

Sygn. akt V ACa 607/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Janusz Kiercz
Sędziowie :	SA Aleksandra Janas (spr.) SO del. Katarzyna Sznajder
Protokolant :	Barbara Franielczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

o zapłatę o sygn. X GC 397/13

z powództwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

o zapłatę o sygn. X GC 457/13

z powództwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

o zapłatę o sygn. X GC 84/14

z powództwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

o zapłatę o sygn. X GC 121/14

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 2 lutego 2015r., sygn. akt X GC 397/13, X GC 457/13, X GC 84/14, X GC 121/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie:

- I. a. 2 w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.510,70 (dwa tysiące pięćset dziesięć 70/100) złotych tytułem kosztów procesu,

- I. b. 1 w ten sposób, że powództwo o ustalenie oddała,

- II. a. 2 w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 9.381 (dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden) złotych tytułem kosztów procesu,

- II. b. 1 w ten sposób, że powództwo o ustalenie oddała,

- III. a. 2 w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 9.381 (dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden) złotych tytułem kosztów procesu,

- III. b w ten sposób, że powództwo o ustalenie oddała,

- IV. a. 2 w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 9.381 (dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden) złotych tytułem kosztów procesu,

- IV. b. 1 w ten sposób, że powództwo o ustalenie oddała;

2. oddała apelację w części, w jakiej odnosi się do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I. a. 1;

3. odrzuca apelację w pozostałej części;

4. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

5. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Gliwicach) kwotę 21.259 (dwadzieścia jeden dwieście pięćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO del. Katarzyna Sznajder	SSA Janusz Kiercz	SSA Aleksandra Janas
-----------------------------	-------------------	----------------------

Sygn. akt V ACa 607/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gliwicach z pozwem, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. kwoty 212.584,98zł z odsetkami maksymalnymi od 7 lipca 2013r. oraz kosztami procesu. Uzasadniając żądanie podała, że strony łączy umowa dzierżawy z dnia 18 listopada 2011r., której przedmiotem była nieruchomość, bliżej w pozwie opisana, wraz z zabudowaniami i infrastrukturą (...). Zgodnie z postanowieniami umowy, pozwana jako dzierżawca, była zobowiązana do uiszczania rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości 2.000.000zł netto, płatnego w 12 miesięcznych ratach. Ponieważ pozwana nie wykonała zobowiązania, powódka niniejszym pozwem dochodziła czynszu za lipiec 2013r. w wysokości 166.666,66zł, powiększonej o należny podatek od towarów i usług.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 sierpnia 2013r. pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia na swą rzecz kosztów procesu. Zarzuciła, że obiekty budowlane znajdujące się na terenie (...) były dotknięte istotnymi wadami, uniemożliwiającymi korzystanie z nich zgodnie z ich przeznaczeniem,

co zresztą stanowiło podstawę obniżenia czynszu za wcześniejszy okres. Na podstawie art.488 § 2 k.c. pozwana podniosła nadto zarzut wstrzymania się ze świadczeniem wzajemnym do czasu zaoferowania przez powódkę swego świadczenia, to jest przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do umówionego użytku. Sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą X GC 397/13.

Powódka wystąpiła do Sądu Okręgowego w Gliwicach z kolejnymi pozwami, w których domagała się zasądzenia czynszu dzierżawnego za pozostałe miesiące wraz z umownymi odsetkami i kosztami procesu:

- w sprawie X GC 457/13 za maj 2013r.,
- w sprawie X GC 84/14 za kwiecień 2013r.,
- w sprawie X GC 121/14 za czerwiec 2013r.

Sprawy te połączono z pierwotną sprawą o sygnaturze X GC 397/13 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Stanowisko pozwanej w kolejnych sprawach było tożsame z tym, jakie zajęła w pierwotnym postępowaniu.

W toku postępowania pozwana ostatecznie nie podtrzymywała zarzutu opartego na art.488 § 2 k.c. ponieważ w dniu 24 stycznia 2014r. przedmiot dzierżawy został zwrócony powódce. Z kolei powódka dokonała potrącenia dochodzonych we wszystkich czterech sprawach należności z wierzytelnościami przysługującymi pozwanej – jak podała, potrącenie nie obejmowało jedynie części roszczenia dochodzonego w sprawie X GC 397/13 do wysokości 72.631,41zł wraz z należnymi odsetkami. Ponieważ pozwana – przywołując zarzut powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia wzajemnego – kwestionowała skuteczność dokonanego potrącenia, powódka wystąpiła dodatkowo z roszczeniem ewentualnym o ustalenie skuteczności dokonanego potrącenia.

Pozwana zmodyfikowała natomiast swe stanowisko o tyle, że domagała się obniżenia czynszu do kwoty 98.400zł miesięcznie, a to w związku z wadami przedmiotu dzierżawy.

Wyrokiem z 2 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w Gliwicach:

- w sprawie X GC 397/13 zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 72.631,41zł wraz z umownymi odsetkami w wysokości czterokrotnej stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego – od 9 lipca 2013r. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 17.847zł tytułem kosztów procesu. W zakresie żądanie ewentualnego ustalił, że potrącenie, dokonane przez powódkę oświadczeniem z dnia 13 grudnia 2013r., jest skuteczne do kwoty 139.953,57zł, a w pozostałym zakresie powództwo o ustalenie oddalił.
- w sprawie X GC 457/13 umorzył postępowanie o zapłatę, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.275zł tytułem kosztów procesu oraz ustalił, że dokonane przez powódkę potrącenie jest skuteczne do kwoty 187.584,98zł, a w pozostałym zakresie powództwo o ustalenie oddalił,
- w sprawie X GC 84/14 umorzył postępowanie o zapłatę i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 17.847zł tytułem kosztów procesu, ustalił nadto, że dokonane przez powódkę potrącenie jest skuteczne do kwoty 212.584,98zł,
- w sprawie X GC 121/14 umorzył postępowanie o zapłatę i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.875zł tytułem kosztów procesu, ustalił nadto, że dokonane przez powódkę potrącenie jest skuteczne do kwoty 212.584,98zł, a także ustalił, że dokonane przez powódkę potrącenie jest skuteczne do kwoty 212.584,98zł.

Rozstrzygnięcie to poprzedzono ustaleniem, że w dniu 18 listopada 2011r. strony postępowania zawarły umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej, położonej w Ż. przy ul. (...), zabudowanej czternastoma obiektami kubaturowymi, układem drogowym i uzbrojeniem terenu stanowiącymi park rozrywki, to jest (...). Pozwana jako dzierżawca zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki czynszu dzierżawnego w wysokości 2.000.000zł netto rocznie, płatnego w 12 równych ratach miesięcznych po 166.666,66 zł netto wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury VAT. Umowę tę zawarto na 18 lat. Budowa znajdujących

się na nieruchomości obiektów została zakończona w lutym i marcu 2012r., a w dniu 29 marca 2012r. udzielono pozwolenia na użytkowanie (...). Sąd Okręgowy ustalił także, że w okresie od maja 2012r. do maja 2013r. w części dzierżawionych budynków stwierdzono wady i usterki, m.in. w postaci braku zabudowania izolacji przeciwwilgociowej w posadzkach obiektów, nieszczelności dachu, izolacji zewnętrznej budynku i pojawiającymi się z tego powodu wykwitami wilgoci, pleśni i grzyba. Część wad zaistniałych w budynku hotelu wyniknęła natomiast ze sposobu wykonania przez pozwaną prac adaptacyjnych. Wady i część przyczyn usterek usunięto. Jak ustalono, zawilgocenia miejscowe ścian zewnętrznych, słupów i warstw podłogowych wyniknęły wskutek rozlewania się wód opadowych przy ścianach wskutek spadku terenu i małego spadku od budynku, niskiej jakości materiałów izolacyjnych oraz niskiego poziomu wykonania izolacji przeciwwilgociowych, także braku zadaszenia schodów. Skutkiem występowania wad było obniżenie komfortu użytkowania pomieszczeń oraz standardu technicznego budynków. Wszystkie wady w obiektach okazały się usuwalne i miały charakter nieistotny, a z uwagi na charakter wad ich skutki mogą pojawić się za kilkadziesiąt lat. Koszt usunięcia wad oszacowano ogólnie na kilkaset tysięcy złotych. Sąd ustalił także, że pozwana zaakceptowała brak izolacji, krzywizny, nierówności schodów, nieprawidłowy rodzaj drzwi wewnętrznych, wykonanie tarasów drewnianych niezgodnie z projektem, wady instalacji elektrycznej, nieszczelność instalacji wody użytkowej. Ponadto zaakceptowała sposób naprawy obiektów niezgodny z logiką, gdyż nie prowadził on do usunięcia przyczyny wad, lecz jedynie ich skutków. W okresie od września 2012r. do września 2013r. pozwana zgłaszała wady, wzywała powódkę do ich usunięcia i zwolnienia lub obniżenia czynszu na czas trwania remontu. W dniu 21 listopada 2012r. strony zawarły porozumienie, w którym dzierżawca oświadczył, że nie uregulował należności czynszowych na kwotę 511.851,97zł za okres od sierpnia do października 2012r., a wydzierżawiający obniżył czynsz dzierżawny za wrzesień 2012r. do kwoty 74.999,99zł i za październik 2012r. do kwoty 73.148,02zł. Na mocy kolejnego porozumienia, zawartego w dniu 14 grudnia 2012r., uzgodniono, że w okresie od 1 listopada 2012r. do 31 marca 2013r. pozwana będzie płacić czynsz w wysokości 80.000 zł netto miesięcznie. W tym czasie wykonano remont części budynków w związku z zawilgoceniem ścian i wadami drewnianych tarasów. Po wykonaniu prac remontowych pozwana korzystała z obiektów i prowadziła w nich działalność gospodarczą. Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że w dniu 1 marca 2013 r. pozwana, która przez cały okres obowiązywania umowy opóźniała się z zapłatą czynszu, wносиła o odroczenie terminu płatności zaległości czynszowych z powodu swojej trudnej sytuacji finansowej, na co powódka wyraziła zgodę. Na wiosnę 2013r. pozwana zaprzestała jednak płatności czynszu. Przyczyną spadku zysków z inwestycji w 2013r. była niesprzyjająca pogoda i rozpoczęcie sezonu turystycznego z opóźnieniem. W lipcu i sierpniu 2013r. stwierdzono pojawienie się tych samych wad, jak przed remontem, jednak park rozrywki funkcjonował. Dalsze wady w obiektach stwierdzono we wrześniu 2013r. W dniu 27 listopada 2013 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy, a w dniach 20 listopada i 13 grudnia 2013r. dokonała kompensaty wzajemnych zobowiązań na łączną kwotę 1.078.684,69zł oraz kwotę 944.263,37zł, obejmującą należności z tytułu czynszu najmu dochodzone w niniejszej sprawie. Pozwana z kolei złożyła oświadczenie o bezskuteczności potrącenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zarzuty pozwanej prezentowane w toku procesu okazały się bezzasadne, wobec czego roszczenie powódki należało uwzględnić. Wskazał, że istota sporu sprowadzała się

do rozstrzygnięcia czy pozwanej przysługiwało prawo do odstąpienia

od płatności czynszowych lub powstrzymywania się od nich na rzecz powódki przez okres objęty pozwem. Przywołując art.700 k.c. Sąd wskazał, że obowiązkiem pozwanej (art.6 k.c.), żądającej obniżenia czynszu, było wykazanie zaistnienia przesłanek uzasadniających zastosowanie tego przepisu w rozpoznawanej sprawie, to jest wystąpienia okoliczności, które spowodowały znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy, brak odpowiedzialności dzierżawcy za wystąpienie tych okoliczności, brak związku dzierżawcy z tymi okolicznościami oraz znaczne zmniejszenie przychodu w okresie od kwietnia 2013r. do lipca 2013r. Uznał jednocześnie, że pozwana obowiązkowi temu nie sprostała. Wprawdzie bezspornym było, że niektóre z obiektów okazały się wadliwe, w szczególności chodziło o zawilgocenie ścian, to jednak pozwana nie udowodniła, że wystąpienie tych wad nie było w ogóle związane z jej działaniem lub zaniechaniem. Przeciwnie, ze zgromadzonych dowodów wynikało, że to działania jej pracowników doprowadziły do uszkodzenia instalacji wodociągowej, z której woda wydostawała się do wnętrza budynku hotelu. Ponadto pozwana zaakceptowała stan budynków w momencie ich przekazania w związku z zawartą umową dzierżawy i nie wносиła w tym zakresie zastrzeżeń ani nie kwestionowała możliwości prowadzenia w nich

działalności. Zaakceptowała też sposób usuwania wad mimo, że nie usunięto wszystkich przyczyn wad, lecz jedynie ich skutki. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana winna była liczyć się z tym, że takie rozwiązanie po jakimś czasie spowoduje ponowne pojawienie się wad i konieczność dalszych remontów. Dodatkowo podkreślił, że w okresie objętym pozwem pozwana korzystała

z terenu (...). Z zebranego materiału dowodowego wynikało także, że występujące wady miały charakter nieistotny i były usuwane na bieżąco, a tym samym nie uniemożliwiały całkowitego korzystania z obiektów przez okres od kwietnia 2013r. do lipca 2013r. Mimo występowania wad, obiekty były użytkowane przynajmniej częściowo, np. budynek hotelu, w którym przebywali goście, a okresy wyłączenia

z użytkowania dotyczyły każdorazowo pojedynczych budynków, nie zaś całego obiektu i były stosunkowo krótkie bo kilkudniowe. Sąd Okręgowy zauważył nadto, że dla oceny zasadności podnoszonych przez pozwaną zarzutów bez znaczenia pozostaje okres od 1 listopada 2012r. do 31 marca 2013 r., w którym dokonywano usuwania wad. Podkreślił jednak, że w tym czasie powódka zaakceptowała fakt wpływu prowadzonych prac remontowych

na użytkowanie obiektu i wyraziła zgodę na obniżenie czynszu, co pozwana zaakceptowała. Sąd stwierdził też, że pozwana nie udowodniła, ani nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych celem wykazania że w okresie od kwietnia 2013r. do lipca 2013r. zaistniały takie wady, które uniemożliwiały korzystanie ze wszystkich obiektów i całe (...)

przez cały wskazany okres było nieczynne, a pozwana nie uzyskiwała żadnych przychodów lub zmniejszyły się one znacznie. Oceniając zarzuty pozwanej na gruncie art.664 k.c. w związku z art. 694 k.c. stwierdził, że dzierżawca może żądać obniżenia czynszu dzierżawnego w wypadku wystąpienia wady przedmiotu dzierżawy, która spowodowała zmniejszoną użyteczność rzeczy do umówionego użytku, a przesłankami odpowiedzialności wydzierżawiającego za wady na podstawie powyższego przepisu są: wina wydzierżawiającego, ograniczenie przydatności rzeczy czy też uniemożliwienie jej używania przewidzianego w umowie wskutek wad usuwalnych albo nieusuwalnych, istniejących w chwili zawarcia umowy albo powstałych w czasie trwania najmu. Sąd Okręgowy stwierdził, że powołane przepisy nie dają najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu, a jedynie uprawniają dzierżawcę do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Także i w odniesieniu do tego zarzutu – w ocenie Sądu Okręgowego – pozwana nie uczyniła zadość obowiązkom dowodowym ponieważ nie wykazała wpływu wad na możliwość korzystania i pobierania pożytków z całego obiektu lub poszczególnych budynków w zestawieniu z czasem trwania stanu niekorzystania. Nie udowodniła też, że wady miały charakter istotny

i trwały gdy tymczasem z zebranego materiału dowodowego wynikało, że występujące wady miały charakter nieistotny i były usuwane na bieżąco. Ostatecznie zatem Sąd Okręgowy uznał, że obowiązkiem pozwanej była zapłata czynszu dzierżawnego ponieważ nie udowodniła ona by zaistniała jakakolwiek okoliczność uzasadniająca powstrzymanie się od zapłaty czynszu w całości czy też części. Tym samym roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie. Uwzględniając modyfikację roszczenia powódki Sąd Okręgowy uznał potrącenie wierzytelności powódki wynikających z czynszu dzierżawnego z wierzytelnością pozwanej za skuteczne w świetle art.499 zdanie 1 k.c. Wobec faktu, że oświadczenie o kompensacie należności obejmowało jedynie część czynszu za lipiec 2013r. w kwocie 139.953,57zł, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki pozostałą część należności za ten miesiąc, to jest 72.631,41zł i w tym zakresie oddalił żądanie ustalenia skuteczności potrącenia jako niezasadne. W odniesieniu do należności za maj 2013r. Sąd Okręgowy stwierdził, dokonane potrącenie jest skuteczne, a zatem uwzględnił powództwo o ustalenie poza kwotą 25.000zł, nie objętą potrąceniem. Podobnie rozstrzygnął w odniesieniu do pozostałych należności, co znalazło swój wyraz w kolejnych punktach wyroku. Jednocześnie – uznając, że wobec dokonanego potrącenia żądanie zapłaty okazało się bezprzedmiotowe – umorzył postępowanie w tym zakresie. O kosztach procesu każdorazowo rozstrzygnięto na podstawie art.98 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku, skierowanej przeciwko całości rozstrzygnięcia, pozwana zarzuciła nierozpoznanie istoty sprawy poprzez uwzględnienie roszczenia powódki o ustalenie skuteczności dokonanego potrącenia mimo braku zbadania interesu prawnego powódki, a także bezpodstawne pominięcie zgłoszonego przez pozwaną roszczenia o obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art.664 § 1 k.c. ze względu na wady ograniczające przydatności przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku, a nadto naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to: art.156 k.p.c. w związku z art.217 § 1 k.p.c. oraz art.227 k.p.c. przez nieodroczenie rozprawy mimo wystąpienia ważnej ku temu przyczyny, art.233 k.p.c. przez sprzeczność istotnych ustaleń stanu faktycznego z treścią materiału dowodowego, a także przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, zaniechanie

wszec stronnego rozważenia materiału dowodowego i niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych. Skarżąca zarzuciła także naruszenie prawa materialnego, to jest art.189 k.p.c. i art.664 § 1 k.c. Na tej podstawie domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w każdej sprawie powyżej kwoty 114.184,98zł (przy twierdzeniu o bezskuteczności potrącenia) oraz oddalenia powództwa o ustalenie, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, domagała się także zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja musi odnieść skutek, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są zasadne.

Na wstępie należy wskazać, że przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, a precyzyjniej: w czterech sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, była w pierwszej kolejności ocena czy żądanie powódki o zapłatę czynszu w wysokości wynikającej z łączącej strony umowy dzierżawy było zasadne, czy też przedmiot umowy dotknięty był wadami uniemożliwiającymi korzystanie zeń w sposób przewidziany w umowie, a tym samym czy wystąpiły przesłanki uzasadniające obniżenie czynszu i do jakiej wysokości. Należy też mieć na uwadze, że badaniu podlega tylko okres objęty pozwem, to jest od kwietnia do lipca 2013r.

W opisanym wyżej zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne, jakie poczynił Sąd Okręgowy, są prawidłowe ponieważ znajdują w pełni oparcie w zgromadzonych dowodach, które poddano ocenie spełniającej wymogi z art.233 § 1 k.p.c. Ustalenia te obejmują przede wszystkim treść łączącego strony stosunku prawnego (okoliczności te miały zresztą bezsporny charakter), obniżenie czynszu dzierżawnego za okres do marca 2013r. włącznie, spowodowany ujawnieniem się wad i koniecznością ich usunięcia, a także stan przedmiotu dzierżawy w okresie objętym pozwem i ewentualny wpływ ujawniających się wad na możliwość korzystania z obiektu zgodnie z umową.

Jak wynika ze zgromadzonych w sprawie dowodów, w dniu 18 listopada 2011r. strony zawarły umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona w Ż., zabudowana 14 obiektami składającymi się na park rozrywki, to jest (...). Umowa została zawarta na 18 lat i zgodnie z jej postanowieniami pozwana jako dzierżawca była zobowiązana do uiszczania czynszu w wysokości 2.000.000zł netto, który wraz z zależnym podatkiem od towarów i usług płatny był w 12 równych miesięcznych ratach po 212.584,98zł (niesporne). Pomiędzy stronami niesporne też było, że niektóre obiekty znajdujące się na terenie parku rozrywki, dotknięte były wadami wpływającymi na możliwość korzystania z nich, a strony osiągnęły porozumienie polegające na obniżeniu czynszu za wrzesień 2012r. (do kwoty 74.999,99zł), październik 2012r. (73.148,02zł) oraz za okres od listopada 2012r. do marca 2013r. (po 80.000zł netto). W okresie zimowym 2012/2013 obiekty wyłączano z użytkowania z uwagi na trwające prace budowlane związane z usuwaniem wad. Wady te zostały opisane w prywatnej ekspertyzie sporządzonej przez M. C. na zlecenie pozwanej (niesporne). Po zakończeniu prac budowlanych, co doprowadziło do usunięcia ujawnionych skutków wadliwego wykonania obiektów, w kwietniu 2013r. park rozrywki wznowił działalność i kontynuował ją co najmniej do października 2013r. W okresie objętym pozwem funkcjonowały wszystkie obiekty i atrakcje parku, jedynie na okres około trzech dni z użytkowania został wyłączony budynek hotelu. Po kilku miesiącach, na przełomie lipca i sierpnia 2013r. ponownie zaczęły ujawniać się te same wady, które występowały poprzednio. Początkowo przybierały one postać zawilgocenia niektórych ścian, co jednak w okresie objętym pozwem nie przeszkadzało w prowadzeniu działalności. Wady pogłębiły się w sierpniu 2013r., skutkiem czego we wrześniu tego roku zamknięto obiekt małej gastronomii, to jest budynek nr (...) (złożone na rozprawie w dniu 9 grudnia 2013r. zeznania świadków B. J., 00:59:20-01:07:50 oraz M. C., 00:33:00-00:40:50). Choć drugi ze wskazanych świadków wskazywał istniejące według niego wady obiektów, to – pominąwszy, że nie występował on w charakterze biegłego – także i on potwierdził, że wszystkie obiekty parku rozrywki funkcjonowały i było dużo odwiedzających. Wprawdzie świadek ten podał też, że na pewien czas została zablokowana ujeżdżalnia, zalana wodą z ulicy, jednak z zeznań tych, ani innych dowodów, nie wynika co było przyczyną zalania i przez jaki czas – jeśli w ogóle – obiekt ten był faktycznie wyłączony z użytkowania. Na tę okoliczność nie wskazał bowiem świadek B.

J., zatrudniony u pozwanej od stycznia 2013r. w charakterze dyrektora ds. technicznych, a zatem z racji pełnionych obowiązków zaznajomiony z bieżącą działalnością obiektu.

Na podstawie opinii Polskiego Instytutu Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział w G. ustalono, że w dacie jej sporządzenia (sierpień 2014r.) następujące obiekty (...) dotknięte są wadami:

- budynek nr (...) – (...) - nawierzchnia brukowana z elementów betonowych, przylegająca do ścian zewnętrznych budynku, cechuje się w części małym spadkiem „od budynku”, spadek ten wynosi od 0,5% do 1,0%,

- budynek nr (...) – (...) - nawierzchnia brukowana z elementów betonowych, przylegająca do ścian zewnętrznych budynku, w części ułożona jest z małym spadkiem „od budynku”, a wymiary schodów i ich nawierzchnia nie spełniają wymagań przepisów techniczno – budowlanych,

- budynek nr (...) – (...) - nawierzchnia brukowana z elementów betonowych, przylegająca do ścian zewnętrznych budynku, w części ułożona jest ze zróżnicowanym spadkiem, na elewacji poniżej poziomu przylegających schodów zewnętrznych budynku nr (...) występują zacieki; spadek terenu przy ścianach zewnętrznych wynosi od 0% do 3,5%, a w odległości około 2m od budynku występuje miejscowe obniżenie bruku betonowego spowodowane wadliwym osadzeniem studzienki kablowej,

- budynek nr (...) – (...) – występują plamy wilgociowe przy słupach i ścianach zewnętrznych pod schodami zewnętrznymi,

- budynek nr (...) – (...) – nawierzchnia przylegająca do ścian zewnętrznych budynku nie jest utwardzona,

- budynek nr (...) – (...) - nawierzchnia brukowana z elementów betonowych, przylegająca do ściany zewnętrznej wschodniej budynku, nie ma spadku „od budynku”,

- budynek nr (...) – (...) - nawierzchnia brukowana z elementów betonowych, przylegająca do ścian zewnętrznych budynku, w części ułożona jest ze spadkiem „do budynku”, pod schodami widoczne są zawilgocenia elewacji,

- budynek nr (...) – (...) oraz budynek nr (...) – (...) – zawilgocenie elewacji poniżej schodów zewnętrznych,

- budynek nr (...) – (...) – nie stwierdzono uszkodzeń, ale - jak zaznaczono – „teren wokół budynku nie gwarantuje odpływu wody od budynku”

- budynek nr (...) – (...) – nawierzchnia z elementów betonowych, przylegająca do ścian zewnętrznych budynku, ułożona jest ze zróżnicowanym spadkiem, izolacja przeciwwilgociowa pozioma w ścianach zewnętrznych w części budynku znajduje się poniżej poziomu terenu, a wymiary stopni schodów znajdujących się w klatce schodowej zlokalizowanej między osiami I-J/3-6 nie spełniają wymagań przepisów techniczno – budowlanych.

W budynkach nr (...) (S.), nr (...) (...), nie stwierdzono uszkodzeń i wad. Te wady, których występowanie zostało potwierdzone, nie miały jednak istotnego charakteru w tym znaczeniu, że nie utrudniały korzystania z obiektu i były możliwe do usunięcia (dowód: opinia (...) z sierpnia 2014r., w załączeniu oraz wyjaśnienia do opinii złożone na rozprawie w dniu 19 stycznia 2015r., 00:22:27-00:52:33). Opinia ta w sposób jasny udziela odpowiedzi na stawiane biegłym pytania, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii. Odmienne bowiem niż twierdzi skarżąca, dla rozstrzygnięcia sprawy nie był istotny koszt usunięcia wad, skoro i tak obciążał on wykonawcę robót budowlanych, a nie pozwaną. Wniosek biegłych o tym, że wady nie były istotne, znajduje potwierdzenie w zeznaniach wskazanych wyżej świadków, osób związanych z pozwaną, którzy potwierdzili, że w od kwietnia do lipca 2013r. park rozrywki funkcjonował w praktycznie pełnym zakresie, jeśli nie liczyć trzydniowego wyłączenia z użytkowania obiektu hotelowego. Podkreślić też trzeba, że oceniając przydatność przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku nie można utożsamiać przyczyn wadliwości obiektów znajdujących się na terenie parku rozrywki z ich skutkami. Sam fakt np. nieprawidłowego położenia izolacji przeciwwilgociowej, choć niewątpliwie wpływa na jakość budowli i jej trwałość, ma w sprawie znaczenie tylko o ile

stanowi źródło dalszych wad w postaci zawilgocenia ścian czy fundamentów, gdyż dopiero one obniżają przydatność obiektu do umówionego użytku, a ta podlega badaniu jako przesłanka obniżenia należnego czynszu po myśli art.664 § 1 k.c.

Podsumowując – ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy we wskazanym zakresie, uzupełnione w postępowaniu odwoławczym, okazały się prawidłowe, wobec czego Sąd Apelacyjny w pełni je akceptuje i czyni własnymi, nie dzieląc tym samym zarzutów podniesionych w tej materii przez pozwaną.

Rację ma natomiast skarżąca, gdy twierdzi, że w sprawie naruszono art.156 k.p.c. poprzez odmowę odroczenia rozprawy choć pozwana zgłosiła stosowny wniosek wobec dokonanej przez powódkę modyfikacji żądania pozwu. Rozszerzenie żądania pozwu poprzez zgłoszenie żądania ewentualnego o ustalenie skuteczności dokonanego potrącenia nastąpiło w piśmie procesowym doręczonym pełnomocnikowi pozwanej na rozprawie poprzedzającej wydanie zaskarżonego wyroku. W realiach niniejszej sprawy nie ma jednak podstaw aby przyjąć, że uchybienie to miało wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia skoro już na rozprawie pełnomocnik pozwanej przedstawił stanowisko reprezentowanej przez siebie strony. Ostatecznie zatem zarzuty naruszenia prawa procesowego nie odniosły skutku.

Gdy natomiast idzie o prawidłowość zastosowania prawa materialnego – zgodnie z art.664 § 1 k.c., na którym pozwana opiera swe zarzuty (w związku z art.694 k.c.), jeżeli rzecz dzierżawiona ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, dzierżawca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Na dzierżawcy spoczywa zatem ciężar wykazania, że przedmiot dzierżawy miał wady, które w czasie obowiązywania umowy („w czasie trwania wad”) ograniczały jej przydatność do zrealizowania celu, jaki strony określiły w umowie dzierżawy. Zgodnie z § 4 umowy dzierżawy z dnia 18 listopada 2011r., dzierżawca zobowiązał się korzystać z nieruchomości oraz (...) w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu (...). Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, w okresie objętym pozwem park rozrywki funkcjonował w pełnym zakresie (z zastrzeżeniem trzydniowej przerwy w działalności obiektu hotelowego). Przeszkodą ku temu nie było wadliwe wykonanie schodów w budynku hotelowym, nieprawidłowe ukształtowanie nachylenia powierzchni wokół części obiektów czy nieprawidłowe wykonanie izolacji przeciwwilgociowej. Ponieważ przeprowadzone wcześniej prace naprawcze nie usunęły przyczyny zawilgocenia, to jednak związane z tym wady zaczęły ponownie pojawiać się dopiero na przełomie lipca i sierpnia 2013r., a tym samym w okresie objętym pozwem nie miały wpływu na możliwość prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną. Niezależnie od tego trzeba wskazać, że pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów, które pozwoliłyby na ustalenie zakresu ewentualnej nieprzydatności obiektu w związku z celem umowy, a to dla potrzeb ustalenia stopnia obniżenia czynszu. Samo odwołanie się do wcześniej zawartego przez strony porozumienia i wysokości przewidzianego tam czynszu (80.000zł netto miesięcznie) jest o tyle niezasadne, że zostało ono zawarte w innych okolicznościach – obiekty znajdujące się na terenie parku rozrywki były dotknięte licznymi wadami, które wymagały przeprowadzenia prac remontowych, co też w istocie na przełomie lat 2012 i 2013 miało miejsce. Zakres tych wad był zdecydowanie większy od stwierdzonego obecnie na podstawie opinii biegłych. Podsumowując te rozważania podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwana nie wykazała by wystąpiły okoliczności uzasadniające uwzględnienie jej żądania obniżenia czynszu w oparciu o art.664 § 1 k.c. w związku z art.694 k.c., co czyniło słusznym żądanie zasądzenia czynszu. Odrębną kwestią pozostaje jednak zasadność tego roszczenia wobec dokonanego przez powódkę potrącenia wierzytelności z tego tytułu z wierzytelnością przysługującą pozwanej. Jak ustalił Sąd Okręgowy, czego strony nie kwestionowały, potrącenie miało za przedmiot dochodzone we wszystkich czterech sprawach należności czynszowe, z tym, że nie objęło kwoty 72.631,41zł. Ustalenie to znajduje oparcie w oświadczeniu o kompensacie z 13 grudnia 2013r. (k.916), podpisanym przez K. S., prezesa jednoosobowego zarządu powódki (odpis z KRS, k.9) i kierowanym do pozwanej. Sama pozwana w toku postępowania nie kwestionowała, że oświadczenie takie zostało jej złożone, jednak twierdziła, że jest ono bezskuteczne z uwagi na przysługujący jej zarzut powstrzymania się ze świadczeniem wzajemnym (art.488 § 2 k.c.), co z kolei miało być związane z niewykonaniem przez powódkę świadczenia polegającego na wydaniu przedmiotu dzierżawy zdatnego do umówionego użytku. Jak już o tym była mowa, okoliczności faktyczne stanowiące podstawę tego zarzutu, przywoływane obecnie na poparcie roszczenia z art.664 § 1 k.c., nie miały miejsca, a zatem już z tej tylko przyczyny nie można odmówić wierzytelności powódki waloru wymagalności. Skoro obie strony były wobec siebie

wzajemnie wierzycielem i dłużnikiem, obie wierzytelności miały pieniężny charakter, były wymagalne (choć wymóg ten w zasadzie dotyczy tylko wierzytelności potrącającego) i nadawały się do dochodzenia przed sądem, składając oświadczenie o potrąceniu powódka doprowadziła do skutku w postaci umorzenia się obu wierzytelności do wysokości niższej z nich (art.498 § 1 i 2 k.c.). Tym samym – skoro zrealizowała się łączona z potrąceniem funkcja zapłaty – dochodzone roszczenie wygasło, a obowiązkiem powódki było cofnięcie pozwu. Wprawdzie co do zasady cofnięcie pozwu traktowane jest jako przegranie sporu, wyjątkiem pozostaje jednak sytuacja gdy – jak w niniejszej sprawie – następuje to na skutek spełnienia świadczenia. Mimo uzyskania zaspokojenia powódka nadal popierała żądanie pozwu, co prowadzić musiało do jego oddalenia (a nie umorzenia jako bezprzedmiotowego, jak nie trafnie stwierdził Sąd Okręgowy).

Oddalenie powództwa głównego z kolei prowadzi do konieczności zbadania zasadności żądania ewentualnego, opartego na art.189 k.p.c. Przepis ten, choć zamieszczony w akcie procesowym, zawiera normę o charakterze materialnoprawnym. Przewidziane w nim powództwo o ustalenie może być wytoczone wtedy, gdy powód ma w tym interes prawny. W orzecznictwie i judykaturze powszechnie przyjmuje się, że przez pojęcie to należy rozumieć potrzebę uzyskania rozstrzygnięcia określonej treści. Jednocześnie omawiane powództwo stanowi tzw. ultima ratio, a zatem strona może wystąpić z żądaniem ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy nie służy jej dalej idący środek prawny. W niniejszej sprawie powódka uzasadniała potrzebę zapewnienia sobie ochrony prawnej kwestionowaniem przez pozwaną złożonego oświadczenia o potrąceniu. Stanowisko to nie jest zasadne już chociażby z tej przyczyny, że skuteczność dokonanego potrącenia podlegała badaniu przy ocenie zasadności popieranego nadal powództwa o zapłatę, w którym jedną z przesłanek rozstrzygnięcia jest istnienie dochodzonej wierzytelności. Uznanie, że potrącenie wywarło skutek, o jakim mowa w art.498 § 2 k.c., prowadziłyby do oddalenia powództwa o zapłatę, a odmienna ocena – do jego uwzględnienia. Tym samym słusznie zarzucała skarżąca, że powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia, a uwzględniając to żądanie Sąd Okręgowy naruszył art.189 k.p.c.

Z podanych wyżej przyczyn apelacja pozwanej, w części, w jakiej kwestionowała uwzględnienie powództwa o zapłatę (pkt I.a.1) okazała się niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu po myśli art.385 k.p.c. W zakresie, w jakim kwestionowała uwzględnienie powództw ewentualnych o ustalenie okazała się zasadna, co prowadzić musiało do zmiany zaskarżonego wyroku w oparciu o art.386 § 1 k.p.c. i odmiennego rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W sprawie o sygnaturze X GC 397/13 powódka domagała się zasądzenia kwoty 212.584,98zł, a ostatecznie utrzymała się ze swym roszczeniem co do kwoty 72.631,41zł, co stanowi 34%. W takim zatem zakresie koszty wywołane tym powództwem obciążają pozwaną, a powódkę w 66%. Koszty poniesione przez powódkę wynoszą ogółem 17.847zł, na co składa się opłata od pozwu (10.630zł) i wynagrodzenie jej pełnomocnika, zgodne z obowiązującymi stawkami wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (7.217zł), koszty poniesione przez pozwaną wynoszą natomiast 12.998zł. Na kwotę tę składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (7.217zł) oraz ¼ wydatków poniesionych z tytułu wynagrodzenia za opinię biegłych. Koszt jej sporządzenia – pokryty z zaliczki uiszczonej przez pozwaną – wyniósł 23.124zł. Sąd Apelacyjny uznał, że skoro we wszystkich czterech sprawach zachodziła potrzeba dopuszczenia tego dowodu, związane z nim koszty winny zostać podzielone pomiędzy te sprawy i w nich rozliczone stosownie do wyniku sporu. Czwarta część wydatków na opinię wynosi 5.781zł i taka kwota została w tej sprawie uwzględniona. Suma kosztów związanych ze sprawą X GC 397/13 wyniosła 30.845zł (17.847 + 12.998), z czego 34% to kwota 10.487,30zł. Tym samym powódka winna zwrócić pozwanej – na podstawie art.100 zdanie drugie k.p.c. – kwotę 2.510,70zł jako różnicę pomiędzy kosztami poniesionymi, a tymi, które obciążały ją stosownie do wyniku sporu (12.998 – 10.487,30).

W pozostałych sprawach (X GC 457/13, X GC 84/14, X GC 121/14) ostatecznie – wobec tego, że dochodzone przez powódkę wierzytelności w całości wygasły, powództwo o zapłatę nie zostało cofnięte, a żądanie ustalenia skuteczności potrącenia oddalono, proces wygrała pozwana, której po myśli art.98 k.p.c. należy się zwrot poniesionych kosztów. Na zasądzone kwoty po 9.381zł składa się odpowiednia część wydatków na opinię biegłych (5.781zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 3.600zł. Orzekając w przedmiocie wysokości wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że każda sprawa – mimo połączenia do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia – zachowała swój odrębny byt procesowy, co uzasadniało przyznanie w każdej z nich odrębnych

kosztów procesu w wysokości po 7.200zł, zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz.490). Z uwagi na to, że podnoszone przez strony twierdzenia i zarzuty były tożsame we wszystkich sprawach, Sąd Apelacyjny, mając na uwadze związany z tym nakład pracy pełnomocnika pozwanej, uznał za zasadne obniżenie należnego mu wynagrodzenia do połowy obowiązującej stawki, to jest do kwoty 3.600zł w każdej ze spraw.

W pozostałej części apelacja jako niedopuszczalna podlegała odrzuceniu na podstawie art.373 k.p.c. w związku z art.370 k.p.c. Jak wynika bowiem z treści apelacji, pozwana, reprezentowana przez profesjonalistę, zaskarżyła wyrok w całości (co zostało odrębnie podkreślone), a zatem także w tej części, w jakiej powództwa oddalono lub postępowanie umorzono. Skarżąca nie wykazała na czym polega pokrzywdzenie tymi orzeczeniami (gravamen), stanowiące przesłankę dopuszczalności środka odwoławczego (uchwała Sądu Najwyższego – 7 sędziów – zasada prawna z dnia 15 maja 2014r., III CZP 88/13).

Z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego, w którym każda ze stron utrzymała się w zbliżonej części swoich żądań, przy uwzględnieniu, że odrzucenie apelacji jest tożsame z przegraniem sporu w tej części, poniesione przez strony koszty postępowania apelacyjnego zostały wzajemnie zniesione na podstawie art.100 zdanie pierwsze k.p.c. W konsekwencji na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016r., poz.623) nakazano pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa połowę należnej opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwana była zwolniona.

SSO del. Katarzyna Sznajder SSA Janusz Kiercz SSA Aleksandra Janas