

Sygn. akt VIII GC 431/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Agnieszka Górską

Protokolant sekr. sąd. Monika Karczmarzka

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2018 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Zarządu (...) spółki akcyjnej w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Zarządu (...) spółki akcyjnej w S. kwotę 591.875,2 zł (pięciuset dziewięćdziesięciu jeden tysięcy osmiuset siedemdziesięciu pięciu złotych dwudziestu groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 82.193,36 zł (osiemdziesięciu dwóch tysięcy stu dziewięćdziesięciu trzech złotych trzydziestu sześciu groszy) od dnia 16 marca 2017 r.

- 155.575,68 zł (stu pięćdziesięciu pięciu tysięcy pięciuset siedemdziesięciu pięciu złotych sześćdziesięciu ośmiu groszy) od dnia 16 kwietnia 2017 r.

- 177.053,08 zł (stu siedemdziesięciu siedmiu tysięcy pięćdziesięciu trzech złotych ośmiu groszy) od dnia 16 maja 2017 r.

- 177.053,08 zł (stu siedemdziesięciu siedmiu tysięcy pięćdziesięciu trzech złotych ośmiu groszy) od dnia 16 czerwca 2017 r.

II zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 40.411 zł (czterdziestu tysięcy osmiuset jedenastu złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 431/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 sierpnia 2017 r. powódka Zarząd (...) spółka akcyjna w S. domagała się zasądzenia od pozwanej K. (uprzednio (...)) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. 591.875,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od 82.193,36 zł od 16 marca 2017 r.,
- od 155.575,68 zł od 16 kwietnia 2017 r.,

- od 177.053,08 zł od 16 maja 2017 r.,
- od 177.053,08 zł od 16 czerwca 2017 r.,

a także kosztami procesu.

Wyjaśniła, że dochodzona kwota wynika z czynszu, jaki pozwana była zobowiązana płacić na podstawie zawartej przez strony w postępowaniu przetargowym umowy dzierżawy z 22 kwietnia 2016 r. części działek nr (...) (obręb (...)) na terenie portu morskiego w S. o łącznej powierzchni 95.120,20 m². Zawarcie umowy poprzedzał okres blisko 2 lat rozmów i negocjacji, w czasie których powódka przedstawiła pozwanej informacje dotyczące warunków geologicznych na obszarze dzierżawy. Zgodnie z umową na obszarze dzierżawionej nieruchomości pozwana miała zrealizować inwestycję – budowę obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność usługową, logistyczną etc. Tytułem zabezpieczenia roszczeń powódki pozwana, zgodnie z umową, 26 kwietnia 2016 r. wpłaciła kaucję w kwocie 228.958 zł. Przedmiot dzierżawy przekazała pozwanej 28 kwietnia 2016 r. Do stycznia 2017 r. pozwana regulowała należności wynikające z umowy. Począwszy od lutego 2017 r. pozwana zaprzestała regulowania czynszu – nie uiszczała należności wynikających z następujących faktur VAT: nr (...) z 9 lutego 2017 r. (155.575,68 zł) z terminem płatności do 20 lutego 2017 r., nr (...) z 6 marca 2017 r. (155.575,68 zł) z terminem płatności do 15 marca 2017 r., nr (...) z 3 kwietnia 2017 r. (155.575,68 zł) z terminem płatności do 15 kwietnia 2017 r. oraz nr (...) z 2 maja 2017 r. (177.053,08 zł) z terminem płatności do 15 maja 2017 r. W międzyczasie strony prowadziły korespondencję, a ich przedstawiciele prowadzili rozmowy na spotkaniach. Pozwana nakłaniała powódkę do rozwiązania umowy za porozumieniem lub zmian warunków umowy, jednak ostatecznie strony nie wypracowały wspólnego stanowiska. Pismem z 26 maja 2017 r. pozwana oświadczyła, że wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia – zgodnie z art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. – z uwagi na immisję z sąsiedniej nieruchomości oraz położenia części przedmiotu dzierżawy na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego. Powódka nie zgodziła się ze stanowiskiem pozwanej i uznała, że oświadczenie to nie wywołuje skutków prawnych. Dnia 5 czerwca 2017 r. wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) (177.053,08 zł) z terminem płatności do 15 czerwca 2017 r. Pozwana nie regulowała należności wynikających z wystawionych faktur, więc powódka kierowała do niej drogą pisemną wezwania do zapłaty. Dnia 26 czerwca 2016 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o potrąceniu uiszczonej przez pozwaną kaucji (228.958 zł) z jej wierzytelnościami wynikającymi z faktur VAT nr (...). Na skutek potrącenia wierzytelność z pierwszej faktury uległa umorzeniu w całości, a z drugiej co do kwoty 73.382,32 zł (kwota niepodlegająca potrąceniu wyniosła 82.193,36 zł). Pismem z 21 lipca 2017 r. powódka ponowiła wezwanie do zapłaty (uwzględniając dokonane potrącenie), na co pozwana pismem z 1 sierpnia 2017 r. poinformowała, że nie jest w stanie spełnić żądania, a 29 czerwca 2017 r. złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku.

Dnia 12 września 2017 r. referendarz sądowy wydał w postępowaniu upominawczym (sygn. akt VIII GNc 314/17) nakaz zapłaty.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o uchylenie nakazu zapłaty, oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Swoje stanowisko uzasadniała tym, że oświadczenie z 26 maja 2016 r. o wypowiedzeniu umowy było skuteczne. Wskazała, że z obszaru sąsiedniej nieruchomości następowały immisje (toksyczne chemiczne wyziewy, wycieki substancji szkodliwych), co uniemożliwiało jej prowadzenie negocjacji co do wynajęcia obiektów, które miała wybudować na dzierżawionej nieruchomości. Ponadto część przedmiotu dzierżawy znajdowała się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią; uniemożliwiło to pozwanej prowadzenia inwestycji. Powyższe okoliczności w ocenie pozwanej są wadami, które mają charakter nieusuwalny (immisje z sąsiedniej nieruchomości) lub uniemożliwiające terminowe wykonanie umowy (szczególne zagrożenie powodzią).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 22 kwietnia 2016 r. powódka i pozwana zawarły umowę dzierżawy, na podstawie której powódka oddała, a pozwana przyjęła w dzierżawę nieruchomości gruntową o łącznej powierzchni 95.120,20 m², składającą się z części działek nr (...) (obręb (...)) na terenie portu morskiego w S., zgodnie z załącznikiem do umowy. Na tym terenie pozwana miała zrealizować inwestycję – wybudować obiekty budowlane z przeznaczeniem na działalność usługową, logistyczną etc., zgodnie z koncepcją (załącznik nr 2 do umowy), z której następnie miała pobierać korzyści (§ 1 umowy); realizacja inwestycji miała nastąpić na ryzyko i koszt pozwanej (§ 5 umowy). Powódka oświadczyła, że przeprowadziła badania gleby i ziemi i nie ma wiedzy o skażeniach czy zanieczyszczeniach przedmiotu dzierżawy, ani nie występują na nim niewybuchy czy niewypały. Nadto oświadczyła, że zapewni pozwanej dostęp do ogólnodostępnej infrastruktury portowej, stanowiących jej własność, w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu dzierżawy. Pozwana zaś oświadczyła, że znane są jej parametry techniczne dróg dojazdowych, stan techniczny i estetyczny przedmiotu dzierżawy oraz nie podnosi i nie będzie podnosić z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń (§ 2 umowy). Tytułem czynszu pozwana miała płacić na rzecz powódki część stałą w wysokości 178.825,98 zł netto (powiększoną o należny podatek VAT), tj. 1,88 zł/m² netto, a także część zmienną tytułem podatku od nieruchomości za przedmiot najmu, opłaty za użytkowanie wieczyste, innych obciążeń publicznoprawnych. Pełna wysokość czynszu obowiązywała od piątego roku, licząc od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego bezpośrednio po dacie protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy – we wcześniejszym okresie czynsz był płatny w wysokości niższej, określonej procentowo (§9 umowy). Czynsz miał podlegać waloryzacji (§ 10 umowy). Czynsz miał być płatny z góry do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT doręczonej co najmniej 7 dni przed terminem płatności. W przypadku niezapłacenia w terminie pozwana miała płacić odsetki ustawowe za opóźnienie (§ 12 umowy). W celu zabezpieczenia roszczeń powódki pozwana miała wpłacić kaucję w wysokości pełnej stałej części czynszu (powiększonej o należny podatek VAT). Powódka mogła potrącić z kaucji wymagalne i bezsporne roszczenia wynikające z umowy po bezskutecznym upływie przynajmniej 7-dniowego terminu do spełnienia świadczenia (§ 11 umowy). Umowa została zawarta na 30 lat (§ 13 umowy). Strony przewidziały możliwość jej wcześniejszego rozwiązania, w tym m.in. za porozumieniem stron umowy (§ 14 umowy). Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie wszystkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§17 umowy).

Zawarcie umowy poprzedzał okres około 2-letnich negocjacji i ustaleń, w tym również zawarcie 8 października 2015 r. umowy przedwstępnej i przeprowadzenie postępowania przetargowego, w którym oferta pozwanej została wybrana. Przed zawarciem umowy przeprowadzono z udziałem pozwanej wizję lokalną przyszłego przedmiotu dzierżawy, a powódka udostępniła pozwanej informacje dotyczące warunków geologicznych gruntu.

dowody:

- umowa z 22 kwietnia 2016 r. wraz z załącznikami (k. 17-34, 36-43);
- uchwała z 15 września 2015 r. (k. 45);
- uchwała z 22 września 2015 r. (k. 46);
- pismo z 23 września 2015 r. (k. 47);
- umowa przedwstępna z 8 października 2015 r. (k. 48);
- postanowienie z 29 lutego 2016 r. (k. 49-50);
- decyzja z 6 kwietnia 2016 r. (k. 51);
- zeznania świadka A. P. (k. 111-113, 115).

Dnia 26 kwietnia 2016 r. pozwana wpłaciła na rachunek bankowy powódki 228.958 zł tytułem kaucji na podstawie umowy z 22 kwietnia 2016 r.

Dnia 28 kwietnia 2016 r. powódka przekazała pozwanej przedmiot umowy. Z przekazania sporządzono protokół, w którym pozwana oświadczyła, że nie wnosi zastrzeżeń do stanu przyjmowanego przedmiotu umowy (pkt IV protokołu).

Do stycznia 2017 r. włącznie pozwana co miesiąc regulowała względem powódki należności tytułem czynszu.

Niesporne, a nadto dowody:

- protokół z 28 kwietnia 2016 r. (k. 35);
- wydruk z rachunku (k. 44);
- zestawienie operacji na rachunku bankowym (k. 52).

Dnia 9 lutego 2017 r. powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 155.575,68 zł brutto tytułem czynszu (części stałej i zmiennej) za luty 2017 r. z terminem płatności do 20 lutego 2017 r. i doręczyła ją pozwanej.

dowód:

- faktura VAT nr (...) z 9 lutego 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 53-54).

Pismem z 13 lutego 2017 r. pozwana poinformowała powódkę, że napotyka na utrudnienia w zakresie prowadzenia inwestycji na dzierżawionej nieruchomości. Poinformowała, że nie jest w stanie uzyskać środków na sfinansowanie inwestycji. Ponadto wskazała, że nieruchomość jest zlokalizowana na terenach zalewowych i nie posiada dostępu do nabrzeża. Zwróciła się o rozwiązanie umowy z 22 kwietnia 2016 r. za porozumieniem.

Pozwana nie zgodziła się na rozwiązanie umowy za porozumieniem.

Strony od lutego do maja 2017 r. prowadziły korespondencję w sprawie ewentualnych zmian warunków umowy, a także prowadziły rozmowy na organizowanych spotkaniach. Na spotkaniu 25 kwietnia 2017 r. pozwana skarżyła się na immisje (nieprzyjemną woń) z sąsiedniej nieruchomości dzierżawionej przez (...) sp. z o.o. oraz wskazywała, że część nieruchomości jest terenem zagrożonym powodzią. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z 13 lutego 2017 r. (k. 55);
- pismo z 4 kwietnia 2017 r. (k. 58);
- pismo z 10 kwietnia 2017 r. (k. 62-63);
- pismo z 27 kwietnia 2017 r. (k. 64);
- pismo z 22 maja 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 65, 65a);
- zeznania świadka A. P. (k. 111-113, 115).

Od marca do maja 2017 r. pozwana wystawiła i doręczyła pozwanej następujące faktury VAT, obciążając pozwaną czynszem na podstawie umowy:

- za marzec 2017 r. – nr (...) z 6 marca 2017 r. na kwotę 155.575,68 zł brutto z terminem płatności do 15 marca 2017 r.,
- za kwiecień 2017 r. – nr (...) z 3 kwietnia 2017 r. na kwotę 155.575,68 zł brutto z terminem płatności do 15 kwietnia 2017 r.

- za maj 2017 r. – nr (...) z 2 maja 2017 r. na kwotę 177.053,08 zł brutto z terminem płatności do 15 maja 2017 r.

dowód:

- faktura VAT nr (...) z 6 marca 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 56-57);
- faktura VAT nr (...) z 3 kwietnia 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 60-61);
- faktura VAT nr (...) z 2 maja 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 66-67).

W piśmie z 26 maja 2017 r., doręczonym 1 czerwca 2017 r., pozwana oświadczyła powódce, że wypowiada umowę z 22 kwietnia 2016 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia na podstawie art. 664 § 2 w zw. z art. 694 k.c. Wyjaśniła, że z sąsiedniej nieruchomości, dzierżawionej przez (...) sp. z o.o., od kilku miesięcy następują immisje – toksyczne wyziewy (przekraczające dopuszczalne stężenie benzenu) i wycieki. Jak wyjaśniła, fakt ten zniweczył prowadzone przez nią negocjacje z potencjalnymi inwestorami. Jednocześnie wskazała, że część nieruchomości położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, co uniemożliwia wykonanie umowy (zrealizowanie inwestycji). Stanowiło to w ocenie pozwanej o wadach nieruchomości o charakterze nieusuwalnym lub znacznie utrudniających wykonanie umowy.

Powódka w piśmie z 8 czerwca 2017 r. podniosła, że złożone oświadczenie jest bezskuteczne. Jak wskazała, ewentualna wada w postaci immisji jest usuwalna, a pozwana nie wezwała do jej usunięcia w odpowiednim terminie. Ponadto wskazała, że co do toksycznego charakteru tych immisji (przekroczenia norm) istnieje spór pomiędzy powódką a (...) sp. z o.o., a wyniki badań są przeciwstawne, w związku z czym powódka zwróciła się z prośbą o przedstawienie dowodów na poparcie tych twierdzeń. Co do drugiej podstawy wypowiedzenia wskazała, że pozwana miała wiedzę o położeniu i stanu przedmiotu umowy jeszcze przed zawarciem umowy. Podkreśliła, że w dotychczasowych relacjach pozwana powoływała się jedynie na trudności finansowe.

dowody:

- pismo z 26 maja 2017 r. (k. 68);
- pismo z 8 czerwca 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 69-70).

Powódka 5 czerwca 2017 r. wystawiła i doręczyła następnie pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 177.053,08 zł tytułem czynszu za czerwiec 2017 r. z terminem płatności do 15 czerwca 2017 r.

dowód:

- faktura VAT nr (...) z 5 czerwca 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 71-72).

Powódka doręczyła pozwanej następujące wezwania do zapłaty:

- z 27 marca 2017 r., którym domagała się zapłaty należności wynikających z faktur VAT nr (...),
- z 26 kwietnia 2017 r., którym domagała się zapłaty należności wynikających z faktur VAT nr (...),
- z 25 maja 2017 r., którym domagała się zapłaty należności wynikających z faktur VAT nr (...).

dowody:

- wezwanie z 27 marca 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 73-74);
- wezwanie z 26 kwietnia 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 75-76);
- wezwanie z 25 maja 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 77-78).

W piśmie z 26 czerwca 2017 r. doręczonym pozwanej powódka oświadczyła, że dokonuje potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu zaległego czynszu z uiszczoną przez pozwaną kaucją w kwocie 228.958 zł. Do pisma załączyła rozliczenie, zgodnie z którym kaucja została potrącona w całości z należnością z faktury nr (...) i w części (co do kwoty 73.382,32 zł) z faktury nr (...).

dowód:

- pismo z 26 czerwca 2017 r. wraz z załącznikiem i dowodem nadania (k. 78-79).

Pismem z 21 lipca 2017 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 591.875,20 zł wynikającej z faktur VAT nr (...) (w części nieobjętej potrąceniem – 82.193,36 zł), (...), (...) oraz (...).

W odpowiedzi z 1 sierpnia 2017 r. pozwana poinformowała, że 29 czerwca 2017 r. złożyła w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie wniosek o ogłoszenie wobec siebie upadłości obejmującej likwidację majątku, w związku z czym nie jest w stanie spełnić żądania.

Niesporne, a nadto dowody:

- pismo z 21 lipca 2017 r. wraz z dowodem nadania (k. 80-81);
- pismo z 1 sierpnia 2017 r. (k. 82).

Sąd zważył, co następuje:

Dochodzone przez powódkę roszczenie oparte jest na przepisie art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierzawiającemu umówiony czynsz.

Okoliczności faktycznie niniejszej sprawy w znacznej części nie były pomiędzy stronami sporne. Powódka w pozwie przytoczyła w sposób szczegółowy okoliczności faktyczne sprawy, powołując się na zawarcie między stronami umowy z 22 kwietnia 2016 r. oraz zaprezentowała zdarzenia z okresu poprzedzającego jej zawarcie, a także wykonywania umowy. W szczególności podała okoliczności dotyczące obciążenia pozwanej wynagrodzeniem z tytułu czynszu. Nadto powódka załączyła do pozwu materiał dowodowy w postaci dokumentów, który potwierdzał okoliczności przytoczone w treści pozwu. Przedłożone przez powódkę dowody nie zostały przez pozwaną zakwestionowane i nie zachodziła podstawa, aby odmówić im wiarygodności. Ponadto na poparcie swoich twierdzeń strona powodowa zgłosiła dowód z zeznań świadka A. P., który został w niniejszej sprawie przeprowadzony. Zeznania świadka potwierdzały okoliczności podane przez stronę powodową.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana ograniczyła się w zasadzie do zarzutu, że pismem z 26 kwietnia 2017 r. wypowiedziała powódce umowę z uwagi na dwie podstawy, a mianowicie immisje z sąsiedniej nieruchomości dzierżawionej przez inny podmiot oraz na fakt, że część nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy stanowił obszar zagrożony powodzią. Zdaniem pozwanej okoliczności te uzasadniały wypowiedzenie umowy na podstawie art. 664 § 2 w zw. z art. 694 k.c., z kolei powódka z tym stanowiskiem pozwanej się nie zgadzała. Zarazem należy podkreślić, że strona pozwana nie wykazała w żadnej mierze inicjatywy dowodowej – na poparcie swoich twierdzeń zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie zgłosiła choćby jednego wniosku dowodowego. Pozwana nie przedstawiła z sprzeciwie od nakazu zapłaty, ani na dalszym etapie postępowania, jakichkolwiek twierdzeń, które uzasadniałyby wniosek, że dochodzone przez powódkę roszczenie nie znajdowało podstaw w postanowieniach zawartej umowy. Wobec postawy procesowej strony pozwanej na podstawie art. 230 k.p.c. ocenić należało, że pozwana przyznała twierdzenia powódki co do wysokości należnego powódce czynszu, wniesionej przez pozwaną kaucji umownej, wystawienia i doręczenia pozwanej faktur VAT tytułem czynszu za okres od lutego do czerwca 2017 r., nieuregulowania tych należności, wezwań pozwanej do zapłaty, a także złożenia przez powódkę oświadczenia z 26 czerwca 2017 r. o potrąceniu wierzytelności wynikających z faktur VAT z uiszczoną przez pozwaną kaucją oraz wreszcie wezwania pozwanej do zapłaty po dokonanych potrąceniu.

Strony łączyła umowa, na podstawie której pozwana była obowiązana co miesiąc płacić powódce czynsz w umówionej wysokości, na podstawie wystawianych przez powódkę faktur VAT. Z okoliczności uznanych za przyznane przez pozwaną niezbieżnie wynika, że pozwana nie zapłaciła na rzecz powódki łącznej kwoty 591.875,20 zł, która wynika z faktur VAT nr (...) (w części 82.193,36 zł), (...), (...) oraz (...), które powódka wystawiła zgodnie z łączącą strony umową. Termin płatności każdej z faktur był wyznaczony na 15 dnia każdego miesiąca (zgodnie z postanowieniami umowy), a w przypadku nieuregulowania czynszu w terminie powódce przysługiwały od pozwanej odsetki ustawowe za opóźnienie. Stąd również roszczenie powódki w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie było uzasadnione, zgodnie z postanowieniami umowy oraz art. 481 k.c.

Stanowisko procesowe pozwanej opierało się na twierdzeniu o skutecznym wypowiedzeniu umowy na podstawie oświadczenia z 26 maja 2017 r., którego – jak wskazywała – dokonała na podstawie art. 664 § 2 w zw. z art. 694 k.c. Wyjaśnić jednak w tym miejscu należy, że wypowiedzenie powoduje rozwiązanie umowy ze skutkiem *ex nunc*, czyli nie ma wpływu na okres przed wypowiedzeniem – niweczy stosunek zobowiązaniowy na przyszłość (w przeciwieństwie od odstąpienia, które ma skutek *ex tunc*, a które powoduje, że strony są obowiązane do zwrotu wzajemnych świadczeń – art. 494 k.c.). W okolicznościach niniejszej sprawy ma to znaczenie o tyle, że wypowiedzenie pozwanej, złożone 31 maja 2017 r. nie miało wpływu na zobowiązanie pozwanej do zapłaty czynszu za okres poprzedzający (od lutego do maja 2017 r.). Skuteczne wypowiedzenie umowy mogłoby jedynie skutkować oceną, że powódka nie miałaby podstaw do obciążenia pozwanej czynszem za czerwiec 2017 r. w kwocie 177.053,08 zł brutto na podstawie faktury VAT nr (...).

Zgodnie z art. 664 § 2 k.c. (stosowanym odpowiednio do umowy dzierżawy – art. 694 k.c.), jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Ponadto wskazać należy, że stosownie do § 3 uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia nie przysługuje, jeżeli w chwili zawarcia umowy najemca wiedział o wadach. Stosownie do art. 694 w zw. z art. 664 § 2 k.c. wypowiedzenie umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia przysługuje dzierżawcy, gdy:

- w chwili wydania rzecz miała wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy,
- wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy powstały później, a wydzierżawiający mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą.

Stosownie zaś do art. 694 w zw. z art. 664 § 3 k.c. dzierżawca nie może wypowiedzieć umowy zgodnie z art. 664 § 2 k.c., jeżeli wada rzeczy istniała w chwili zawarcia umowy i dzierżawca o niej wiedział (vide wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2006 r., sygn. akt V CSK 155/06, L.).

Ciężar udowodnienia podstaw wypowiedzenia umowy obciążał pozwaną, która z wypowiedzenia wywodziła skutki prawne. W tym kontekście należało stwierdzić, że jak wynika z twierdzeń samej pozwanej, pierwsza ze zgłaszanych przez nią wad – toksyczne immisje z sąsiedniej nieruchomości – miała powstać kilka miesięcy po zawarciu umowy. Druga z wad – położenie na terenie zagrożonym powodzią – miała istnieć już w chwili zawarcia umowy.

Pozwana nie zdołała wykazać, aby rzeczywiście immisje z sąsiedniej nieruchomości miały charakter toksyczny i uniemożliwiały używanie nieruchomości w sposób przewidziany w umowie. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana ograniczyła się do samych twierdzeń, nie przedkładając na ich potwierdzenie żadnych dowodów, ani nie wnioskując o przeprowadzenie dowodu np. z opinii biegłego sądowego, który dzięki wiedzy specjalnej mógłby na podstawie posiadanej wiedzy specjalnej (art. 278 k.p.c.) ocenić charakter immisji, oczywiście w oparciu o stosowny materiał, którego pozwana nie dostarczyła. W zgromadzonym materiale dowodowym zwrócić jednocześnie należy na pismo powódki z 8 czerwca 2017 r. (k. 69), w którym wyjaśnia pozwanej, że kwestia występowania toksycznych substancji czy też przekroczenia norm dla zawartości toksycznych substancji (benzenu), jest sporna, a mianowicie dzierżawca sąsiedniej nieruchomości kwestionuje te okoliczności i przedstawia na potwierdzenie swojego stanowiska wyniki badań.

Nadto pozwana nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów w celu wykazania, że taka wada, o ile rzeczywiście występowała, uniemożliwiała jej używanie nieruchomości zgodnie z umową. Nie wykazała również, aby wzywała powódkę do jej usunięcia, wyznaczając odpowiedni termin.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Materialnoprawne konsekwencje udowodnienia albo nieudowodnienia określonych faktów obciążają stronę, która na nie się powołuje, aby wywołać określone skutki prawne. Innymi słowy, udowodnienie faktów powoływanych przez stronę powodową dla wykazania zasadności roszczenia (przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej) obciąża stronę powodową, zaś stronę pozwaną obciąża udowodnienie zarzutów zmierzających do zniweczenia odpowiedzialności. Wyrażona w art. 6 k.c. reguła rozkładu ciężaru dowodu w aspekcie materialnym ma ten skutek, że w przypadku nieudowodnienia zaistnienia okoliczności objętych twierdzeniem strony, na której spoczywa ciężar dowodu, należy przyjąć, iż okoliczności te nie wystąpiły.

Co do drugiej przywoływanej przez pozwaną podstawy wypowiedzenia należało stwierdzić, że pozwana również nie przedstawiła żadnej inicjatywy dowodowej w celu wykazania, że lokalizacja dzierżawionej nieruchomości uniemożliwia jej używanie przedmiotu umowy zgodnie z umową. Ponadto z materiału dowodowego wynika, że pozwana zarówno przed zawarciem umowy, jak i w chwili zawarcia umowy, miała wiedzę o tej lokalizacji i warunkach geologicznych. Przedmiot umowy został wskazany w sposób precyzyjny, bowiem załącznik do umowy zawierał stosowną mapę z zaznaczeniem dzierżawionego terenu. Dodatkowo w treści umowy pozwana oświadczyła, że stan nieruchomości jest jej znany. Również świadek A. P. w zeznaniach wskazała, że pozwana miała świadomość położenia przedmiotu umowy na terenie zagrożonym powodzią (w dorzeczu O.), jeszcze przed zawarciem umowy. Także treść korespondencji prowadzonej przez strony, w szczególności pisma pozwanej z 13 lutego 2016 r., świadczy o tym, że położenie to nie było niespodzianką. W tej sytuacji, nawet gdyby rzeczywiście taki charakter dzierżawionej nieruchomości uniemożliwiałby jej używanie, to wobec posiadanej przez pozwaną wiedzy w chwili zawierania umowy, pozwana – zgodnie z art. 664 § 3 k.p.c. – nie mogła na tej podstawie wypowiedzieć powódce umowy.

Wypada także wskazać, że nieudowodnione zostały przez pozwaną także twierdzenia, że to właśnie na skutek powyżej opisanych „wad” nieruchomości załamały się negocjacje prowadzone z potencjalnymi inwestorami. Ponownie pozwana nie wykazała się jakąkolwiek inicjatywą dowodową, aby poprzeć prezentowane przez siebie twierdzenia.

Z przedstawionego materiału dowodowego wynika ponadto, że rzeczywistą podstawą skierowania do powódki pisma z 26 maja 2017 r. o wypowiedzeniu umowy było niepowodzenie finansowe inwestycji strony pozwanej – we wcześniejszej korespondencji pozwana wskazywała na brak uzyskania stosownego dofinansowania i zmierzała do rozwiązania umowy za porozumieniem. W świetle wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego należało uznać zatem, że podane przez pozwaną przyczyny złożenia powódce wypowiedzenia z 26 maja 2017 r. nie istniały, a przyczyną złożenia tego oświadczenia było niepowodzenie finansowe inwestycji pozwanej.

W konsekwencji pismo pozwanej z 26 maja 2017 r. o wypowiedzeniu umowy nie wywołało skutku rozwiązania umowy. Strony nadal były względem siebie zobowiązane do świadczeń wynikających z umowy z 22 kwietnia 2016 r., czyli pozwana nadal miała obowiązek płacić powódce czynsz. Stąd powódka miała podstawę, aby obciążyć pozwaną czynszem także na podstawie faktury VAT nr (...) i dochodzić odsetek za opóźnienie z uwagi na nieopłacenie przez pozwaną faktury w terminie 15 czerwca 2017 r.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, zaś stronę pozwaną w konsekwencji należało uznać za stronę przegrywającą w całości. O kosztach procesu należało orzec na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z regułą wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), w tym wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Powódka w niniejszej sprawie poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 40.411 zł, na które składała się opłata od pozwu (29.594 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powódki będącego adwokatem (10.800 zł), ustalone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie wynagrodzenia za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 z późn. zm.).