

Sygnatura akt VIII Ga 59/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Anna Budzyńska (spr.)

SR del. Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Okręgowej Izby (...)

w G.

przeciwko I. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 22 stycznia 2013 roku, sygnatura akt V GC 488/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO A. Budzyńska SSO P. Sałamaj SSR del. A. Wójcik-Wojnowska

Sygn. akt VIII Ga 59/14

## UZASADNIENIE

Powód – (...) Okręgowa Izba (...) w G. wniósł o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od pozwanej I. S. kwoty 13.079 złotych z ustawowymi odsetkami wraz z kosztami procesu. Uzasadniając żądanie pozwu powód podniósł, iż w dniu 29 czerwca 2011 r. strony w ramach prowadzonych działalności gospodarczych zawarły umowę dzierżawy, na podstawie której powód wydzierżawił pozwanej nieruchomości zabudowaną budynkiem położonym w Z. przy ulicy (...). Pozwana zalega z płatnością czynszu za 3 miesiące w łącznej kwocie dochodzonej pozwem. Powód wskazał, iż pismem z dnia 13.02.2012 r. wzywał pozwaną do dobrowolnego uregulowania należności. Wezwanie do zapłaty pozostało jednak bezskuteczne.

Nakazem zapłaty z dnia 5 kwietnia 2012 r. (k.28) w sprawie o sygn. akt V GNc 471/12 Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim uwzględnił żądanie pozwu, zasądając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 164 zł tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 2 417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana – I. S. w złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając powodowi niedochowanie warunków umowy dzierżawy poprzez przekazanie obiektu w stanie nienadającym się do umówionego użytku. Zgłosiła ponadto zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda kwoty 13.097 zł stanowiącej wierzytelność z tytułu poniesionych przez nią nakładów na wydzierżawioną nieruchomość. Pozwana wskazała, że po odbiorze budynku od powoda ujawniły się wady ukryte przedmiotu najmu, które czyniły go niezdatnym do umówionego użytku. W ocenie pozwanej poczynione przez nią nakłady, szczególnie dotyczące instalacji sanitarnych, nie odpowiadały umówionym naprawom, lecz stanowiły gruntowne remonty. Zarzuciła, że wskutek opisanych w sprzeciwie wad nie mogła prowadzić w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie o sygn. akt V GC 488/12 zasądził od pozwanej I. S. na rzecz powódki (...) Okręgowej Izby (...) w G. kwotę 13.079,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 4.375,00 zł od dnia 16.11.2011 roku do dnia zapłaty, 4.504,00 zł od dnia 16.12.2011 roku do dnia zapłaty, 4.200,00 zł od dnia 16.01.2012 roku do dnia zapłaty. Ponadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 654,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Strony w dniu 29.06.2011 r. zawarły umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem położonej w Z. przy ulicy (...), na działce ewidencyjnej nr (...) o łącznej powierzchni 1039 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Strony ustaliły miesięczny czynsz dzierżawy na kwotę 4.200 zł, powiększoną o 1 % wysokości miesięcznego obrotu przedsiębiorstwa pozwanej. Zgodnie z § 5 ust. 6 tejsze umowy pozwana zobowiązała się dokonać na własny koszt przeglądu urządzeń cieplnych, wodnych i elektrycznych oraz wykonać ich ewentualne naprawy. Zgodnie zaś z § 7 ust. 3 umowy, wszelkie nakłady inwestycyjne ulepszające nieruchomość wykonane zostaną na koszt pozwanej.

Celem wydzierżawienia obiektu powód zamieścił na swojej stronie internetowej informację o przetargu wskazując, iż kryterium wyboru oferenta stanowić będzie zaproponowana przez niego wysokość czynszu za m<sup>2</sup>. Pozwana zaoferowała czynsz w wysokości 4200 zł brutto powiększony o 1 % jej miesięcznego obrotu. W przetargu wziął udział również inny oferent, który oferował wyższy czynsz zastrzegając jednak, że nie zgadza się na poniesienie kosztów remontów i adaptacji. Podczas negocjacji przeprowadzonych przez strony w dniu 06.06.2011 r. reprezentujący pozwaną E. S. zaoferował natomiast, że dokona na swój koszt przeglądu instalacji c.o. oraz ewentualnej naprawy w zamian za likwidację kaucji zabezpieczającej płatność czynszu. Mając to na uwadze, powód wybrał ofertę pozwanej, albowiem jego zamierzeniem było wydzierżawienie nieruchomości w stanie w jakim się znajdowała i nieponoszenie kosztów ewentualnych nakładów.

Przedmiot umowy został pozwanej wydany w dniu 8.07.2011r. bezpośrednio po przeprowadzeniu oględzin, w których udział wzięli przedstawiciele stron. Od razu po objęciu lokalu, pozwana rozpoczęła prowadzenie w nim działalności gospodarczej.

Z tytułu czynszu dzierżawy za miesiące październik, listopad i grudzień 2011 r. powód wystawił pozwanej rachunki nr (...) na kwotę 4 375 z terminem płatności do dnia 15.11.2011 r., nr (...) na kwotę 4 504 z terminem płatności do dnia 15.12.2011 r. oraz rachunek nr (...) na kwotę 4 200 płatny do dnia 15.01.2012 r.

W dniu 9.11.2011 r. strony przeprowadziły negocjacje, których przedmiotem było odroczenie płatności należności wynikających z ww. rachunków oraz ewentualne rozliczenia stron z tytułu poczynionych przez pozwaną nakładów na nieruchomość. W konsekwencji dokonanych ustaleń powód w dniu 16.11.2011 r. przesłał pozwanej aneks do umowy celem jego podpisania przez pozwaną. Zgodnie z aneksem, koszty nakładów ulepszających poniesionych przez

pozwaną miały zostać zaliczone na poczet ceny planowanej w przyszłości sprzedaży wydzierżawionej nieruchomości, zaś koszt nakładów koniecznych obciążających powoda miałaby ponieść pozwana. Akceptacja postanowień aneksu przez pozwaną wiązała się z odroczeniem terminu płatności ww. rachunków odpowiednio do dnia 31.01.2012r., 29.02.2012r. i 31.03.2012 r.

Pozwana nie zaakceptowała postanowień aneksu. W ocenie pozwanej optymalnym dla niej rozwiązaniem było bowiem zaliczenie poczynionych przez nią nakładów koniecznych na poczet należnego czynszu. Skutkiem odmowy podpisania aneksu przez pozwaną, termin wymagalności wierzytelności powoda z tytułu czynszu dzierżawnego za miesiące październik, listopad i grudzień 2011 r. pozostał aktualny zgodnie z terminami płatności widniejącymi na rachunkach.

Powód wezwał pozwaną do zapłaty należności, wyznaczając jej w tym celu dodatkowy termin. Pomimo otrzymania pism, pozwana nie uregulowała zobowiązań. W konsekwencji, pismem z dnia 2.05.2012 r. powód odstąpił od zawartej z nią umowy dzierżawy, domagając się przywrócenia stanu poprzedniego w przypadku dokonania przez pozwaną ulepszeń przedmiotu dzierżawy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione. Wskazał, że źródłem roszczenia dochodzonego przez powódkę była umowa dzierżawy z dnia 29.06.2011 r., zgodnie z którą powód zobowiązał się oddać pozwanej stanowiącą przedmiot dzierżawy nieruchomość do używania wraz prawem do pobierania pożytków przez okres trwania umowy, w zamian za co pozwana zobowiązała się uiszczać powodowi miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie 4 200 zł powiększonej o 1 % wysokości miesięcznego obrotu przedsiębiorstwa pozwanej. W ocenie Sądu I instancji w sprawie bezspornym był fakt, że pozwana zalega z płatnością kwot objętych powództwem. Rozstrzygnięcia wymagał jednak zarzut niewywiązania się z umowy przez powoda tj. zbadanie, czy lokal oddany do używania pozwanej nadawał się do umówionego celu oraz czy w konsekwencji przeprowadzonych w budynku prac remontowych pozwana miała prawo do potrącenia z wierzytelności powoda kosztów poczynionych nakładów. Powód dochodził roszczenia w oparciu o art. 693 k.c. z zachowaniem przepisów o dzierżawie (art. 693-709 k.c.). Do omawianego stosunku prawnego stosuje się odpowiednio przepisy o najmie (art. 694 k.c.). Zgodnie z uregulowaniami, do których odsyła powyższy przepis rzecz oddana do używania powinna być wydana w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 k.c.). Jeżeli rzecz ma wady, najemca (dzierżawca) może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Roszczenie to jednak nie przysługuje, gdy w chwili zawarcia umowy dzierżawca wiedział o wadach (art. 664 § 1 i 3 k.c.).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, iż wbrew twierdzeniom pozwanej, pomimo licznych wad, budynek nadawał się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej, którą pozwana podjęła bezpośrednio po odbiorze budynku, co potwierdził przesłuchiwany w charakterze świadka mąż pozwanej – E. S.. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanej, iż wady budynku miały charakter ukryty. Przed podpisaniem umowy, strona miała bowiem możliwość dokładnego zbadania stanu budynku, przejrzenia operatów etc. Zawierając umowę z powodem miała świadomość, iż budynek wymaga prac wiążących się z nakładami. Opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym Sąd pierwszej instancji uwzględnił twierdzenia powoda, iż wybierając ofertę pozwanej kierował się nie tylko kryterium oferowanego czynszu, ale również wykonaniem we własnym zakresie przez oferenta prac niezbędnych do przystosowania budynku do umówionej działalności. Sąd Rejonowy wskazał, że nie można na powoda przerzucać konsekwencji błędnego oszacowania przez pozwaną kosztów niezbędnych prac, których ciężar przejęła na siebie podpisując rzeczoną umowę. Nie zachodziły zatem podstaw to tego, by uznać, że powód oddając budynek w stanie zaakceptowanym przez pozwaną nie wywiązał się z umowy, co miało by zwalniać pozwaną z obowiązku świadczenia wzajemnego zgodnie z zawartym kontraktem.

Sąd Rejonowy podniósł jednocześnie, że z umowy zawartej przez strony wynika natomiast, iż koszt napraw urządzeń cieplnych, wodnych i elektrycznych a także koszt wszelkich nakładów inwestycyjnych ulepszających przedmiot dzierżawy ponosi dzierżawca. Sąd I instancji wskazał, że nie ma w umowie postanowień, uprawniających pozwaną do dokonywania jakichkolwiek potrąceń, w tym ewentualnych wierzytelności z tytułu poczynionych na nieruchomość nakładów. W ocenie Sądu Rejonowego - na tle wiążącej strony umowy, zachowanie pozwanej jawi się jako bezpodstawne i nieuprawnione, zaś ona sama popadła w zwłokę w wykonaniu istniejącego zobowiązania.

Oceniając zgłoszony zarzut potrącenia -Sąd pierwszej instancji odwołał się do ograniczeń dowodowych dotyczących zarzutu potrącenia wynikających z treści art.479<sup>14</sup>§ 4 k.p.c., wskazując, iż złożone przez pozwaną pisma nie stanowiły dowodu z dokumentu na okoliczność istnienia i wysokości spornej wierzytelności, którą pozwana przedstawiła do potrącenia. Zdaniem Sądu Rejonowego - za dowód z dokumentu nie można uznać przedłożonych przez pozwaną noty obciążeniowej czy zestawienia kosztów prac, które stanowią jedynie dowód złożenia przez pozwaną określonego oświadczenia w przypadku noty, nie zaś istnienia wierzytelności. W ocenie Sądu I instancji z całą pewnością za dowód na sporną okoliczność nie może zostać uznane „zestawienie”, które nawet nie obejmuje podpisu strony pozwanej. W konsekwencji, zdaniem Sądu Rejonowego, brak było w niniejszym procesie możliwości uwzględnienia zarzutu potrącenia, nawet gdyby okazał się zasadny w świetle pozostałych dowodów np. zeznań świadków.

Roszczenia pozwanej o obniżenie czynszu dzierżawy, zgłoszony dopiero w piśmie z dnia 22.10.2012 r. Sąd I instancji uznał za spóźniony w świetle regulacji art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zaś o kosztach procesu a podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. w zw. § 6 pkt 6 rozporządzenia z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu błędną ocenę przedstawionych dowodów oraz błędne ustalenie stanu faktycznego. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie podniesionego przez nią zarzutu potrącenia z tytułu poniesionych przez nią nakładów koniecznych w celu przywrócenia lokalowi cech użyteczności oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił stan faktyczny w sprawie wadliwie przyjmując, iż dla spornego lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...), podczas gdy nieruchomości ta posiada księgę wieczystą nr (...). Pozwana podniosła, że Sąd nie uwzględnił stanu przydatności tego lokalu do umówionego użytku. Stwierdziła, że najęta rzecz nie nadawała się do umówionego użytku, a więc do prowadzenia w niej działalności gospodarczej, czego odzwierciedleniem jest protokół przekazania nieruchomości. Skarżąca zarzuciła, iż Sąd pierwszej instancji opierając się na zeznaniach E. S. przyjął, że budynek został wydany w stanie nadającym się do umówionego użytku. Podała, że świadek ten był po operacji usunięcia nowotworu krtani, przez co nie mógł swobodnie się wypowiedzieć. Błędy w protokole co do treści zeznań tego świadka były wynikiem niedosłyszania czy też nierozumienia przez Sąd jego wypowiedzi. Pozwana wskazała, że ustaliła, iż nakłady konieczne będą obciążać powoda. Zarzuciła, że powód wprowadził ją w błąd co do stanu technicznego wynajętego lokalu. Podniosła także, że przedstawiła dowody z dokumentów na okoliczność istnienia jej wierzytelności wzajemnej.

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego - Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie w sposób wyczerpujący oraz prawidłowo ocenił zgromadzone w sprawie dowody - zgodnie z wymogami wynikającymi z treści przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Na podstawie tej oceny trafnie ustalił, że roszczenie dochodzone pozwem zasługuje w całości na uwzględnienie. Żądania powoda nie mógł niweczyć także podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia wzajemnej wierzytelności, wywodzony z faktu poniesienia przez nią nakładów na przedmiot najmu, określanych przez pozwaną jako konieczne. Ustalenia te jak i wyprowadzone z nich wnioski prawne Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne.

Stwierdzić należy, iż zarzuty pozwanej zgłoszone w toku postępowania przed Sądem I instancji jak również podtrzymane w apelacji sprowadzały się do wskazania, że strona powodowa naruszyła swoje obowiązki umowne

poprzez wydanie przedmiotu umowy w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku oraz istnienia wad ukrytych przedmiotu najmu, które ujawniły się dopiero po przejęciu przez pozwaną nieruchomości.

Odnosząc się do obowiązku wynajmującego wydania najemcy przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku wskazać trzeba, że skarżąca powołuje się w tym względzie na unormowanie wynikające z art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Podnieść należy jednak, że powyższy przepis ma charakter względnie obowiązujący, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób. Z przepisu tego nie wynika zatem bezwzględny nakaz skierowany do wydierżawiającego, ani też zakaz przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wydierżawiającego. Takie postanowienia stosunku zobowiązaniowego nie są sprzeczne z prawem ani też z istotą stosunku najmu. Innymi słowy strony mogą się umówić, że przedmiot najmu zostanie wydany w takim stanie, który będzie wymagał dokonania określonych napraw adaptacyjno - modernizacyjnych przez najemcę w celu prowadzenia zakładanej działalności.

Z treści umowy łączącej strony wynika, że takie zobowiązania w tym względzie przyjęła na siebie pozwana. Zgodnie bowiem z postanowieniami § 5 ust. 6 łączącej strony umowy pozwana zobowiązała się dokonać na własny koszt przeglądu urządzeń cieplnych, wodnych i elektrycznych oraz wykonać ich ewentualne naprawy. Zmieniennym w okolicznościach rozpoznawanej sprawy była okoliczność, że sama pozwana odwoływała się do treści tego unormowania, choć podniosła, że strony umowy dzierżawy ustaliły, że nakłady te mają być kompensowane z czynszem dzierżawy. Powyższe nie zostało jednakże przez nią wykazane. Przeciwnie z treści § 5 ust. 6 wprost wynika, iż prace w zakresie wykonania napraw wskazanych instalacji obciążają dzierżawcę. Korespondowało to z zeznaniami świadków A. C. oraz J. D.. Świadek A. C. wskazał, iż „umowa była tak skonstruowana żeby Izba nie ponosiła kosztów i nakładów” (k. 185). Z kolei J. D. podniósł, że „podczas wyboru oferty (...) był inny oferent tzn. firma która chciała zrobić przychodnie i zaproponowali dużo wyższy czynsz niż pozwana - około 7-8 tys. złotych ale zastrzegł, że będą potracać nakłady z czynszu. Tę ofertę odrzuciliśmy bo nie chcieliśmy ponosić kosztów nakładów. Wtedy właśnie wyszła ta kwestia nakładów i wybraliśmy panią S.” (k. 185); po czym dodał, iż „nie zakładaliśmy, że będziemy tam ponosić jakieś koszty (...) za nakłady mieli płacić wynajmujący” (k. 186). Sąd Okręgowy zauważył, iż również z zeznań świadka E. S. wynika, iż „była umowa, że zrobimy to we własnym zakresie nakładów” (k. 184).

Reasumując stwierdzić zatem należy, że strony ustaliły, iż przedmiot najmu zostanie wydany w stanie w jakim znajdował się, zaś ewentualne naprawy, remonty i związane z tym nakłady będą obciążać dzierżawcę. Pozwana w zamian zobowiązana była opłacać znacząco niższy czynsz niż oferował powodowi drugi oferent, który jednak nie godził się na ponoszenie we własnym zakresie wydatków na prace adaptacyjne, modernizacyjne.

W ocenie Sądu Okręgowego trafnie także Sąd pierwszej instancji ustalił, że stan przedmiotu najmu był znany pozwanej. Wskazać należy w tym zakresie w szczególności na treść przepisu art. 675 § 3 k.c., z którego wynika domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. W odniesieniu do tego unormowania wskazać należy, że w praktyce obrotu gospodarczego w większości przypadków stosuje się zwykle tzw. protokolarne przekazanie przedmiotu najmu najemcy. Protokół przekazania (wydania) dokumentuje fakt przekazania oraz stan przedmiotu najmu. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że w rozpoznawanej sprawie strony w dniu 8 lipca 2011 r. sporządziły protokół zdawczo - odbiorczy na okoliczność przekazania pozwanej nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W protokole szczegółowo (8 kart) opisano stan techniczny obiektu. W dokumencie tym nie znalazły się żadne stwierdzenia pozwanej, iż stan przekazywanego jej obiektu jest niegodny z tym oczekiwanym, spodziewanym przez dzierżawcę. Potwierdzeniem tego, że pozwana знаła stan obiektu jest również pismo z dnia 8 marca 2011 r., wystosowane do powoda przed zawarciem umowy. W piśmie tym pozwana, wskazując na fakt, że obiekt stoi od dłuższego czasu, ulegając dewastacji - zwróciła się o podanie wysokości czynszu z uwzględnieniem koniecznych napraw i remontów (k. 125). Zauważyć również, iż z materiału dowodowego wynika, że również mąż pozwanej jak przyznał, przed złożeniem oferty i podpisaniem umowy kilka razy oglądał sporną nieruchomość (k. 184). Dodatkową argumentacją przemawiającą za stanowiskiem, iż pozwana zapoznawała się jeszcze przed przejęciem obiektu z jego stanem technicznym jest fakt przeprowadzenia

przez osobę uprawnioną tj. inż. M. L. w dniu 7.07.2011 roku oględzin instalacji elektrycznych oraz badania m. in skuteczności ochrony przeciwporażeniowej. Ze sporządzonego – na zlecenie powoda - protokołu nr (...) z dnia 7.07.2011, stanowiącego zresztą załącznik do protokołu przekazania obiektu pozwanej z dnia 8.07.2011 wynika, że instalacja na parterze budynku jako wykonana z aluminium kwalifikuje się do remontu, zaś instalacja odgromowa jest w złym stanie technicznym. We wnioskach protokołu wskazano natomiast, że instalacja elektryczna nadaje się do eksploatacji z wyjątkiem pomiarów opisanych jako (...) oraz że należy przewidzieć remont instalacji elektrycznej na parterze oraz instalacji odgromowej (k. 63 -69).

Z tych też względów nie można podzielić twierdzeń pozwanej o tym, iż powód zataił wady lokalu. W świetle bowiem protokołu przekazania obiektu pozwanej, pisma z dnia 8 marca 2011 r., zeznań E. S. oraz zeznań świadków A. C. oraz J. D. uznać należy, iż stan nieruchomości był pozwanej znany, wobec czego skarżąca powinna liczyć się z koniecznością wykonania prac modernizacyjno – adaptacyjnych, koniecznych do przystosowania lokalu na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Wskazać należy także, że – w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie - za niewiarygodne na należy uznać twierdzenia apelującej, że stan przejętego obiektu uniemożliwiał jej prowadzenie działalności gospodarczej. Z treści zeznań świadka E. S. wynika, iż pozwana od razu po przekazaniu lokalu mogła rozpocząć działalność. Świadek podał, iż „prowadziliśmy tam normalnie działalność gospodarczą” (k. 184). Pozwana zarzuciła co prawda, że zeznania tego świadka zostały zaprotokołowane w sposób niezgodny z ich rzeczywistą treścią, jednak wobec niezłożenia w tym zakresie wniosku o sprostowanie protokołu rozprawy z dnia 22 stycznia 2013 r., twierdzenia te należy uznać za niewykazane.

Sąd Okręgowy podziela także stanowisko Sądu Rejonowego, iż podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia okazał się nieuzasadniony. Uzupełniając argumentację Sądu I instancji w tym zakresie, podnieść należy, iż ewentualna możliwość żądania zwrotu poczynionych nakładów uzależniona jest od dopełnienia przez dzierżawcę określonych aktów staranności tj. wyznaczenia wydzierżawiającemu odpowiedniego terminu do wykonania napraw. Dopiero po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu dzierżawca może dokonać koniecznych napraw na koszt wydzierżawiającego (art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c.). W niniejszej zaś sprawie pozwana nie wyznaczała powodowi takiego terminu, a jedynie kierowała do niego pisma z informacją o wysokości poniesionych przez siebie kosztów na remont lokalu.

Odnosząc się do wniosku pozwanej o obniżenie czynszu, zgłoszonego w toku procesu – pismem z dnia 22 października 2012 r. wskazać należy, iż wniosek ten nie mógł – niezależnie od argumentacji Sądu I instancji - co do zasady uznany za skuteczny. Skarżąca pomija, iż wniosła o obniżenie czynszu w sytuacji, gdy powód wcześniej, już pismem z dnia 2 maja 2012 roku wypowiedział pozwaną umowę ze skutkiem natychmiastowym (k. 141).

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało uznać, że zarzuty apelacji, dotyczące błędnego ustalenia stanu faktycznego jak i błędnej oceny tego stanu i przedstawionych dowodów nie zasługiwały na uwzględnienie. Dodać należy, że bez wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy pozostawał zarzut skarżącej co do błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego sprawy poprzez wskazanie w ustaleniach faktycznych numeru księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu umowy jako KW (...) zamiast właściwego zdaniem pozwanej - KW (...). Wskazany przez pozwaną numer księgi wieczystej widnieje w ofercie dzierżawy obiektu stanowiącej wydruk ze strony internetowej powoda (k. 130), natomiast zarówno w projekcie umowy jak i umowie zawartej przez strony wskazano numer księgi KW (...). Pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby ewentualna pomyłka w oznaczeniu księgi wieczystej w zakresie jednej cyfry była zamierzona i miała na celu – jak zarzuciła -wprowadzenie jej w błąd, tym bardziej że prawidłowy – jak wskazuje pozwana - numer księgi wieczystej wynikał z dokumentów, którymi pozwana dysponowała przed podpisaniem umowy (vide: oferta dzierżawy obiektu z dnia 14.04.2011 (k. 130).

Z tych też względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, które powód wygrał w całości, oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 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.