

Sygn. akt VIII GC 404/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSO Piotr Sałamaj

Protokolant – st. sekr. sąd. Monika Mackiewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko (...) Hotele (...) w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Hotele (...) w S. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 289.592,81 zł (dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 234.788 zł od dnia 23 maja 2014 r.,

- od kwoty 45.323,29 zł od dnia 10 czerwca 2014 r.,

- od kwoty 8.186,88 zł od dnia 23 maja 2014 r.,

- od kwoty 1.294,64 zł od dnia 10 czerwca 2014 r.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 19.350 zł (dziewiętnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 404/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Hotele (...) w S. kwoty 289.607,84 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 234.789,02 zł od dnia 23.05.2014 r. do dnia zapłaty, 45.323,29 zł od dnia wniesienia pozwu, 8.191,89 zł od dnia 23.05.2014 r. do dnia zapłaty oraz 1.294,64 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzi należności z tytułu najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. objętego umową z dnia 27.05.2008 r., zmienioną aneksem z 1.10.2010 r. oraz z tytułu czynszu dzierżawy terenu objętego umową z dnia 29.02.2012 r., za okres od 1 sierpnia 2012 r. do 31 marca 2013 r., tj. do chwili rozwiązania powyższych umów. Powódka wyjaśniła, że na podstawie zawartego pomiędzy stronami porozumienia w lipcu 2012 r. dokonano ostatecznego rozliczenia należności czynszowych powstałych za wcześniejszy okres z wartością

poniesionych przez pozwaną na przedmiot najmu prac. W odniesieniu do należności powstałych od sierpnia 2012 r. powódka wskazała, że wobec braku reakcji pozwanej na wezwania do zapłaty wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.03.2013 r. Z chwilą rozwiązania powyższej umowy wygasła także umowa dzierżawy. Pozwana zakwestionowała powyższe oświadczenie podnosząc, że w dniu jego złożenia nie posiadała zaległości czynszowych albowiem pismem z dnia 2.11.2012 r. złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu przysługujących jej wierzytelności z tytułu poczynionych na przedmiocie najmu nakładów w wysokości 1.586.498,53 zł z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu najmu. Odnosząc się do tego oświadczenia o potrąceniu powódka wskazała, że w § 21 ust. 1 umowy najmu strony wyłączyły możliwość potrącenia wierzytelności przysługujących najemcy w stosunku do wynajmującego z wierzytelnościami wynajmującego w stosunku do najemcy wynikającymi z umowy najmu. Ponadto wiedzę o na temat dokonanego potrącenia powódka uzyskała dopiero z chwilą otrzymania pisma pozwanej z dnia 25.03.2013 r., co miało miejsce w dniu 2.04.2013 r., do tego bowiem czasu do powódki nie wpłynęło żadne oświadczenie o potrąceniu. Niezależnie od tego zarówno w treści ogłoszenia o przetargu oraz w protokole z publicznego przetargu zawarto postanowienia, w świetle których najemca przyjmował lokal w istniejącym stanie technicznym oraz obciążał go koszt ewentualnego remontu; ponadto w przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy tracił on roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont i modernizację lokalu. Z kolei w umowie najmu wskazano, że wszelkie koszty dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej działalności gospodarczej obciążają najemcę. Powódka dodała, że zawarte porozumienie wyczerpywało wszelkie roszczenia pozwanej z tytułu poniesionych nakładów koniecznych objętych jego treścią. W odniesieniu zaś do nakładów ulepszających powódka wskazała, że roszczenie o ich zwrot powstaje dopiero z chwilą zwrotu przedmiotu najmu, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Podniosła także, że wobec wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na to, iż pozwana pozostawała w zwłoce za co najmniej 6 pełnych okresów płatności zastosowanie znajduje § 11 ust. 3 umowy najmu, zgodnie z którym najemca zarzeka się roszczenia z tytułu wykonanych prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych oraz nakładów związanych z ulepszeniem przedmiotu najmu w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy. Powódka wyjaśniła, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się: 1) kwota 234.798,02 zł tytułem niezapłaconego czynszu najmu oraz pozostałych opłat wynikających z umowy najmu z dnia 27.05.2008 r. za okres od 1 sierpnia 2012 r. do 31 marca 2013 r.; 2) kwota 45.323,29 zł tytułem skapitalizowanych na dzień 22.05.2014 r. odsetek ustawowych od należności, o których mowa w pkt. 1.; 3) kwota 8.191,89 zł tytułem niezapłaconego czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 29.02.2012 r. obejmująca okres od 1 sierpnia 2012 r. do 31 marca 2013 r.; 4) kwota 1.294,64 zł tytułem skapitalizowanych na dzień 22.05.2014 r. odsetek ustawowych od należności wymienionej w pkt. 3.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 lipca 2014 r. (sygn. akt VIII GNc 311/14) uwzględniono żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od całości powyższego nakazu pozwana (...) spółka z o.o. w likwidacji w S. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu przyznała, iż zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) oraz umowę dzierżawy terenu. W następnej kolejności podniosła, że dokonane wypowiedzenie jest bezskuteczne, gdyż pozwana nie pozostaje w zwłoce z zapłatą należności czynszowych z uwagi na złożone oświadczenie o potrąceniu swojej wzajemnej wierzytelności z tytułu nakładów z wierzytelnością powódki z tytułu należności czynszowych. Wyjaśniła, że jej wzajemna wierzytelność powstała z tytułu nakładów koniecznych na nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu. Powódka w warunkach przetargu nie poinformowała pozwanej o tym, że lokal nie spełnia wymogów koniecznych do prowadzenia w nim działalności hotelowej i gastronomicznej. Już po wydaniu przedmiotu najmu okazało się, że budynek położony w S. przy ulicy (...) nie może być w ogóle wykorzystany do prowadzenia działalności hotelowej. Z powodu braku wiedzy i zatajenia przez powódkę faktycznego bardzo złego stanu technicznego budynku pozwana zawierając umowę nie była w stanie przewidzieć, iż lokal nie spełnia wymogów wynikających z przepisów prawa oraz, że przystosowanie budynku do umówionego celu będzie tak kosztowne oraz długotrwałe. Podniosła, że w związku z brakiem w warunkach przetargu dokumentacji technicznej dowiedziała się o rzeczywistym stanie technicznym budynku dopiero z chwilą przystąpienia do wykonania prac modernizacyjnych po dokonaniu odkrywek ścian i demontażu sufitów podwieszanych. Stwierdzono wówczas konieczność wykonania szerszego zakresu prac niż planowano. Wskazała, że informowała powódkę o niespełnieniu

przez lokal wymogów obowiązujących w stosunku do budynków przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego. Pozwana wyjaśniła, że musiała wykonać następujące ponad planowane roboty dostosowawcze: 1) roboty elektryczne i instalacyjne ppoż. – 55.665,63 zł; 2) wymiana okien i drzwi wejściowych (zbyt mała szerokość) – 55.081,71 zł; 3) remont dachu, ścian nośnych, stropów, słupów i belek – 439.321,20 zł, co dało łącznie kwotę 1.586.498,53 zł. Pozwana wskazała, iż pismo zawierające oświadczenie o potrąceniu zostało nadane w placówce pocztowej, wystarczające zaś jest aby adresat tego oświadczenia miał realną możliwość zapoznania się z jego treścią.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. S. ogłosiła przetarg ustny na najem zespołu pomieszczeń stanowiących lokal użytkowy położony przy ul. (...) w S. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności hotelowej z towarzyszącą działalnością gastronomiczną.

W dniu 3 kwietnia 2008 r. powódka przeprowadziła przetarg. W protokole z publicznego przetargu wskazano, iż lokal można oglądać po uprzednim uzgodnieniu terminu z zarządcą nieruchomości. Ponadto stwierdzono, że lokal przejmuje się w istniejącym stanie technicznym, a koszt ewentualnego remontu obciąża najemcę. W ogłoszeniu o przetargu znalazł się także zapis o tym, że w przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy, najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont, modernizację lub ulepszenie lokalu.

Po przeprowadzeniu przetargu wybrano ofertę (...) Hotele spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (obecnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w likwidacji).

W dniu przetargu prezes zarządu pozwanej (...) spółki z o.o. w S. (dalej jako spółka (...)) złożyła oświadczenie o tym, że zapoznała się z warunkami na najem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) oraz, że dokonała lustracji lokalu wskazując, iż znany jest jej jego stan techniczny.

(dowód: ogłoszenie o przetargu k. 16-17; protokół z publicznego przetargu z 3.04.2008 r. k. 18-19; oświadczenie pozwanej z 3.04.2008 r. k. 20)

W dniu 27 maja 2008 r. powódka, określona w umowie jako wynajmujący, zawarła z pozwaną, określoną w umowie jako najemca, umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). W § 1 ust. 2 umowy strony wskazały, że przedmiot najmu może być używany przez najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności hotelowej i gastronomii. W § 1 ust. 4 postanowiono, że wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do dnia 31 maja 2008 r., zaś w ust. 5 pozwana oświadczyła, że stan techniczny przedmiotu najmu jest jej znany oraz, że zrzeka się względem wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu wad przedmiotu najmu. Integralną część umowy stanowił protokół z przetargu.

W § 2 ust. 1 umowy strony postanowiły, że miesięczny czynsz najmu zostanie ustalony na kwotę 20.064,91 zł; wysokość czynszu najmu ustalona została na podstawie 5,85-krotności stawki podstawowej wynikającej ze stosownej uchwały Rady Miasta S.; jeżeli Rada Miasta S. podejmuje uchwałę o wprowadzeniu nowej stawki podstawowej, to począwszy od dnia wejścia w życie tej uchwały podstawą do obliczenia wysokości czynszu będzie nowa stawka podstawowa oraz wskaźnik jej krotności wskazany w ust. 1 (§ 2 ust. 2). Na podstawie § 4 ust. 1 i 2 umowy do czynszu miał zostać doliczony podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów; ponadto najemca był zobowiązany ponosić opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu określone w załączniku nr 2 stanowiącym integralną część umowy. Zgodnie z § 5 umowy należności wynikające z umowy najemca miał obowiązek opłacać z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca; za zwłokę w zapłacie należności określonych umową najemca zobowiązany był do zapłaty odsetek ustawowych.

W § 9 ust. 1 i 2 strony postanowiły, że do nakładów na przedmiot najmu obciążających wynajmującego należą wyłącznie prace budowlane związane z utrzymaniem w należyтым stanie elementów konstrukcyjnych przedmiotu najmu, mianowicie: fundamentów, ścian nośnych, stropów, słupków, belek i konstrukcji dachu; pozostałe nakłady związane

z utrzymaniem przedmiotu najmu w należyтым stanie będą obciążać najemcę. W § 9 ust. 3 wskazano, że wszelkie koszty dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej lub planowanej działalności gospodarczej będą obciążać najemcę bez obowiązku zwrotu ich równowartości. W § 11 ust. 2 umowy najmu strony zastrzegły, że jeżeli najemca ulepszył przedmiot najmu wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 najemca zarzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie. W § 11 ust. 3 wskazano, że najemca zrzeka się roszczenia z tytułu wykonanych prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych oraz nakładów związanych z ulepszeniem przedmiotu najmu w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy.

W § 12 strony postanowiły, że umowa zawarta jest na czas nieoznaczony, a w § 13 ust. 1 lit. f) wskazano, że wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

Zgodnie z § 21 umowy najemca nie miał prawa potrącenia wierzytelności przysługujących mu w stosunku do wynajmującego z wierzytelnościami wynajmującego w stosunku do najemcy, wynikającymi z umowy.

Zgodnie z treścią załącznika nr 2 do umowy najmu najemcę obciążały następujące opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu: opłata za wywóz nieczystości stałych, opłata za wodę, opłata za odprowadzanie nieczystości płynnych, opłata za C.O. Do opłat tych miał być doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

(dowód: umowa najmu z 27.05.2008 r. wraz załącznikiem nr 2 k. 21-29)

Przed zawarciem umowy najmu pozwana zapoznała się ze stanem technicznym lokalu.

(dowód: zeznania świadka G. B. - protokół rozprawy z 5.11.2014 r., 00:34:12-00:47:53 k. 227-230)

W piśmie z dnia 9 czerwca 2008 r. pozwana poinformowała powódkę, że przedmiot najmu nie spełnia wymogów obowiązujących w stosunku dla budynków przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego. Powołując się na załączoną do pisma opinię techniczną pozwana wskazała, iż budynek będzie mógł pełnić zamierzoną funkcję (hotelową) dopiero po przeprowadzeniu odpowiedniego remontu i modernizacji z dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa. W związku z powyższym spółka (...) wezwała powódkę do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu umożliwiającego korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Podniosła, że na okres realizacji tych prac zawieszeniu powinien ulec obowiązek płacenia czynszu najmu.

W odpowiedzi powódka podniosła, że zgodnie z umową wynajmujący nie był zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek prac dostosowujących przedmiot umowy do działalności hotelowo-gastronomicznej. Wskazała, że pozwana zapoznała się ze stanem technicznym lokalu. Powódka stwierdziła, że wobec tego, iż w dniu przeprowadzenia przetargu nie posiadała informacji o braku księgi obiektu oraz okresowych przeglądach nieruchomości wyraża zgodę na obniżenie stawki czynszu do wysokości 2,65 zł/m² na okres 3 miesięcy.

W dniu 13 czerwca 2008 r. strony zawarły porozumienie, w którym ustaliły, że w okresie od 13 czerwca 2008 r. do 12 września 2008 r. powódka będzie obciążać pozwaną stawką czynszu w wysokości jednokrotności stawki podstawowej, tj. 2,65 zł/m² z tytułu najmu zespołu pomieszczeń stanowiących lokal użytkowy przy ul. (...).

(dowód: pismo pozwanej z 9.06.2008 r. k. 33-34; pismo powódki z 10.06.2008 r. k. 35-36; porozumienie z 13.06.2008 r. k. 37; zeznania świadka G. B. - protokół rozprawy z 05.11.2014 r. 00:34:12-00:47:53 k. 227-230)

W dniach 6 czerwca 2008 r., 31 lipca 2008 r. i 10 listopada 2008 r., na zlecenie pozwanej, rzeczoznawca J. D. sporządził opinie techniczne dotyczące stanu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S..

Pozwana w okresie do czerwca 2008 r. do września 2008 r. zwracała się z prośbą do powódki o wyrażenie zgody na wykonanie w wynajmowanym lokalu prac remontowych oraz prac elektrycznych, wskazując każdorazowo zakres tych prac oraz wyjaśniając, że wykonanie tych prac jest niezbędne w celu spełnienia przewidzianych w przepisach prawa

wymogów obowiązujących przy prowadzeniu działalności hotelowej w lokalu przy ul. (...). Gmina M. S. wyrażała zgodę na przeprowadzenie wskazywanych przez pozwaną prac.

(dowód: opinie techniczne k. 131-188; pismo powódki z 27.06.2008 r. k. 189; pismo pozwanej z 17.06.2008 r. k. 190; pismo powódki z 12.09.2008 r. k. 191; pismo powódki z 28.08.2008 r. k. 192-193, 194; pismo pozwanej z 20.08.2008 r. k. 195-196; pismo pozwanej z 12.08.2008 r. k. 197; pismo pozwanej z 11.08.2008 r. k. 198; zeznania świadka G. B. - protokół rozprawy z 5.11.2014 r. 00:34:12-00:47:53 k. 227-230)

W dniu 1 października 2010 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu, w którym dokonano zmiany brzmienia § 2 ust. 1 w ten sposób, że miesięczny czynsz najmu został ustalony na kwotę 21.073,71 zł. Wysokość czynszu została ustalona w oparciu o następujące wyliczenie: a) za powierzchnie podnajmu $208,00 \text{ m}^2 \times 20,35 \text{ zł/m}^2 = 4.232,80 \text{ zł}$; wysokość czynszu została ustalona na podstawie 7,68-krotności stawki podstawowej, wynikającej ze stosowanej uchwały Rady Miasta S.; b) za powierzchnie najmu $1086,51 \text{ zł} \times 15,50 \text{ zł/m}^2 = 16.840,91 \text{ zł}$; wysokość czynszu została ustalona na podstawie 5,85-krotności stawki podstawowej, wynikającej z uchwały Rady Miasta S..

(aneks nr (...) z 1.10.2010 r. do umowy najmu k. 30)

W porozumieniu zawartym w dniu 4 lipca 2011 r. powódka zobowiązała się do partycypacji w kosztach inwestycji polegającej na dociepleniu ścian zewnętrznych i wykonaniu elewacji nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) do 50% kosztorysu ofertowego sporządzonego przez K. W., opiewającego po weryfikacji przez wynajmującego na kwotę 230.444,39 zł z VAT. W § 2 wskazano, że rozliczenie 50% wartości kosztorysu ofertowego, tj. kwoty 115.222,20 zł (brutto) przypadającej na wynajmującego, nastąpi poprzez kompensatę polegającą na zaliczeniu jej w poczet należnych opłat czynszowych. W § 3 postanowiono, że porozumienie wyczerpuje wszystkie roszczenia najemcy z tytułu inwestycji polegającej na dociepleniu ścian zewnętrznych i wykonaniu elewacji nieruchomości. Dodano, że pozwana zrzeka się wszelkich roszczeń z tym związanych.

W piśmie z dnia 16 sierpnia 2011 r. Gmina M. S. zawiadomiła pozwaną Spółkę o zmianie wysokości czynszu wskazując, że od 1 października 2011 r. stawka podstawowa dla lokali użytkowanych wynosić będzie $3,00 \text{ zł/m}^2$ netto. Za miesiąc październik 2011 r. opłaty miesięczne z tytułu najmu lokalu przy ul. (...) wyniosły 29.348,50 zł. Na dzień 31 grudnia 2011 r. zaległość pozwanej w stosunku do powódki z tytułu nieuregulowanego czynszu najmu wyniosła łącznie kwotę 146.747,51 zł.

Ostateczne rozliczenie prac ujętych w porozumieniu z dnia 4 lipca 2011 r., poprzez kompensatę wzajemnych wierzytelności, nastąpiło w styczniu 2012 r.

(dowód: porozumienie z 4.07.2011 r. k. 38; zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z dnia 16.08.2011 r. k. 39; wyliczenia zadłużenia na dzień 31.12.2011 r. k. 40-41, 82; faktury VAT k. 83, 85-86, 88-89, 91-92, 94-108, noty księgowe k.84, 87, 90,93; zeznania świadka G. B. - protokół rozprawy z 5.11.2014 r. 00:34:12-00:47:53 k. 227-230)

W dniu 29 lutego 2012 r. powódka, określona w umowie jako wydzierżawiający, zawarła z pozwaną, określoną w umowie jako dzierżawca, umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr (...) z obrębem 2089 położoną w S. przy ul. (...). W § 5 umowy dzierżawy wskazano, że dzierżawca zobowiązuje się uiszczać wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy w kwocie 832 zł netto; postanowiono, że oprócz czynu dzierżawca jest zobowiązany uiszczać podatek od towarów i usług (...) od kwoty miesięcznych opłat za dzierżawę przedmiotu umowy oraz opłat za świadczenia dodatkowe związane z eksploatacją przedmiotu umowy (usługi komunalne, dostarczenie prądu, wody itp.). Ustalono, że stawki opłat za czynsz dzierżawy ulegną podwyższeniu w przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ Gminy M. S.. Ponadto wskazano, że należności z tytułu czynszu dzierżawy oraz świadczeń dodatkowych związanych z eksploatacją przedmiotu umowy dzierżawca ma obowiązek opłacać z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca (§ 6 umowy).

W § 8 ust. 1 podano, że umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 8 ust. 4 w przypadku rozwiązania umowy najmu zespołu pomieszczeń stanowiących lokal użytkowy, położony w S. przy ul. (...) umowa dzierżawy wygasła z dniem rozwiązania umowy najmu.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 29.02.2012 r. k. 31-32)

Począwszy od sierpnia 2012 r. pozwana nie regulowała wobec powódki należności z tytułu umowy najmu oraz dzierżawy.

(dowód: zeznania świadka J. E. (1) - protokół rozprawy z 5.11.2014 r. 00:08:38-00:31:58 k. 227-230)

Pismem z dnia 18 grudnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za najmowany lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...) wskazując, że na dzień 11.12.2012 r. spółka (...) zobowiązana jest do zapłaty kwoty 146.747,51 zł tytułem zaległości głównej, kwoty 3.660 zł tytułem należnych odsetek oraz kwoty 5,01 tytułem kosztów wezwania do zapłaty. Powódka poinformowała, że w przypadku braku zapłaty umowa najmu zostanie rozwiązana.

Wobec braku uregulowania przez pozwaną należności wskazanych w wezwaniu do zapłaty powódka pismem z dnia 11 lutego 2013 r. wypowiedziała bez zachowania terminów wypowiedzenia umowę dzierżawy terenu położonego przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31.03.2013 r. Z tą samą datą powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 27.05.2008 r. ze skutkiem na koniec marca 2013 r.

W piśmie z dnia 25 marca 2013 r. pozwana, odnosząc się do oświadczenia powódki z dnia 11.02.2013 r. o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego, wskazała, że jej zdaniem jest ono bezskuteczne. Podniosła, że nie pozostaje w zwłoce z zapłatą czynu najmu i innych świadczeń dodatkowych wobec czego brak było podstaw do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Wyjaśniła, że pismem z dnia 2 listopada 2012 r. złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności z tytułu nakładów inwestycyjnych na przedmiot najmu o łącznej wartości 1.586.498,53 zł z wierzytelnościami powódki.

Powyższe pismo pozwanej powódka otrzymała w dniu 3 kwietnia 2013 r. W reakcji na nie powódka poinformowała pozwaną, iż nie otrzymała pisma spółki (...) z dnia 2 listopada 2012 r. zawierającego oświadczenie o potrąceniu oraz zwróciła się z prośbą o przesłanie kserokopii tego pisma.

Powódka w dniu 30 kwietnia 2013 r. otrzymała od pozwanej pismo z dnia 2 listopada 2012 r. zawierające oświadczenie spółki (...) o potrąceniu. W piśmie tym pozwana oświadczyła, że potrąca wierzytelność powódki w wysokości 30.381,86 zł z tytułu zawartych umów najmu/dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) ze swoją wierzytelnością w wysokości 1.586.498,53 zł z tytułu nakładów inwestycyjnych na tej nieruchomości. Pozwana jednocześnie oświadczyła, że dokonuje potrącenia także przyszłych wymagalnych wierzytelności z tytułu należności wynikających z tytułu umowy najmu i dzierżawy ze swoją wierzytelnością z tytułu nakładów inwestycyjnych.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 18.12.2012 r. z potwierdzeniem nadania k. 48-50; oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z 11.02.2013 r. z potwierdzeniem odbioru k. 51-52; pismo pozwanej z 25.03.2013 r. k. 53; pismo powódki z 9.04.2013 r. k. 58; pismo pozwanej z 29.04.2013 r. k. 59; pismo pozwanej z dnia 2 listopada 2012 r. k. 130; zeznania świadka J. E. - protokół rozprawy z 5.11.2014 r., 00:08:38-00:31:58 k. 227-230; zeznania świadka G. W. - protokół rozprawy z 17.12.2014 r., 00:10:09-00:24:59 k. 242-245)

Należność pozwanej z tytułu niezapłaconego czynszu najmu oraz pozostałych świadczeń dodatkowych wynikających z umowy najmu za okres od 1 sierpnia 2012 r. do dnia 31 marca 2013 r. wraz z kosztami wezwań do zapłaty wyniosła łącznie kwotę 234.798,02 zł.

Należność pozwanej z tytułu niezapłaconego czynszu dzierżawy wraz z kosztami wezwań do zapłaty wyniosła za okres od 1 sierpnia 2012 r. do dnia 31 marca 2013 r. kwotę 8.191,89 zł.

(niesporne, a nadto wydruki stanu zadłużenia k. 42, 45)

W piśmie z dnia 9 maja 2013 r. oraz z dnia 28 czerwca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do uregulowania należności z tytułu opłat czynszu i innych opłat za zajmowany lokal użytkowy wskazując, że na dzień 30 kwietnia 2013 r. zaległość główna wynosi kwotę 234.793,01 zł, odsetki kwotę 13.450,09 zł oraz 5,01 zł tytułem kosztów wezwania do zapłaty.

Ponadto w piśmie z dnia 9 maja 2013 r. powódka wezwała pozwaną do wydania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) w terminie do dnia 31 maja 2013 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwana wyjaśniła, że oświadczenie o potrąceniu, zawarte w piśmie z dnia 2 listopada 2012 r., wysłała do powódki pocztą. Z uwagi zatem na złożone oświadczenie o potrąceniu pozwana podniosła, że wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne, obecne zaś żądanie zapłaty i wydania lokalu jest bezpodstawne.

W dalszej korespondencji procesowej pozwana pottrzymała swoje stanowisko.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 9.05.2013 r. z potwierdzeniem nadania k. 54-55; wezwanie do zapłaty z 28.06.2013 r. z potwierdzeniem odbioru k. 56-57; wezwanie do wydania lokalu z 9.05.2013 r. z potwierdzeniem odbioru k. 60-61; pismo pozwanej z 6.06.2013 r. k. 199-200; pismo pozwanej z 28.06.2013 r. k. 201-202; pismo pozwanej z 16.07.2013 r. k. 202-203; pismo pozwanej z 24.07.2013 r. k. 204-205; zeznania likwidatora pozwanej R. K. – protokół rozprawy z 17.12.2014 r., 00:45:28-00:51:14 k. 242-245)

Pozwana do chwili obecnej nie wydała powódce lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S..

(niesporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało niemal w całości na uwzględnienie.

Powódka dochodziła należności z tytułu czynu najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) oraz świadczeń dodatkowych związanych z eksploatacją lokalu, jak również należności z tytułu czynszu dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Podstawą prawną powództwa był zatem art. 659 § 1 k.c. oraz art. 693 § 1 k.c. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z kolei stosownie do art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Wskazać trzeba, że obowiązek zapłaty czynszu najmu oraz innych świadczeń dodatkowych wynikał z treści umowy najmu. W § 2 ust. 1 umowy strony postanowiły, że miesięczny czynsz najmu zostanie ustalony na kwotę 20.064,91 zł; wysokość czynszu najmu ustalona została na podstawie 5,85 – krotności stawki podstawowej wynikającej ze stosownej uchwały Rady Miasta S.; jeżeli Rada Miasta S. podejmuje uchwałę o wprowadzeniu nowej stawki podstawowej, to począwszy od dnia wejścia w życie tej uchwały podstawą do obliczenia wysokości czynszu będzie nowa stawka podstawowa oraz wskaźnik jej krotności wskazany w ust. 1 (§ 2 ust. 2). Na podstawie § 4 ust. 1 i 2 umowy do czynszu miał zostać doliczony podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów; ponadto najemca był zobowiązany ponosić opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu określone w załączniku nr 2 stanowiącym integralną część umowy. Zgodnie z treścią załącznika nr 2 do umowy najmu najemcę obciążały następujące opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu: opłata za wywóz nieczystości stałych, opłata za wodę, opłata za odprowadzanie nieczystości płynnych, opłata za c.o. Do opłat tych miał być doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Natomiast w § 5 umowy dzierżawy wskazano, że dzierżawca zobowiązuje się uiszczać wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy w kwocie 832 zł netto; postanowiono także, że oprócz czynu dzierżawca jest zobowiązany uiszczać

podatek od towarów i usług (...) od kwoty miesięcznych opłat za dzierżawę przedmiotu umowy oraz opłat za świadczenia dodatkowe związane z eksploatacją przedmiotu umowy (usługi komunalne, dostarczenie prądu, wody itp.). Ustalono, że stawki opłat za czynsz dzierżawy ulegną podwyższeniu przypadku podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ Gminy M. S..

Pozwana nie kwestionowała faktu zawarcia tych umów, jak również wysokości żądanej przez powódkę należności z tytułu czynszu najmu i opłat związanych z eksploatacją lokalu oraz z tytułu czynszu dzierżawnego.

W niniejszej sprawie pozwana uchylając się do zapłaty podniosła zarzut potrącenia swojej wierzytelności z tytułu poniesionych nakładów na przedmiot najmu z wierzytelnością powódki dochodzoną niniejszym postępowaniem. Pozwana odwołując się do złożonego przez siebie, przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie, oświadczenia o potrąceniu zakwestionowała dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu wskazując, że nie posiada zaległości wobec powódki albowiem w wyniku potrącenia wierzytelność Gminy M. S. z tytułu należności czynszowych i opłat dodatkowych wygasła.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się więc do oceny skuteczności podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Odnosząc się do tej kwestii w pierwszym rzędzie zauważyć należy, że wobec tego, iż powódka niniejszym pozwem dochodziła należności za okres od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia 31 marca 2013 r., a zatem za okres kiedy strony łączyła jeszcze zarówno umowa najmu i dzierżawy, bez znaczenia był fakt dokonanego przez powódkę wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 r., jak również ocena skuteczności tego oświadczenia.

Jedynie zatem porządkowo podnieść trzeba, że co prawda powódka w piśmie z dnia 11 lutego 2013 r. wskazała, iż wypowiada umowę dzierżawy, nie zaś umowę najmu, niemniej jednak w treści oświadczenia o wypowiedzeniu powódka odwołała się do wezwania do zapłaty z 18 grudnia 2012 r. (k. 51), w które to wezwanie odnosiło się do należności z tytułu umowy najmu (k. 48). Ponadto sama pozwana w swym piśmie z dnia 25 marca 2013 r. owo wypowiedzenie odnosiła do umowy najmu (k. 53). Powyższe pozwała więc na przyjęcie, że wolą powódki było wypowiedzenie umowy najmu, a w konsekwencji rozwiązaniu ulegała także umowa dzierżawy (patrz § 8 ust. 4 umowy dzierżawy).

Pozostając przy tym wskazać należy, że pozwana nie wykazała, że jej oświadczenie o potrąceniu, zawarte w piśmie z dnia 2 listopada 2012 r. dotarło do powódki przed dokonaniem przez Gminę M. S. wypowiedzeniem umowy najmu. Co prawda zarówno pozwana, jak i przesłuchany w sprawie świadek G. W. oraz likwidator R. K. podnosili, iż pismo to zostało nadane do powódki przesyłką poleconą na pocztę, niemniej jednak twierdzenie te należało uznać za niewiarygodne albowiem pozwana nie przedłożyła dowodu nadania tej przesyłki listowej. W konsekwencji przyjęć trzeba, że powódka uzyskała informację o dokonaniu przez pozwaną potrąceniu najwcześniej z chwilą otrzymania pisma pozwanej z dnia 25 marca 2013 r., co jak wynika z prezenty (...) miało miejsce w dniu 3 kwietnia 2013 r. (k. 53), a więc już po dokonaniu wypowiedzenia. Sąd miał przy tym na uwadze treść regulacji art. 499 k.c. który stanowi, że oświadczenie o potrąceniu ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. W tym kontekście stwierdzić należy, że niezależnie od tego kiedy powódka otrzymała oświadczenie o potrąceniu, w niniejszej sprawie brak było podstaw zarówno do kwestionowania skuteczności dokonanego wypowiedzenia, jak również samego faktu istnienia wierzytelności powódki dochodzonej w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Na tle tej regulacji nie ulega wątpliwości, że skuteczność dokonanego oświadczenia o potrąceniu zależy przede wszystkim od istnienia wzajemnej wierzytelności przedstawionej do potrącenia. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie

po stronie pozwanej nie powstała zaś wierzytelność wzajemna, którą mogłaby przedstawić do potrącenia z wierzytelnością powódki.

Sąd podziela pogląd o tym, że art. 498 k.c. jest przepisem względnie obowiązującym, ponieważ nie wymusza on skorzystania z prawa potrącenia, co za tym idzie uprawniony może zrzec się potrącenia, a ponadto strony w drodze umowy mogą wyłączyć lub zmodyfikować ustawowe przesłanki potrącenia (por. wyrok SN z dnia 3 czerwca 1965 r., I CR 471/64, OSNC 1966/4/57; wyrok SA w Katowicach z dnia 29 marca 2012 r., V ACa 90/12, System Informacji Prawnej LEX nr 1171257; wyrok SA w Katowicach z dnia 18 września 2012 r., V ACa 379/12, LEX nr 1220492; K. Gandor (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 854; T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2007, s. 651; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 930).

Zaakcentować należy, że strony - w ramach swobody umów - w § 21 umowy najmu wyłączyły możliwości potrącenia wierzytelności pozwanej przysługującej jej w stosunku do powódki z wierzytelnościami powódki przysługującymi wobec pozwanej, a wynikającymi z umowy najmu. Wobec tego, że przedmiotem potrącenia były należności wynikające z umowy najmu (należności czynszowe wraz ze świadczeniami dodatkowymi) uznać trzeba, że dokonane przez pozwaną potrącenie było w świetle ww. § 21 nieuprawnione, a co za tym nieskuteczne.

Ponadto nie sposób jest zaaprobować stanowiska pozwanej o tym, iż powódka naruszyła dyspozycję art. 662 § 1 k.c. albowiem wydała spółce (...) przedmiot najmu w stanie nienadającym się do umówionego użytku. Pozwana zdaje się bowiem pomijać, że przepis ten ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób. Nie ma także bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wydzierżawiającego (art. 663 k.c.). Innymi słowy, strony mogą się umówić, że przedmiot najmu zostanie wydany w stanie pogorszonym, a więc takim w którym będzie zachodzić konieczność dokonania określonych napraw przez najemcę (poniesienia nakładów).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że zgodnie w § 9 ust. 3 umowy najmu wskazano, że wszelkie koszty dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej lub planowanej działalności gospodarczej będą obciążać najemcę bez obowiązku zwrotu ich równowartości. W § 9 ust. 1 wyszczególniono, które nakłady będą obciążać powódkę precyzując, iż należą do nich wyłącznie prace budowlane związane z utrzymaniem w należytych stanie elementów konstrukcyjnych przedmiotu najmu, mianowicie: fundamentów, ścian nośnych, stropów, słupków, belek i konstrukcji dachu. Pozostałe nakłady związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należytych stanie miały obciążać pozwaną.

Odnosząc te regulacje umowne do stanowiska pozwanej uwypuklić trzeba, że w sprzeczności od nakazu zapłaty podniosła ona, że poczynione przez nią nakłady były konieczne do „przystosowania przedmiotu najmu do umówionego celu” oraz określiła, że realizowane przez nią prace miały charakter modernizacyjny i dostosowawczy (k. 119-125). Nakłady te zatem w myśl § 9 ust. 3 obciążały pozwaną bez obowiązku zwrotu przez powódkę ich równowartości.

Nie sposób także uznać za pozwaną, że powódka zataiła wady lokalu. Podnieść należy, że pozwana przed zawarciem umowy miała możliwość zapoznania się ze stanem technicznym lokalu, co wprost wynikało z ogłoszenia o przetargu (k. 16). Pozwana zresztą z takiej możliwości skorzystała. G. B. zeznała bowiem, iż pozwana oglądała lokal przed zawarciem umowy. Ponadto w aktach sprawy znajduje się oświadczenie pozwanej o tym, iż dokonała lustracji lokalu i zapoznała się z jego stanem technicznym (k. 20). Uznać zatem trzeba, że zawierając umowę najmu pozwana miała świadomość, iż budynek wymaga prac wiążących się z nakładami. Fakt zaś, że pozwana błędnie oszacowała koszty prac, których ciężar przeprowadzenia przejęła na siebie, nie mógł rodzić negatywnych konsekwencji dla powódki.

N. od tego pozwana nie sprecyzowała nawet jakie konkretnie prace, mające stanowić nakłady, zostały przez nią realizowane w najmowanym lokalu. W sprzeczności od nakazu zapłaty pozwana poprzestała jedynie na ogólnikowym stwierdzeniu, że wykonała prace elektryczne i instalacje przeciwpożarowe, wymianę okien i drzwi wejściowych oraz remont dachu, ścian nośnych, stropów i belek. Nie wskazała jednakże na czym dokładnie prace te polegały oraz jaki

był ich zakres, nadto nie określiła marki i rodzaju użytych materiałów budowlanych. W tym zakresie pozwana nie przedstawiła żadnej dokumentacji budowlanej pozwalającej na weryfikację podnoszonych przez siebie twierdzeń, jak również dowodów zakupu użytych do tych prac materiałów. Co prawda pozwana na powyższą okoliczność zawnioskowała dowód z opinii biegłego sądowego, niemniej jednak wskazać należy, że to pozwana była zobligowana wpierv do wskazania, a następnie do wykazania jaki rodzaj prac oraz zakres został przez nią zrealizowany. Obowiązku tego pozwana nie mogła przerzucać na biegłego, gdyż jego rolą nie jest wyłączenie strony w inicjatywie dowodowej, a jedynie wydanie opinii w oparciu o wskazywane przez strony okoliczności oraz dowody przez nie zaoferowane. Samo jedynie ogólnikowe podanie przez pozwaną rodzaju wykonanych prac uniemożliwiło wydanie w sprawie opinii. W oparciu bowiem o te twierdzenia biegły nie byłby w stanie ustalić jaki zakres prac został zrealizowany przez pozwaną, a co za tym idzie jaka była wartość tych prac.

Z powyższych względów wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego podlegał oddalony. Poza tym z uwagi na wyłącznie w umowie uprawnienia do skorzystania przez pozwaną z potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelnościami powódki wynikającymi z umowy najmu, jak również wobec brzmienia postanowień umowy najmu o tym, że to pozwana zobowiązana jest do poniesienia we własnym zakresie nakładów mających na celu dostosowanie przedmiotu najmu do umówionego celu, przeprowadzenie tego dowodu było zbędne (art. 227 k.p.c.). Z tożsamyh przyczyn Sąd pominął w całości dowód z zeznań świadka P. W. oraz częściowo z zeznań świadka G. W. na okoliczność „stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, zakresu rzeczowego nakładów koniecznych do wykonania w przedmiocie najmu celem korzystania z nieruchomości, zgodnie z celem określonym w umowie oraz jej przeznaczeniem”. Pozostając przy wniosku dowodowym pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka P. W. na okoliczność bezskuteczności dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu wskazać należy, że na tą okoliczność został już przesłuchany G. W. i R. K.. Nadto wobec tego, że powódka dochodziła należności za okres kiedy umowa najmu i dzierżawy wiązała strony, stwierdzić trzeba, że kwestia skuteczności tego wypowiedzenia była bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o zapłatę czynszu i opłat dodatkowych (art. 227 k.p.c.). Stąd wniosek o przesłuchanie tego świadka został pominięty.

Dodać należy, że stosownie do art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Powyższy przepis ma charakter dyspozytywny (zob. wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, LEX nr 548800; wyrok SN z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1999 r., II CKN 296/98, niepubl.), co oznacza, że strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej (tak też H. Ciepla (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 676 k.c.; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1193–1194; wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10, LEX nr 602686).

W niniejszej sprawie strony w umowie najmu w sposób odmienny, aniżeli wynikający z art. 676 k.c., uregulowały kwestie rozliczenia za dokonane ulepszenia, wskazując, że jeżeli najemca ulepszył przedmiot najmu wynajmujący może zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości (§ 11 ust. 2 umowy najmu).

Niezależnie do tego wyjaśnienia wymaga, że roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu najmu i wykonaniu przez wynajmującego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. Wspomniany przepis wyraźnie bowiem wskazuje, że ocena wartości ulepszeń ma nastąpić w chwili zwrotu przedmiotu najmu, a nie np. w chwili zakończenia stosunku najmu (wyrok SA z dnia 12.03.2014 r., I ACa 1153/13 LEX nr 1448559). W niniejszej sprawie pozwana nie kwestionowała twierdzeń powódki o tym, że przedmiot najmu nie został do chwili obecnej zwrócony Gminie M. S. (vide oświadczenia pełnomocników stron na rozprawie w dniu 17.12.2014 r., k. 244-245). Tym samym żądanie zwrotu wartości nakładów, objęte zarzutem potrącenia, należało uznać za przedwczesne.

Reasumując, podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie. W konsekwencji żądanie wysunięte w pozwie, odnoszące się do należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu, jak również czynszu dzierżawy zasługiwało na uwzględnienie.

Oddalaniu podlegało jedynie żądanie zwrotu kosztów wysłania wezwań do zapłaty w wysokości 15,03 zł (10,02 zł i 5,01 zł – vide wyliczenie odsetek, k. 241) albowiem w ocenie Sądu brak było podstawy prawnej (czy to wynikającej z łączących strony umów czy też przepisów powszechnie obowiązujących) do uwzględniania należności z tego tytułu.

W odniesieniu do żądania skapitalizowanych odsetek ustawowych od ww. nieuregulowanych należności czynszowych i opłat dodatkowych wskazać należy, że jego podstawą prawną był art. 481 § 1 k.c.

Sąd dokonał weryfikacji przedłożonego przez pełnomocnika powódki, na rozprawie w dniu 17 grudnia 2014 r., wyliczenia tych odsetek (k. 241). W wyniku tego sprawdzenia Sąd stwierdził, że wyliczenie skapitalizowanych odsetek od nieuregulowanych należności z tytułu opłat za teren położony przy ul. (...) na łączną kwotę 1.579,79 zł jest prawidłowe.

Z kolei odnośnie żądania skapitalizowanych odsetek od nieuregulowanych należności z tytułu czynszu za lokal położony przy ul. (...) korekcie formalnie podlegało jedynie wyliczenie odsetek za okres od 11.10.2012 r. do 10.11.2012 r. z tytułu nieopłaconego czynszu za VIII, IX, X. 2012 r., tj. $(...),50 \times 3 \times 31 \text{ dni} \times 13 \% \text{ rocznie} = ((...),50 \times 13/100) \times 31/365 = 972,12 \text{ zł}$, nie zaś jak wskazał pełnomocnik powoda kwota 972,17 zł (k. 241). W efekcie łączna suma odsetek ustawowych od nieuregulowanych należności z tytułu czynszu za lokal położony przy ul. (...) za okres od 11 sierpnia 2012 r. do 22 maja 2014 r. wyniosła 45.334,19 zł, nie zaś 45.334,24 zł. Wadliwość ta nie miała jednak znaczenia dla oceny wysokości żądania pozwu w tym zakresie. Powódka bowiem domagała się zasądzenia skapitalizowanych odsetek od należności z tytułu umowy najmu w łącznej wysokości 45.323,29 zł oraz skapitalizowanych odsetek z tytułu należności z umowy dzierżawy w wysokości 1.294,64 zł (k. 5), a więc odsetek w niższej wysokości aniżeli wynikające z jej wyliczeń (k. 241). Mając zaś na względzie regulacje art. 321 k.p.c. należało zasądzić skapitalizowane odsetki ustawowe w wysokości zgodnej z żądaniem pozwu.

Rozstrzygnięcie o dalszych odsetkach ustawowych oparto na treści normy art. 481 § 1 k.c. i art. 482 § 1 k.c.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach ze znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania oraz zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków J. E. (1), G. B., G. W. oraz w charakterze strony pozwanej likwidatora R. K.. Jak już była o tym mowa Sąd uznał za niewiarygodne zeznania G. W. oraz R. K. w zakresie w jakim osoby te wskazywały, że oświadczenie o potrąceniu zostało wysłane do powódki pocztą, albowiem pozwana nie przedstawiła dowodu nadania tej przesyłki listowej, nawet nie przejawiając najmniejszej inicjatywy dowodowej w tym zakresie (np. przedstawienie książki nadawczej). Stąd twierdzenie o wysłaniu oświadczenia z 2.11.2012 r. listem poleconym uznać należało za złożone na potrzeby niniejszego postępowania. W pozostałej części zeznania przesłuchanych w sprawie osób zasługiwały na przymiot wiarygodności albowiem korespondowały one z treścią dokumentów, stanowiąc ich uzupełnienie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na treści art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Wobec tego, że powódka ulegała tylko w nieznaczącej części swego żądaniu Sąd nałożył na pozwaną obowiązek zwrotu całości poniesionych przez Gminę M. S. kosztów procesu. Na koszty te złożyła się: opłata od pozwu w wysokości 12.150 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 7.200 zł.