

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Dariusz Plewczyński
Protokolant:	Karolina Mateja

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 lutego 2016 r.

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej w K.

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

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki (...) spółki akcyjnej w K. kwotę 26 680,69 zł (dwadzieścia sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi (określanymi od 1 stycznia 2016r jako odsetki ustawowe za opóźnienie) liczonymi :

-od kwoty 629,26 zł od dnia 07.02.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 271,44 zł od dnia 06.03.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 605,82 zł od dnia 27.03.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 605,82 zł od dnia 28.08.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 605,82 zł od dnia 29.09.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 605,82 zł od dnia 01.11.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 605,82 zł od dnia 01.12.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 605,82 zł od dnia 20.12.2012 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 342,08 zł od dnia 01.02.2013 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 947,90 zł od dnia 22.02.2013 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 947,90 zł od dnia 29.03.2013 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 947,90 zł od dnia 25.04.2013 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 947,90 zł od dnia 24.05.2013 r. do dnia zapłaty,

-od kwoty 947,90 zł od dnia 27.06.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 947,90 zł od dnia 23.07.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 947,90 zł od dnia 29.08.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 947,90 zł od dnia 26.09.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 947,90 zł od dnia 01.11.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 947,90 zł od dnia 22.11.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 947,90 zł od dnia 19.12.2013 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 01.02.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 18.02.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 28.03.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 18.04.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 20.05.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 19.06.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 18.07.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 23.09.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 21.10.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 14.11.2014 r. do dnia zapłaty,  
-od kwoty 1034,19 zł od dnia 12.12.2014 r. do dnia zapłaty

**II.** zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6152zł (sześciu tysięcy stu pięćdziesięciu dwóch złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 856/15

## UZASADNIENIE

Sprawa rozpoznawana była w postępowaniu zwykłym

Dnia 16 stycznia 2015 roku powódka (...) spółka akcyjna w K. wniosła przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością pozew o zapłatę kwoty 28.680,69 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot częściowych do dnia zapłaty oraz złożyła wniosek o zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, iż strony zawarły umowę dzierżawy, której przedmiotem była zorganizowana część przedsiębiorstwa. Wyjaśniła, że spór dotyczy wyłącznie dzierżawy środków trwałych. Dodała, że strony dokonywały ustaleń co do wyłączenia z zakresu umowy części sprzętu . Czynsz był waloryzowany. Pozwana nie uznawała podwyżek czynszu dzierżawnego dokonywanych przez powódkę, jednocześnie dokonując zapłaty części

wystawionych faktur w zwaloryzowanej wysokości. Podała, że pozwana powinna była łącznie zapłacić kwotę 26.680,69 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego za lata 2012 – 2014.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 maja 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie, XI Wydział Gospodarczy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zakwestionowała roszczenie powódki. Pozwana wskazała, że umowa dzierżawy z 24 stycznia 2008r została skutecznie wypowiedziana, a oświadczenie, co do środków trwałych nigdy nie zostało odwołane. Zawarte w dniu 21 kwietnia 2010r porozumienie dotyczy wyłącznie środków trwałych, które powódka zobowiązała się oddać pozwanej do używania i pobierania pożytków i nie obejmuje waloryzacji. Nadto waloryzacja w umowie z 24 stycznia 2008r dotyczyła wyłącznie czynszu za dzierżawione nieruchomości. Przyznała, że odmawiała zapłaty powódce zwaloryzowanego czynszu, z kolei kilkukrotna zapłata czynszu w kwocie zwaloryzowanej wynikała z pomyłki.

W piśmie z dnia 22 lipca 2015 r. powódka podtrzymała stanowisko w sprawie. Podniosła, że strony uzależniły skuteczność odstąpienia od zapłaty przez pozwaną odstepnego w umówionym terminie, co nie nastąpiło. Zaprzeczyła jakoby odstąpienie zostało dokonane skutecznie. Wyjaśniła, że umowa w pierwotnym brzmieniu miała na względzie również dzierżawę nieruchomości. Zarzuciła, że umowa dzierżawy środków trwałych nigdy między stronami nie wygasła.

W piśmie z dnia 28 września 2015 r. pozwana podtrzymała stanowisko w sprawie. Podniosła, że zapłata odstepnego nie musiała być dokonana jednocześnie z dokonaniem odstąpieniem i nastąpiła w lutym 2010 r. Zarzuciła, że w porozumieniu stron nie odnoszono się do waloryzacji czynszu. Dodała, że porozumienia nie mogły wiązać stron w związku z wstąpieniem w główny stosunek dzierżawy innego podmiotu.

Na rozprawie w dniu 27 października 2015 r. pełnomocnik powódki wskazał, że strony są związane przedmiotową umową dzierżawy z 2008 r. Wyjaśnił, że pozwana nie kwestionuje wysokości roszczenia. Dodał, że za kontynuacją umowy dzierżawy przemawia bezskuteczność odstąpienia oraz porozumienie z kwietnia 2010 r.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 24 stycznia 2008r. strony, w ramach prowadzonych działalności gospodarczych, zawarły umowę dzierżawy nr (...).

Przedmiotem wymienionej umowy była zorganizowana część przedsiębiorstwa obejmująca: prawo użytkowania wieczystego zabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 109449m<sup>2</sup> przy ul. (...) w K., stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...), opisane w księgach wieczystych, prowadzonych przez właściwy Sąd Rejonowy w Kołobrzegu wraz z prawem odrębnej własności budynków, ich części składowych, przynależności oraz budowli, środki trwale, w tym sprzęt i osprzęt przeładunkowy wymienione w załączniku numer 2 (dwa) do umowy i dalej szczegółowo opisane w opinii technicznej nr (...) z dnia 19 października 2007 r., wydanej przez Stowarzyszenie (...) w K., stanowiącej załącznik numer 8 do umowy dzierżawy.

Przedmiotowa umowa zwarta została pod warunkiem zawieszającym podjęcia przez Walne Zgromadzenie Wydierżawiającego (powódki), w terminie do 30 czerwca 2008r. uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie tej umowy (...).

Stosownie do powołanego powyżej zapisu umowy, w dniu 2 kwietnia 2008r. podjęta została przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wydierżawiającego uchwałą numer (...)w sprawie wyrażenia zgody na wydierżawienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Stosownie do § 4 ust. 1 lit a ustalono czynsz 0,82 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie plus podatek vat , a w § 4 ust. 1 lit b umowy dzierżawy strony ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego środków trwałych opisanych w załączniku nr 2 w wysokości 90.000,00 zł netto (tj.109.800 zł brutto) - w formie ryczałtu płatnego w równych ratach miesięcznych -7.500,00 zł netto (tj. 9.150 zł brutto). Ustalenia te dotyczyły pierwszych dwunastu miesięcy. Po upływie tego okresu stawka z ust 1 lit a miała wzrosnąć do 1,73zł za m<sup>2</sup> a stawka z ust1 lit b miała zostać bez zmian.

Zgodnie z §4 ust 8 utrata wartości użytkowej, brak możliwości bezpiecznej eksploatacji, zużycie czy zniszczenie sprzętu nie ma wpływu na wysokość czynszu. Na podstawie § 4 ust. 9 umowy dzierżawy strony ustaliły, iż począwszy od 2010 roku (trzeciego roku obowiązywania umowy) czynsz dzierżawny będzie corocznie waloryzowany o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (tzw. wskaźnik inflacji), przy czym nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od stycznia kolejnego roku. Strony zastrzegły również, iż zmiana czynszu wskutek waloryzacji nie wymaga aneksu do umowy. §4 ust 10 dotyczy podwyższenia czynszu z uwagi na wzrost opłat z tytułu podatku lub wieczystego użytkowania.

Przekazanie pozwanej środków trwałych wyspecyfikowanych w załączniku nr 2 do umowy dzierżawy nastąpiło w dniu 5 maja 2008 r. na podstawie protokołu przekazania/przyjęcia w użytkowanie portowego sprzętu przeładunkowego.

**Dowód:**

- umowa dzierżawy, k. 34 – 41
- pełnomocnictwo, k. 42,
- wykaz środków trwałych, k. 43, 47 - 79
- opinia, k. 44-46
- uchwała, k. 78 – 83
- protokół k.84-86
- zeznania świadka I. F., k. 350 – 351
- zeznania świadka P. R., k. 351 – 352

W dniu 16 kwietnia 2009 r. strony aneksem dokonały zmiany treści łączącej je umowy. W wyniku zmiany § 6 umowy pozwana spółka nabyła uprawnienie do odstąpienia od umowy dzierżawy w terminie 2 lat od daty jej zawarcia za zapłatą odstępnego, ze skutkiem na ostatni dzień sześciomiesięcznego okresu liczonego od ostatniego dnia miesiąca, w którym doręczono Wydierżawiającemu oświadczenie o odstąpieniu. Dodatkowo, na podstawie § 2 ww. aneksu, pozwana mogła - za zgodą powódki -cofnąć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, o ile nie upłynął wskazany wyżej sześciomiesięczny termin.

Aneks do umowy dzierżawy został zawarty pod warunkiem rozwiązującym - nieuzyskania w terminie do 30 czerwca 2009 r. zgody Walnego Zgromadzenie Wydierżawiającego (powódki) na zmianę umowy w zakresie przewidzianym aneksem. W dniu 4 czerwca 2009r. podjęta została uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zgody na zmianę umowy.

**Dowód:**

- pismo, k. 189 - 190
- aneks nr (...) z dnia 16 kwietnia 2009r. do umowy dzierżawy, k. 191 - 192, 200-202
- pełnomocnictwo k.193-195

- protokół nadzwyczajnego walnego zgromadzenia, k. 196 - 199

- umowa sprzedaży, k. 206 – 221.

W dniu 24 kwietnia 2009r. pozwana złożyła na piśmie, oświadczenie woli w przedmiocie odstąpienia od umowy, której przedmiotem są nieruchomości wchodzące w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej (...) Handlowy (...). W związku z czym wystawione zostały faktury vat.

W dniu 17 sierpnia 2009 r. powódka dokonała na rzecz Zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków, budowli i urządzeń oraz przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, przedmiotem której w części były również grunty, budynki, budowle i urządzenia uprzednio wydierżawione pozwanej.

W ww. umowie stwierdzono, iż część nieruchomości stanowi przedmiot dzierżawy na rzecz pozwanej spółki i na podstawie art. 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nabywca wstąpi w stosunek dzierżawy w miejsce zbywcy - powódki.

W dniu 30 października 2009r. Zarząd (...) sp. z o.o. poinformował powódkę, iż pozwana złożyła oświadczenie woli w przedmiocie cofnięcia swojego oświadczenia woli dotyczącego odstąpienia od umowy, złożonego w dniu 24 kwietnia 2009r.

W związku z powyższą informacją powódka zwróciła się do pozwanej, wskazując na konieczność uporządkowania kwestii formalnoprawnych i księgowych wynikających z faktu cofnięcia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy dzierżawy.

W odpowiedzi pisemnej z dnia 8 grudnia 2009 r. pozwana wskazała, iż ewentualne oświadczenie woli w przedmiocie cofnięcia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie wywołuje wobec powódki żadnych skutków prawnych albowiem nastąpiło w okresie, gdy właścicielem (...) oraz Wydierżawiającym na gruncie umowy był Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Powyższe pismo wywołało sprzeciw powódki i kolejną wymianę między stronami korespondencji.

#### ***Dowód:***

- odstąpienie od umowy, k. 203,
- pełnomocnictwo k.204-205
- umowa sprzedaży, k. 206 – 223
- protokół zdawczo – odbiorczy, k. 224 – 229,
- korespondencja stron, k. 230 – 234,
- porozumienie, k. 235,
- faktury VAT, k. 236 -240,
- rozliczenie czynszu, k. 271
- zeznania świadka I. F., k. 350 – 351
- zeznania świadka P. R., k. 351 – 352

W dniu 21 kwietnia 2010 r. strony złożyły zgodne oświadczenia woli wskazując wyraźnie, iż łączy je umowa dzierżawy z dnia 24 stycznia 2008 r. w części dotyczącej dzierżawy środków trwałych opisanych w załączniku nr 2 . W związku ze sprzedażą 9 jednostek ustalono stawkę miesięczną czynszu na 7296zł + vat obowiązującą od 1 stycznia 2010r.

**Dowód:**

- porozumienie, k. 235,
- zeznania świadka I. F., k. 350 – 351
- zeznania świadka P. R., k. 351 – 352

Przekazane pozwanej środki trwałe do dnia dzisiejszego pozostają w jej użytkowaniu; w czasie kilkuletniej współpracy strony podejmowały zgodnie ustalenia dotyczące wyłączenia, z zakresu zawartej umowy, sprzętu nieprzydatnego do celów przeładunkowych lub też sprzętu, który uległ zniszczeniu.

Wyłączenie z umowy dzierżawy dotyczyło: ładowarki (...), ciągnika (...), ciągnika (...), lokomotywy (...), przyczepy S., 3. przyczep zwykłych i wagi elewatorowej.

Dodatkowo, wobec zdarzenia losowego, w następstwie którego w dniu 20 stycznia 2012r. zniszczeniu uległa ładowarka V. (...), środek ten został również wyłączony przez strony z zakresu umowy.

W związku ze spalaniem ładowarki V. (...), strony zgodziły się na obniżenie czynszu proporcjonalnie do wywołanego tym zdarzeniem spadku wartości dzierżawionych środków trwałych tj. z kwoty 7.807, 59zł netto do kwoty 7.516,68zł netto (z kwoty 9.603,34zł brutto do kwoty 9.245,52 zł brutto), która to stawka czynszu obowiązywała od lutego 2012 r.

Z uwagi na wyżej opisane wyłączenia poszczególnych środków trwałych objętych umową dzierżawy strony, z dniem 1 stycznia 2010 r., zgodnie zmniejszyły dotychczasową stawkę czynszu z kwoty 90.000,00 netto do kwoty 87.552 zł netto (tj. z kwoty 109.800 zł brutto do 107.688,96 zł brutto). Tym samym od stycznia 2010r. pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz powódki miesięcznie kwoty 7.296 zł netto, tj. 8.974,08 zł brutto..

**Dowód:**

- protokół, k. 86,
- informacja, k. 87,
- korespondencja, k. 88 – 89.
- informacja, k. 91,94
- pisma, k. 90, 92, 93, 95

Pozwana wystąpiła do pozwanej z propozycją dotyczącą zmniejszenia wysokości czynszu dzierżawnego, która została zaakceptowana przez powódkę, i przez 2010 r. pozwana dokonywała zapłat na jej rzecz kwot po 8.974,08 zł miesięcznie.

Stosownie do postanowienia § 4 ust. 9 umowy dzierżawy strony przewidziały waloryzację czynszu dzierżawnego, począwszy od stycznia 2010 r., zastrzegając, że nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od stycznia 2010 r., a waloryzacja nastąpi według wskaźnika wzrostu inflacji za 2010r.

Powódka przeoczyła ww. postanowienie i dopiero w styczniu 2012 r. dokonała pierwszej waloryzacji czynszu za 2011r., wystawiając korekty uprzednio wystawionych faktur VAT.

Wysokość umówionego czynszu dzierżawnego w 2010 r. wynosiła 87.552 zł netto tj. 107.688,96 zł brutto.

Według Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2011r. średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 2010r. wyniósł 2,6%.

Powódka, w oparciu o ww. wskaźnik wzrostu cen towarów i usług dokonała waloryzacji czynszu za cały 2011r. Spowodowało to wzrost czynszu z kwoty 87.552 zł netto do kwoty 89.828,36 zł netto (tj. kwoty 107.668,96 zł brutto do kwoty 110.448,89 zł brutto) i odpowiednio stawki miesięcznej z kwoty 7.296,00 zł netto do kwoty 7.485,70 zł netto (tj. z kwoty 8.974,08 zł brutto do kwoty 9.207.41 zł brutto).

Następnie, powódka - na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2012r. - dokonała waloryzacji czynszu dzierżawnego za rok 2012r., według ogłoszonego wskaźnika inflacji na poziomie 4,3%.

Powyższe spowodowało w 2012 r. wzrost czynszu rocznego z kwoty 89.828,36 zł netto do kwoty 93.690,98 zł netto (tj. z kwoty 110.448,89zł brutto do kwoty 115.239,91zł brutto) i odpowiednio stawki miesięcznej z kwoty 7.485,70zł netto do kwoty 7.807,59 zł netto (tj. 9.207,41zł brutto do kwoty 9.603,34 zł brutto).

Podobnie w 2013 r. powódka, na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2013r. - dokonała waloryzacji czynszu dzierżawnego za rok 2012r. według ogłoszonego wskaźnika inflacji na poziomie 3,7%.

Spowodowało to w 2013 r. wzrost czynszu rocznego z kwoty 90.200,05 zł netto do kwoty 93.537,45zł netto (tj. z kwoty 110.946,06zł brutto do kwoty 115.051,20zł brutto) i odpowiednio stawki miesięcznej z kwoty 7.516,68 zł netto do kwoty 7.794,80 zł netto (tj. z kwoty 9.245,52 zł brutto do kwoty 9.587.60 zł brutto).

Ostatniej waloryzacji powódka dokonała w styczniu 2014 r., na podstawie Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2014 r. W rezultacie czynsz roczny wzrósł z kwoty 93.537,45 zł netto do kwoty 94.379,28 zł netto (tj. z kwoty 115.051,04 zł brutto do kwoty 116.086,60 zł brutto) i odpowiednio stawki miesięcznej z kwoty 7.794,80zł netto do kwoty 7.864,95zł netto (tj. z kwoty 9.587,60zł brutto do kwoty 9.673.89zł brutto).

#### **Dowód:**

- pismo k.96
- komunikaty Prezesa GUS, k. 97 – 98, 110,
- faktury VAT, k. 99 – 109, 112 – 136, 163, 177
- korespondencja stron, k. 111, 137 – 150,

Pozwana spółka nie uznawała podwyżek czynszu dzierżawnego dokonywanych przez powódkę. W reakcji na zawiadomienia powódki w przedmiocie zmiany wysokości czynszu, pozwana odsyłała faktury lub oświadczała, że uznaje je w wysokości dotychczasowej, nie uwzględniającej podwyżki.

W 2012 r. pozwana uregulowała w pełnej wysokości, nie negując waloryzacji, cztery faktury VAT za okres od kwietnia do lipca.

W pozostałych miesiącach 2012 r. pozwana regulowała faktury VAT w kwotach przez siebie uznawanych, tj. bez waloryzacji.

W 2013 r. pozwana zapłaciła fakturę Vat (...) za styczeń 2013 r. na kwotę 9.245,52 zł, wystawioną przez powódkę jeszcze przed dokonaniem waloryzacji.

W pozostałych miesiącach 2013 r. pozwana dokonała wpłat w wysokości po 8.639,70 zł.

W 2014r. pozwana w sierpniu dokonała wpłaty w kwocie 9.673,89 zł - tj. w kwocie odpowiadającej wysokości zwaloryzowanego czynszu, zaś w pozostałych miesiącach dokonała wpłat w wysokości po 8.639,70 zł - zamiast w wysokości po waloryzacji - 9.673,89 zł.

**Dowód:**

- pisma pozwanej k.139-143,145,146,146,149,150
- pismo powódki k.144,147,148
- wyciąg z rachunku bankowego, k. 151 – 162, 164 – 175, 178 -188
- rozliczenie, k. 176
- zeznania świadka I. F., k. 350 – 351.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest uzasadnione w całości.

Powódka wywodzi roszczenie z umowy dzierżawy .

Podstawę prawną powództwa stanowi art 693 i n. k.c. Niniejsza sprawa dotyczy wyłącznie dzierżawy środków trwałych.

Nie ma sporu między stronami, co do faktu korzystania przez pozwaną z przedmiotowych środków trwałych w okresie objętym pozwem. Potwierdzają to zarówno zeznania świadka I. F., który wskazał na nieprzerwane korzystanie przez pozwaną od 2008r, jak również fakt zapłaty czynszu w wartości podstawowej (bez waloryzacji).

Spór dotyczy możliwości waloryzacji czynszu.

Pozwana kwestionuje waloryzację wskazując, że umowa dzierżawy z 24 stycznia 2008r została skutecznie wypowiedziana, a oświadczenie, co do środków trwałych nigdy nie zostało odwołane. Zawarte w dniu 21 kwietnia 2010r porozumienie dotyczy wyłącznie środków trwałych, które powódka zobowiązała się oddać pozwanej do używania i pobierania pożytków i nie obejmuje waloryzacji. Nadto waloryzacja w umowie z 24 stycznia 2008r dotyczyła wyłącznie czynszu za dzierżawione nieruchomości.

W ocenie Sądu zarzuty pozwanej są bezzasadne. Tak jak wskazano powyżej pozwana cały czas korzystała ze środków trwałych, których dotyczy przedmiotowa sprawa.

Zdaniem Sądu umowa z dnia 24 stycznia 2008r nr (...) / (...) nieprzerwanie wiązała strony w zakresie dzierżawy środków trwałych opisanych w załączniku nr 2. Wskazuje na to już początkowa treść porozumienia która rozpoczyna się od słów „zważywszy, że **wiąże je** (strony) umowa dzierżawy nr (...) z dnia 24 stycznia 2008r w części dotyczącej dzierżawy środków trwałych opisanych w załączniku nr 2”. Co do tego faktu zgodne są również osoby decyzyjne u obu stron, które przedmiotowe porozumienie zawarły. Potwierdził to w czasie przesłuchania zarówno P. R. jak i I. F. który wskazał m.in., że „my to porozumienie odbieraliśmy jako korektę umowy dzierżawy” i dalej „my umowę uważaliśmy za wiążącą, zmienić miał się czynsz, bo zmniejszył się przedmiot dzierżawy”. Wobec takiego materiału dowodowego zaprzeczanie przez pełnomocnika pozwanej, że umowa dzierżawy z dnia 24 stycznia 2008r przestała wiązać strony jest niczym nie uzasadnione.

Jednakże nawet gdyby przyjąć z jakiegoś względu, że umowa ta przestała na jakimś etapie wiązać to wobec treści porozumienia z dnia 21 kwietnia 2010r należałoby ustalić, że strony zawarły ponownie umowę o tożsamej treści jak ta z 24 stycznia 2008r ograniczoną do środków trwałych i ze zmodyfikowaną wysokością czynszu. Pozostałe kwestie w szczególności przewidziana w umowie waloryzacja pozostałaby bez zmian. Dla wyczerpania tematu odnotowania



wymaga, że Sąd podziela stanowisko powódki, że z uwagi na brak zapłaty przez pozwaną w wyznaczonym terminie pełnej kwoty odstępnego odstąpienie z dnia 24 kwietnia 2009r było nieskuteczne w całości, a przynajmniej w zakresie tej części umowy która dotyczy sprzętu i osprzętu przeładunkowego. Pamiętać też należy, że pozwana cały czas korzystała z przedmiotowego sprzętu i nigdy nawet nie zaofiarowała powódce jego zwrotu.

Przyjmując więc, że strony wiązała umowa z dnia 24 stycznia 2008r nr (...) / (...) (ewentualnie umowa o tożsamej treści) z modyfikacją wynikającą z porozumienia z dnia 21 kwietnia 2010r rozważyć należy kwestię waloryzacji. Tak jak wskazano powyżej porozumienie z 21 kwietnia 2010r obniżało wysokość czynszu za środki trwałe z uwagi na sprzedaż części z nich. W pozostałej części, w tym co do waloryzacji, strony wiązała nadal umowa z dnia 24 stycznia 2008r. Nie jest przy tym tak jak twierdzi pozwana i świadek I. F., że umowa ta przewidywała wyłącznie waloryzację czynszu za dzierżawione nieruchomości. Wysokość czynszu określona została w §4 ust 1 umowy. Wyróżniono tam dwa podpunkty „a)” dotyczący stawki za dzierżawę nieruchomości i „b)” dotyczący czynszu za środki trwałe. Tam gdzie strony chciały aby dany zapis dotyczył czynszu za nieruchomości lub czynszu za środki trwałe to dawały temu wyraźny wyraz np. §4 ust 2 który dotyczy tylko czynszu z §4 ust1 pkt a, §4 ust4 który dotyczy tylko czynszu z §4 ust1 pkt b, §4 ust 8. Umowa zawiera też zapisy w których rodzaj czynszu nie był rozróżniany i dotyczył całego czynszu dzierżawnego tj. od nieruchomości i środków trwałych np. §4 ust 5 , §4 ust7, §4 ust 9. W takiej sytuacji strony używały zwrotu „czynsz dzierżawny”. Waloryzacja przewidziana jest w §4 ust 9 umowy. W przepisie tym mowa jest o waloryzacji czynszu dzierżawnego, nie ma żadnego rozróżnienia , przyjąc więc należy, że dotyczy ona obu składników czynszu z §4 ust1.

Argumentacja świadka I. F., że sprzęt ruchomy się dekapitalizuje i nie ma podstaw do waloryzacji czynszu za niego, że waloryzacja ma sens przy nieruchomości, bo np. rosną podatki pozostaje w sprzeczności z treścią umowy. W §4 ust 8 wyraźnie wskazano , że utrata wartości użytkowej, brak możliwości bezpiecznej eksploatacji, zużycie czy zniszczenie sprzętu nie ma wpływu na wysokość czynszu. §4 ust 10 dotyczy natomiast podwyższenia czynszu z uwagi na wzrost opłat z tytułu podatku lub wieczystego użytkowania. W związku z czym waloryzacja przewidziana w §4 ust 9 nie jest związana ze zmianą wysokości podatków jak wskazał świadek I. F. ale ze wskaźnikiem inflacji, który wymieniono w ustępie 9. Waloryzacja z uwagi na inflację dotyczy więc obu składników czynszu dzierżawnego.

Reasumując trafne jest stanowisko strony powodowej, co do możliwości waloryzacji czynszu. W tym kontekście również wpłaty pozwanej uwzględniające waloryzację czynszu nie stanowią omyłki ale realizację obowiązku umownego.

Pozwana wyliczeń powódki, co do kwoty zwaloryzowanego czynszu oraz kwot , które pozostały do zapłaty po uwzględnieniu wpłat pozwanej nie kwestionuje, podobnie jak terminów płatności (które sama uwzględniała przy częściowych płatnościach na poczet poszczególnych faktur). Okoliczności te wynikają także ze złożonych dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony.

W związku z czym powództwo jest uzasadnione w całości. Powódka domagała się odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w płatności. W związku z czym na podstawie art. 481 k.c. uwzględniono żądanie w tym zakresie.

Istotne elementy materiału dowodowego omówione zostały we wcześniejszej fazie uzasadnienia. Dla porządku wskazać należy, że Sąd dokonał ustaleń w oparciu o częściowo niesporne twierdzenia stron, dowody z dokumentów oraz dowód z zeznań świadka I. F., który z uwagi na piastowane stanowisko zbliżony był do przesłuchania strony oraz z zeznań P. R.. Dowody z dokumentów powstały w bezpośredniej bliskości czasowej od danych zdarzeń. Autentyczność i wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana, strony wyprowadzały z nich jedynie częściowo odmienne wnioski. Zeznania świadka I. F. Sąd uwzględnił tylko w takim zakresie jaki koresponduje z pozostałym materiałem dowodowym. Zeznania P. R. Sąd uznał za wiarygodne, choć cechował je duży poziom ogólności.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na postawie art. 98 § 1 k.p.c. kierując się zasadą celowości i odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec uwzględnienia powództwa w całości stroną przegrywającą proces była pozwana, dlatego należało zasądzić od niej na rzecz powódki zwrot kosztów procesu. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w kwocie 1335zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 7200zł. Sąd przyznał pełnomocnikowi podwójną stawkę minimalną kierując się treścią §2 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Sąd przyznając podwójną stawkę uwzględnił przede wszystkim nakład pracy pełnomocnika, charakter sprawy i wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Przygotowanie pism procesowych, zwłaszcza pozwu wymagało analizy stosunkowo dużej liczby dokumentów jak również przeprowadzenia wyliczeń matematycznych dochodzonych pozewem kwot. Stanowisko powódki zostało przedstawione jasno i logicznie z uwzględnieniem okoliczności faktycznych i prawnych . Pełnomocnik stawiał się na wyznaczonych terminach rozprawy osobiście, bądź też zapewniał zastępstwo. Nakład pracy pełnomocnika znacznie wykraczał więc ponad przeciętną. Biorąc pod uwagę, że ustawodawca przewidział wynagrodzenie w granicach od stawki minimalnej do 6 krotności tej stawki, ustalenie go w niniejszej sprawie jako dwukrotności stawki nie może być uznane za wygórowane.

## ZARZĄDZENIE

1.(...)

2. (...)

- (...)

- (...)

3.(...).