiązywać strony od

(aneks nr (...) z załącznikami k 18- 35)

Aneksem nr (...) z dnia 9 stycznia 2002r. kolejny raz strony zmniejszyły obszar dzierżawiony.

(aneks na Nr (...)z załącznikami k 35-40)

Umową z dnia 17 grudnia 2003r. zawartej z (...) Spółką Akcyjną W.pozwana Spółka przejęła prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy wynikające z umowy z dnia 19 stycznia 1995r. a dotyczące dzierżawienia nieruchomości rolnej zabudowanej pochodzącej ze zlikwidowanego (...)O.- Zakład (...)o ogólnej powierzchni (...). Powód wyraził zgodę na to przejście po warunkiem złożenia zabezpieczenia w postaci 15 miesięcznego czynszu dzierżawnego, oraz oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami.

(umowa przejścia praw i obowiązków 41- 43)

Po wstąpieniu pozwanego w prawa dzierżawcy umowa była również anektowana.

I tak aneksem Nr (...)z dnia 17 grudnia 2003r. w miejsce dotychczasowej nazwy „umowa dzierżawy” otrzymała nazwę „ (...)”. W związku z tym wymieniono jeziora i gminy w których są one położone wraz z ich obszarem z których dzierżawca miał prawo rybackiego ich użytkowania, oraz nieruchomości z określeniem ich obszaru i położenia będący przedmiotem dzierżawy. Zmieniony też został okres trwania umowy do 30 lat, z prawem wydierżawiającego do podwyższania czynszu nie więcej niż o (...), z obowiązkiem powiadomienia dzierżawcy na piśmie o tym podwyższeniu na 6 miesięcy przed terminie płatności. Bez zmian pozostał natomiast sposób naliczania i termin płatności czynszu

oraz konieczność uzyskania przez dzierżawcę zgody wydzierżawiającego na piśmie na płatność czynszu poprzez potrącenie.

(aneks Nr (...) k 44-52)

Aneksem Nr (...)z dnia 30 grudnia 2005r. postanowiono, że dotychczasowy przedmiot umowy dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior oraz nieruchomości rolnych pochodzących z byłego (...)w O.- Zakład (...)będzie uregulowany w dwu odrębnych umowach, a mianowicie umowy dzierżawy nieruchomości rolnych (załącznik Nr(...)do aneksu) i umowy dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior (załącznik Nr (...)do aneksu) . Umowy te zastąpić miały dotychczasową umowę i stanowią kontynuację zawartych w niej postanowień. W obu umowach powtórzono dotychczasowe zapisy dotyczące sposobu naliczania i terminu płatności czynszu oraz konieczność uzyskania przez dzierżawcę zgody wydzierżawiającego na piśmie na płatność czynszu poprzez potrącenie.

(aneks nr (...) k 53-54, umowa dzierżawy nieruchomości rolnej k 55-69, umowa dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior 70-77)

Pismem z dnia 7 grudnia 2011r. powód wyznaczył pozwanej dodatkowy 3 miesięczny termin liczony od daty doręczenia niniejszego pisma do zapłaty czynszu dzierżawnego za ponad dwa pełne okresy płatności w łącznej kwocie 624.462,37zł. (465.432,51zł kwota czynszu i 159.029,86 odsetki). Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 9 grudnia 2011r.

(pismo powoda a dnia 7 grudnia 2011r. 78 i to samo 120, dowód doręczenia k79)

W odpowiedzi na to wezwanie pozwana pismem z dnia 2 marca 2012r. przyznając, że powstrzymywała się płatnościami czynszu, z uwagi wymagalne znacznie wyższe wierzytelności wobec (...) złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu. W piśmie tym pozwana zarzuciła wadliwe i zawyżone wyliczenie czynszu bez wskazania na czym ta wadliwość i zawyżenie polega.

(pismo pozwanej – oświadczenie o potrąceniu k 115-118, pismo z dnia 11 lipca 2012r. k 121-123)

Pismem z dnia 14 marca 2012r. powód rozwiązał z pozwaną przedmiotową umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z dniem doręczenia niniejszego pisma. Jednocześnie pozwana została zobowiązana do wydania przedmiotu dzierżawy terminie jednego miesiąca od doręczenia pisma. Pismo to zostało doręczone pozwanej w dniu 19 marca 2012r.

(pismo rozwiązujące umowę k 80-81, dowód doręczenia k 82)

Pismem z dnia 17 kwietnia 2012r. pozwana poinformowała powoda o odmowie wydania nieruchomości – Zakładu (...) z uwagi na skuteczne złożenie oświadczenia o potrąceniu.

(pismo pozwanej z dnia 17 kwietnia 2012r. k 124-125)

Pismem z dnia 23 kwietnia 2012r. powód poinformował pozwana iż potrącenie zostało dokonane bez jakichkolwiek podstaw prawnych.

(pismo powoda z 23 kwietnia 2012r. k 119,

Następnie pismem z dnia 12 sierpnia 2013r. doręczonym w dniu 13 sierpnia 2013r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni zaległego czynszu za okres od 1 lipca 2010r. do 19 marca 2012 wraz z odsetkami w kwocie 174.630,29zł, Do wezwania zostało doręczone rozliczenie na dzień 26 sierpnia 2013r.

(pismo rozwiązujące umowę k 80-81, dowód doręczenia k 82, wezwanie do zapłaty 83, dowód doręczenia k84,rozliczenie k 85)

W dniu 19 marca 2012r pozwana (...) Spółka z o.o.w P.złożyła w Sądzie Okręgowym pozew przeciwko powodowi (...)w W.Oddział Terenowy w O.o zapłatę kwoty2.408.818,-zł z tytułu rozliczenia nakładów z umowy dzierżawy nieruchomości (...)i prawa rybackiego korzystania z jezior położnych w T., którą to umowę (...) Spółka z o.o.w P.rozwiązała bez wypowiedzenia z dniem 30 listopada 2007r. Sprawa zawisła przed tutejszym Sądem Okręgowym pod Sygn. akt I C 191/12 i bezsporne jest między stronami, że jest w toku.

(pозew 107- 114)

Na rozprawie z dnia 27 stycznia 2014r. powód złożył księgowo rozliczenie dochodzonej pozwem należności.

(rozliczenie koperta 145)

Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania w sprawie.

Oddalono też wniosek pozwanego o odroczenie rozprawy celem ustosunkowania się do wyliczeń należnego czynszu za sporny okres.

(protokół k 147, płyta CD k 147)

Sąd Okręgowy zważył:

Roszczenie powoda należy uznać za uzasadnione z następujących względów.

Bezsporne jest, że na mocy umowy z dnia 17 grudnia 2003r. zawartej z (...) Spółką Akcyjną W.pozwana Spółka za zgodą powoda przejęła prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy wynikające z umowy z dnia 19 stycznia 1995r. a dotyczące dzierżawienia nieruchomości rolnej zabudowanej pochodzącej ze zlikwidowanego (...)O.- Zakład (...)o ogólnej powierzchni (...).

Zgodnie z 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 wydzierżającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (art. 693 § 2 k.c.)

Dzierżawa jest zatem stosunkiem prawno- zobowiązaniowym podlegającym zasadzie swobody umów.

Art. 353¹ k.c. stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Przywołany przepis należy do kategorii przepisów iuris cogentis, a więc naruszenie któregośkolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontaktowej wywołuje sankcję nieważności na podstawie art. 58 k.c.

Z wyrażonej bowiem w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów wynika przyzwolenie na faktyczną nierówność stron umowy. Niekwiwalentność sytuacji prawnej stron umowy nie wymaga więc co do zasady istnienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały, skoro stanowi ona wyraz woli stron. Obiektywnie niekorzystna dla jednej ze stron treść umowy zasługuje na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji może prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunku umownego, który jest w sposób widoczny krzywdzący doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji (por wyrok SN z dnia 27 czerwca 2012r. IV CSK 557/11 LEX Nr 1229971, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 kwietnia 2013r. IACa 1363/12 LEX (...), wyrok SN z dnia 23 marca 2013r. IV CSK 658/12 LEX nr 1365724)

Jeśli natomiast chodzi o przepisy dotyczące potrącenia ustawowego (art. 498 k.c. in fine) to mają one charakter względnie obowiązujący. Podmioty zainteresowane mogą więc tym prawem swobodnie rozporządzi, a w szczególności

mogą go się zrzec. Mogą również w drodze umowy je wyłączyć lub zmodyfikować. Mogą również w sposób odmienny od regulacji ustawowej kształtować przesłanki, skutki, sposób potrącenia, jego zakres i moment występowania skutków (por wyrok SN z dnia 11 listopada 2000r. IV CSK 163/00 LEX nr 52500).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy wskazać należy iż w pierwotnej umowie z dzierżawcą przy płatnościach czynszu zrzekł się w ogóle z zarzutu potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelnościami wydierżawiającego (§ 15 ust 8 umowy z dnia 19 stycznia 1995r. (k 11). Następnie w aneksach możliwość korzystania przez dzierżawcę z zarzutu potrącenia złagodzona do konieczności uzyskania przez dzierżawcę zgody wydierżawiającego na piśmie na płatność czynszu poprzez potrącenie. (§ 15 ust 7 aneksu Nr (...) z dnia 11 września 2001 k 22, aneks Nr (...) k z dnia 17 grudnia 2003 § 13 ust 6 50, (...) do aneksu Nr (...) z dnia 30 grudnia 2005r. – umowie dzierżawy nieruchomości rolnej § 15 ust 7 (59) i w (...) umowie dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior § 10 ust 5 (73).

W ocenie Sądu takie postanowienia umowy stron nie naruszają zasady swobody kontraktowej określonej treścią w/ w art. 353¹ k.c., nie sprzeciwiają się naturze tego stosunku, ustawie i zasadom współżycia społecznego. Brak jest też podstaw do przyjęcia aby stosunek prawny między stronami był ukształtowany był w widoczny sposób krzywdzący dla dzierżawcy lub aby wydierżawiający w sposób świadomy wykorzystywał swoją silniejszą pozycję.

Jak wcześniej wskazano strony zawierające umowę mogą zrzec się zarzutu potrącenia lub go zmodyfikować.

W umowie dzierżawy strony ostatecznie zmodyfikowały prawo do zarzutu potrącenia przy płatności czynszu w ten sposób, że możliwość skorzystania z niego uzależniona była od uzyskania przez dzierżawcę pisemnej zgody wydierżawiającego.

W przypadku dochodzonej kwoty czynszu pozwany dzierżawca takiej zgody nie uzyskał. Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanego dotyczącego nieprawidłowego wyliczenia należnego czynszu to wskazać należy, iż zarzut ten jest całkowicie chybiony. Strony w umowie w sposób jednoznaczny i wyraźny określiły tak sposób naliczania należnego czynszu jaki termin jego płatności.

Jeśli chodzi o wysokość należnego czynszu to został on określony jako wynik pomnożenia średniej ceny skupu detycony pszenicy publikowanej przez GUS w każdym półroczu przez wskazaną w umowie ilość tych detyconów.

Tak wyliczony czynsz zgodnie z umową dzierżawca winien płacić za I półrocze do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za drugie półrocze do 28 lutego następnego roku według cen pszenicy za drugie półrocze.

Na marginesie tylko należy dodać iż integralną częścią tak umowy pierwotnej jak aneksów do niej był załącznik dotyczący sposobu naliczania czynszu (załącznik nr (...)do umowy z dnia 19 stycznia 1995r. k 17, załącznik nr (...)do aneksu Nr (...)k 30-31, załącznik nr (...)do załącznika nr do aneksu nr (...)k 66 i załącznik nr (...) do załącznika nr 2 aneksu nr (...)k 77.)

Średnia cena skupu pszenicy jest publikowana w ogólnodostępnym Monitorze Polskim za każde półrocze i twierdzenie pozwanej Spółki iż nie była ona wstanie zweryfikować wcześniej naliczonego zaległego czynszu jest całkowicie niewiarygodne.

W tych okolicznościach wnioszek o odroczenie rozprawy celem zweryfikowania naliczonego czynszu należało uznać za zgłoszony dla zwłoki (art. 217 § 2 k.p.c.)

Zgodnie z art. 703 k.c. jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w przypadku gdy czynsz jest płacony rocznie jeśli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Pozwana spółka zaległa z płatnością czynszu za II półrocze 2010r. oraz za I i II półrocze 2011r.

Z pisma pozwanej Spółki do powoda z dnia 2 marca 2012r. wynika, iż miała ona świadomość iż pozostaje w zwłoce w płatnościach czynszu za w/w okresy ale powstrzymywała się płatnością z uwagi wymagalne znacznie wyższe wierzytelności wobec (...), w związku z czym złożyła oświadczenie o potrąceniu.

Dokonanie zapłaty czynszu przez potrącenie wierzytelności dzierżawcy z wierzytelnością wydierżawiającego zgodnie z umową stron było możliwe po pisemnym wyrażeniu na to zgody przez wydierżawiającego. Powodowy wydierżawiający nie wyraził takiej zgody, co oznacza, że w sytuacji gdy pozwana Spółka w określonym trzymiesięczny terminie nie uregulowała zaległego czynu był on uprawniony do wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, a także domagania się zapłaty zaległego czynszu wraz odsetkami za zwłokę zgodnie z zapisami § 15 ust 5 umowy i stosownymi zapisami w tym zakresie powtórzonymi w aneksach.

O zasądzeniu odsetek od zaległych odsetek orzeczono po myśli art. 482 § 1 k.c.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w związku z § 6 ust 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U z 2013r. poz.490)