

Sygn. akt I C 223/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulcka

Protokolant: Dagmara Szulc

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2018 roku, w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S.**

przeciwko **M. G.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S. na rzecz pozwanej M. G. kwotę 3 417 (trzech tysięcy czterystu siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie) kwotę 685 (sześciuset osiemdziesięciu pięciu) złotych i 30 (trzydziestu) groszy tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych .

SSR Anna Dulcka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 października 2014 roku powód (...) spółka z o.o. S.K.A. w S. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. G. zapłaty kwoty 26.268,95 złotych wraz z ustawowymi odsetkami opisanymi szczegółowo w pozwie. Nadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód nadmienił, że w dniu 21 marca 2007 roku pozwana zawarła ze spółką (...) umowę poddzierżawy lokalu znajdującego się w domu handlowym przy ul. (...) w S. na cele prowadzenia działalności gospodarczej. W dalszej kolejności wyjaśnił, że jest właścicielem nieruchomości, w której pozwana poddzierżawia lokal, stąd też w dniu 25 października 2012 roku zawarte zostało porozumienie trójstronne pomiędzy pozwaną M. G., powodową spółką (jako właścicielem nieruchomości) oraz (...) sp. z o.o. w S., a w ramach tego porozumienia powodowa spółka wstąpiła w miejsce J. sp. o.o., stając się podmiotem bezpośrednio wydzierżawiającym pozwaną lokal, na prowadzoną przez nią działalność gospodarczą. Zaznaczył, że umowa ta była aneksowana w dniu 31 stycznia 2014 roku.

Nadto powód podkreślił, że strony kilkakrotnie prowadziły rozmowy, co do wykonania przez pozwaną prac remontowych w zakresie wydzierżawionego lokalu, jak też i prowadzonego do niej korytarza. Przede wszystkim jednak

podkreślił, że pozwana zalegała z płatnością czynszu dzierżawnego, dodając, że właśnie ta okoliczność wywoływała rozmowy w zakresie przeprowadzenia przez pozwaną prac remontowych. Jednakże rozmowy w tym zakresie nie zostały ostatecznie zakończone porozumieniem. Podkreślał, że pozwana do chwili obecnej nie uregulowała zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, co skutkowało wypowiedzeniem jej przez powoda – pismem z dnia 18 lipca 2014 roku – stosunku dzierżawy. Dodał, że sformułowane przez spółkę w piśmie z dnia 1 października 2014 roku wezwanie do zapłaty za okres od czerwca 2013 roku strona pozwana pozostawiła bez żadnej reakcji.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Ponadto zgłosiła dwa zarzuty: zarzut potrącenia nakładów na lokal w wysokości 12.922,51 złotych oraz na podstawie art. 664 § 1 k.c. wniosła o obniżenie czynszu o 50% z uwagi na wady ograniczające przydatność lokalu do umówionego użytku.

W uzasadnieniu pozwana przyznała okoliczność dzierżawienia lokalu użytkowego wyjaśniając, że prowadziła w nim działalność gospodarczą w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych. Podkreśliła przy tym, że w 2009 roku rozpoczęła w tym lokalu prace remontowe, których końcowy efekt oznaczony został w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 6 sierpnia 2014 roku. Nadmieniała, że na koszty remontu wydatkowała łącznie kwotę 12.922,51 złotych. Wskazywała, że przedmiotowy lokal od 2010 roku ulegał okresowym zalaniom z powodu nieszczelności w poszyciu dachowym, a właściciel nieruchomości nie podjął w tym kroku żadnych działań.

W dalszej części uzasadnienia M. G. wskazała, że już w 2012 roku zwróciła się do powoda o zmniejszenie czynszu, jednakże nie uzyskała w tym względzie odpowiedzi. Oceniając stan lokalu na przestrzeni trwania umowy dzierżawy wskazała, że w jej ocenie co najmniej od maja 2013 roku czynsz powinien zostać obniżony do połowy jego umówionej stawki, z uwagi na widoczne zacieki oraz grzybiczne plamy. Powołując się na powyższe wskazała, że wnosi o zmniejszenie za okres objęty pozewem czynszu dzierżawnego o połowę.

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy uprzednio wyrażonych stanowiskach procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu użytkowego przy ul. (...) w S., o powierzchni użytkowej 72,22 m² jest (...) spółka z o.o. S.K.A. z siedzibą w S..

Jest to lokal znajdujący się w budynku o charakterze usługowym (niskokondygnacyjnym – 2 kondygnacje naziemne).

bezsporne.

W dniu 12 marca 2007 roku pomiędzy J. sp. o.o. z siedzibą w S. reprezentowaną przez J. S., działającą jako poddzierżawiający, a M. G. (...) Firma Handlowo-Usługowa (...) M. G. jako poddzierżawcą zawarta została umowa dzierżawy lokalu o powierzchni 12,5m² położonego w budynku usługowym przy ul. (...) w S. na działalność polegającą na prowadzeniu salonu kosmetycznego.

Strony ustaliły, że M. G. zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz spółki miesięcznego, czynszu poddzierżawy w wysokości 400 złotych netto począwszy od 15 marca 2007 roku, a czynsz płatny będzie z góry do 10.tego każdego miesiąca za dany miesiąc na konto podane na fakturze wystawionej przez spółkę.

Ponadto strony w § 6 pkt 4-6 ustaliły następujące zasady płatności:

4. Czynsz poddzierżawy począwszy od 1 stycznia 2008 roku rewaloryzowany będzie o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS.

5. O zmianie wysokości czynszu poddzierżawiający powiadomi poddzierżawcę listem poleconym z wyprzedzeniem 1 miesiąca.

6. Poza czynszem poddzierżawy poddzierżawca ponosić będzie koszty utrzymania przedmiotu umowy, a w szczególności:

a) ogrzewania w wysokości 1% ceny zakupu oleju grzewczego na podstawie refaktury wystawionej przez poddzierżawiającego,

b) energii elektrycznej na podstawie wskazań podlicznika,

c) zimnej wody na podstawie miesięcznego ryczałtu za każdego zatrudnionego w wysokości - $4,5\text{m}^3 \times \text{cena } 1\text{m}^3$ według cennika Zakładów (...),

d) wywozu śmieci w wysokości 25 złotych miesięcznie brutto.

M. G. otrzymała od spółki (...) ofertę poddzierżawy większej części lokalu użytkowego poprzez poszerzenie użytkowanego już przez nią lokalu o lokal będący wcześniej salonem fryzjerskim.

W dniu 1 października 2009 roku pomiędzy J. sp. o.o. z siedzibą w S. reprezentowaną przez J. S., działającą jako poddzierżawiający, a M. G. jako poddzierżawcą zawarto aneks do przedmiotowej umowy z 21 marca 2007 roku wskazując, że poddzierżawca otrzymuje lokal usługowy o powierzchni 70 m^2 na cele działalności salonu kosmetycznego i fryzjerskiego. Ponadto w aneksie strony ustaliły, że M. G. zobowiązana będzie do zapłaty na rzecz spółki począwszy od dnia 1 października 2010 roku miesięcznego czynszu w wysokości 1.500 złotych netto plus VAT.

Strony ustaliły również, że poza czynszem poddzierżawy poddzierżawca ponosić będzie koszty utrzymania przedmiotu umowy, a szczególności:

a) ogrzewania w wysokości 4% ceny zakupu ciepła od (...), na podstawie refaktury wystawionej przez poddzierżawiającego,

b) energii elektrycznej na podstawie wskazań podliczników,

c) zimnej wody na podstawie miesięcznego ryczałtu za każdego zatrudnionego w wysokości $4,5\text{ m}^3 \times \text{cena } 1\text{m}^3$ według cennika Zakładu (...) do czasu zainstalowania podlicznika.

d) wywozu nieczystości w wysokości 50 złotych brutto miesięcznie.

W dniu 5 stycznia 2012 roku strony zawarły aneks nr (...) do umowy z 12 marca 2007 roku, w którym M. G. zobowiązała się do zapłaty na rzecz spółki – na podstawie wystawionej co miesiąc faktury VAT – kwot po 71,73 złotych netto + 8 % podatek VAT z tytułu wywozu śmieci.

W dniu 25 października 2012 roku podjęte zostały czynności celem zawarcia porozumienia trójstronnego. Celem tego porozumienia było zawarcie przez M. G. umowy dzierżawy lokalu usługowego bezpośrednio z właścicielem lokalu usługowego (...) S.K.A., a nie z powiązaną z nim osobowo (...) sp. z o.o.

W umowie tej datowanej na 25 października 2012 roku jako osoby reprezentujące i zawierające porozumienie wskazano: M. G. (wydzierżawiającą), W. G. – będącą od 2004 roku prezesem zarządu (...) S.K.A. z siedzibą w S. (wstępujący dzierżawca) oraz J. S. prezes zarządu (...) sp. z o.o. w S. (ustępujący dzierżawca). Pod umową natomiast swoje podpisy złożyły następujące osoby: W. G., M. G. i G. S..

G. S. jest ojcem J. S., który w momencie zawierania trójstronnego porozumienia był jedynie pracownikiem spółki (...).

Przez okres obowiązywania umowy poddzierżawy i dzierżawy M. G. celem załatwienia formalności związanych z realizacją umowy kontaktowała się z J. S. i G. S., jako osobami decyzyjnymi w zakresie dzierżawy, były to bowiem osoby, z którymi swoje decyzje konsultowała W. G..

Porozumienie z dnia 25 października 2012 roku następnie zostało aneksowane w dniu 31 stycznia 2014 roku w zakresie określenia powierzchni lokalu z 70 m² na 72,22 m².

dowód: umowa k.11-13,

protokół k.14,

aneksy k. 15-17,20-21,

porozumienie k.18-19,

zeznania świadka A. Ł. k. 218

zeznania świadka B. G. k. 207-209,

zeznania świadka J. S. k. 219-220,

zeznania w charakterze strony pozwanej M. G. k. 229-232,

zeznania świadka G. S. k. 205-207,

zeznania w charakterze strony powodowej W. G. k. 227-229.

W trakcie prowadzenia salonu kosmetycznego i fryzjerskiego w lokalu przy ul. (...) w S. M. G. przeprowadziła prace remontowe w obrębie użytkowanych przez nią pomieszczeń.

W trakcie trwania umowy dzierżawy po stronie M. G. z tytułu płatności czynszu dzierżawnego oraz opłat związanych z użytkowaniem lokalu powstały zaległości.

Okoliczność powstałych zaległości wywołała pomiędzy M. G. a dzierżawcą rozmowy co do remontu korytarza prowadzącego bezpośrednio do salonu kosmetyczno-fryzjerskiego. Oferując przeprowadzenie tych prac M. G. zwracała się o zmniejszenie powstałych po jej stronie zaległości związanych z płatnościami. Rozmowy te jednak nie zakończyły się porozumieniem.

W. G. i J. S. zajmowały wspólny gabinet, natomiast G. S. zajmował sąsiadujący z nimi osobny gabinet. Oba te pomieszczenia znajdowały się w budynku przy ul. (...) w S.. Wszyscy oni korzystali również z usług salonu prowadzonego przez M. G.. G. S. nigdy nie pełnił funkcji reprezentacyjnej w (...) sp. z o.o. S.K.A., nie był współnikiem, akcjonariuszem, ani też nie zasiadał w zarządzie. Prezesem zarządu od 2004 roku była W. G.. Natomiast J. S. była współnikiem (...) sp. z o.o., będącej komplementariuszem (...) sp. z o.o. S.K.A.

W salonie prowadzonym przez M. G. dochodziło do powstawania zacieków i zalań, a usterki te zgłaszane były przez M. G. do W. G. oraz J. S. i G. S..

dowód zeznania świadka K. M. k. 171-172,

zeznania świadka E. K. (1) k. 172-173,

zeznania świadka J. K. k. 174,

zeznania świadka S. N. k. 191v-192,

zeznania świadka J. C. k. 192v- 193,
zeznania świadka E. K. (2) k. 193-193v,
zeznania świadka A. K. k. 193v-194v,
zeznania świadka B. G. k. 207-209,
zeznania świadka G. S. k. 205-207,
zeznania świadka J. S. k. 219-220,
zeznania w charakterze strony powodowej W. G. k. 227-229,
zeznania w charakterze strony pozwanej M. G. k. 229-232,
oferta k.22,
pismo k.23,
korespondencja stron k. 61-63, 115,
dokumentacja fotograficzna k.140a,
skarga k. 182 – 183.

W okresie od czerwca 2013 roku do października 2014 roku (...) spółka z o.o. i (...) spółka z o.o. S.K.A. wystawiły na rzecz M. G. szereg faktur związanych z dzierżawionym przez nią salonem kosmetyczno-fryzjerskim w budynku przy ul. (...) w S. na łączną kwotę 26.268,95 złotych.

dowód: faktury VAT k. 25-60, 117-137,147-151,

nota obciążeniowa k.24.

Pismem z dnia 17 lipca 2014 roku (...) spółka z o.o. S.K.A. powołując się na § 8 ust. 1 umowy poddzierżawy z dnia 12 marca 2007 roku wypowiedział M. G. umowę poddzierżawy.

dowód: wypowiedzenie umowy k.64-65,

korespondencja stron k. 66-67.

W dniu 6 sierpnia 2014 roku M. G. opuściła dzierżawiony lokal, a czynność ta utrwalona została w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przez W. G. i M. G..

dowód: protokoły zdawczo – odbiorcze k.138-140.

Pismem z dnia 1 października 2014 roku (...) spółka z o.o. S.K.A. wezwał M. G. do zapłaty łącznie kwoty 26.268,95 złotych wraz z ustawowymi odsetkami 31 marca 2015 roku w terminie do 8 października 2014 roku.

Pismem z dnia (...) spółka z o.o. S.K.A. wezwał M. G. do usunięcia z lokalu przy ul. (...)as w S. wszystkich pozostawionych tam przedmiotów w terminie 7 dni.

dowód: wezwania k. 68 - 70, 152-153.

W okresie od października 2012 roku do 31 lipca 2014 roku M. G. uiściła tytułem czynszu najmu łącznie kwotę 21.859,29 złotych, jak też uregulowała należności z tytułu mediów.

bezsporne, a nadto dowód: dowody wpłat k.116, 384-393,

historii rachunku k. 379-383.

Wartość rynkowa dzierżawy lokalu usługowego zajmowanego przez M. G. w okresie od 27 października 2012 roku do 31 lipca 2014 roku, z uwzględnieniem jego stanu technicznego (w tym słabego wykonawstwa budynku skutkującego okresowym zalewaniem pomieszczeń) wynosi łącznie 15.800 złotych, miesięcznie 750 złotych.

Wartość ta określona została podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane w badanym okresie.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 298-343,

uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 368-369,

ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 401-402.

Sąd zważył, co następuje:

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ocenianego w kontekście stanowisk stron oraz obowiązujących przepisów powództwo będące przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu podlegało w całości oddaleniu.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa wywodziła swoje żądanie wskazując, że łączyła ją z pozwaną umowa dzierżawy lokalu usługowego położonego w S. przy ul. (...) w S..

Przepis art. 693. § 1 stanowi: 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. Natomiast w myśl art. 693 § 2 k.c. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów prywatnych, przedłożonych przez strony, które nie nosiły śladów podrobienia, przerobienia, nie były kwestionowane przez strony co do ich treści i autentyczności a sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im przymiotu wiarygodności. Nadto sąd dokonywał ustaleń w oparciu o zeznania stron i świadków, w zakresie, w jakim były one ze sobą oraz ze zgromadzonym materiałem w zakresie dokumentów spójne. Co do okoliczności specjalnej, jaką była rynkowa wartość czynszu za sporny lokal sąd natomiast posiłkował się w głównej mierze opinią biegłego sądowego.

W tym miejscu należało wskazać, że materialnoprawny ciężar rozkładu ciężaru dowodu reguluje norma art.6 k.c. stanowiąca, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Zwrot „wywodzi skutki prawne” odnosi się do strony postępowania i ma to znaczenie, że podkreśla zależność między kierunkiem aktywności dowodowej strony, a faktami prawnymi, które ma wykazać.

Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia, które można nazwać jako prawne (art. 227 k.p.c.), wśród których należy wyróżnić fakty, z których strona wywodzi skutki prawne i które są opisane w hipotezach norm prawa cywilnego materialnego. Dla potrzeb tego postępowania można podkreślić, iż przepis ten wskazuje kierunek aktywności dowodowej stron, określa więc - w połączeniu z normami prawa materialnego - które fakty podlegają dowodzeniu.

Powód dochodząc roszczenia związany jest ciężarem udowodnienia okoliczności uzasadniających żądanie, więc opisanych hipotezami norm prawa cywilnego materialnego znajdujących zastosowanie dla oceny stanu faktycznego. Są to fakty, z których strona wywodzi skutek prawny, a więc prawotwórcze. Powyższe wskazuje, że w pierwszej kolejności obowiązkiem sądu jest ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne, których

zaistnienie determinuje możliwość jego skutecznego wpisania w odpowiednią podstawę prawną. Niemożność przeprowadzenia takiej subsumpcji, samoistnie niweczy zasadność powództwa i to niezależnie od tego, czy pozwany z kolei udowodnił podstawy faktyczne przyjętej linii obrony czy też nie.

W świetle powyższego należało uznać, że w toku niniejszego postępowania powód wnosząc o zapłatę od pozwanej czynszu dzierżawnego winien był w pierwszej kolejności wykazać, że łączyła go z pozwaną umowa dzierżawy, a nadto wykazać czasookres trwania tej umowy oraz wysokość należnych jemu z tego tytułu opłat. Analiza akt sprawy wprost doprowadziła sąd do wniosku, iż powód nie podjął w tym zakresie właściwej inicjatywy dowodowej.

W ocenie sądu bowiem żądanie nie zostało wykazane, ani co do zasady, ani też co do wysokości. W pierwszej kolejności dostrzec należało, że strona powodowa nie wykazała istnienia swojej legitymacji czynnej, albowiem nie wykazała istnienia łączącego ją z pozwaną stosunku dzierżawy.

W tym zakresie bowiem powód powoływał się na umowę poddzierżawy z 21 marca 2007 roku zawartą pomiędzy (...) sp. z o.o., a następnie na porozumienie trójstronne z 25 października 2012 roku pomiędzy stronami przedmiotowej umowy poddzierżawy oraz powodową spółką. Jako osoby zawierające przedmiotowe porozumienie wskazane zostały: M. G. (wydzierżawiająca), W. G. – będąca od 2004 roku prezesem zarządu (...) S.K.A. z siedzibą w S. (wstępujący dzierżawca) oraz J. S. prezes zarządu (...) sp. z o.o. w S. (ustępujący dzierżawca). Pod umową natomiast swoje podpisy złożyły następujące osoby: W. G., M. G. i G. S.. G. S. jest ojcem J. S., który w momencie zawierania trójstronnego porozumienia był jedynie pracownikiem spółki (...) i jako taki, do zawierania umów podobnego rodzaju potrzebował pełnomocnictwa. W porozumieniu trójstronnym jednak nie wskazano, aby pełnomocnictwem takim, w tamtym czasie się posługiwał. W toku postępowania zaś pełnomocnictwo takie nie zostało przedłożone, a sam zainteresowany G. S. na rozprawie w dniu 23 lutego 2016 roku przyznał, że nie wie, czy takowe pełnomocnictwo w tamtym czasie posiadał.

Już zatem same te okoliczności pozwalają na uznanie, że powód nie wykazał istnienia po swojej stronie legitymacji czynnej. Nie przedstawił bowiem ciągu dokumentów pozwalających na ustalenie, że przywoływane przez niego trójstronne porozumienie w sposób skuteczny przeniosło na niego uprawnienia z poddzierżawcy, tj. (...) sp. z o.o. Okoliczność ta natomiast musiała skutkować oddaleniem powództwa co do zasady.

Nawet gdyby jednak z uwagi na stanowisko strony pozwanej uznać, że porozumienie takie zostało zawarte w sposób dorozumiany i powód wykazał istnienie stosunku obligacyjnego pomiędzy nim i pozwaną zobowiązany on był do wykazania swojego żądania co do wysokości. Tym bardziej, że od samego początku to właśnie wysokość spoczywających na pozwanej opłat była kwestią sporną w niniejszym postępowaniu.

Z uwagi na powyższe ustalenia co do braku ważności trójstronnego porozumienia brak jest w ocenie sądu podstaw do wnioskowania, że po stronie powoda istniały podstawy do żądania od pozwanej opłat związanych z użytkowaniem lokalu (czynszu oraz opłat za media) z uwzględnieniem wysokości czynszu ustalonego w dotychczasowej umowie i aneksach zawartych z (...) sp. z o.o., czy też przy zastosowaniu mechanizmu ustalania tej wysokości opłat ze media wskazanego w dotychczasowych ustaleniach z (...) sp. z o.o. O ile zatem sąd rozpoznając niniejsze postępowanie miał baczenie na okoliczność, że strona pozwana nie przeczyła okoliczności łączenia jej z powodem stosunku obligacyjnego w postaci dzierżawy lokalu usługowego przy ul. (...) w S., to jednak mając na uwadze treść art. 229 i 230 k.p.c. oraz treść art. 227 k.p.c. powziął w tym względzie wątpliwości, a nadto dostrzegł, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów oraz osobowy materiał dowodowy nie pozwolił na dokonanie ustalenia essentialia negotii łączącego strony stosunku obligacyjnego, w tym w szczególności wysokości spoczywających na pozwanej w związku z tym opłat. Okoliczność ta natomiast niewątpliwie, o czym wzmiankowano powyżej, była sporną podczas całego niniejszego postępowania. M. G. bowiem uznała, że w jej ocenie co najmniej od połowy 2013 roku winna ona, z uwagi na panujące w spornym lokalu warunki (zacieki i zalania) płacić czynsz co najwyżej w wysokości 750 złotych miesięcznie. Dodatkowo pozwana wykazała, iż złożyła podmiotowi uprawnionemu do reprezentowania spółki oświadczenie o obniżeniu czynszu do kwoty 750 złotych

Z taką wysokością natomiast nie zgadzał się powód wnioskując o zapłatę na jego rzecz wyższego czynszu. Uwzględniając zatem wniosek dowodowy pozwanej sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu wolnorynkowego za dzierżawę spornego lokalu.

Opinia sporządzona została przez biegłego sądowego z zakresu (...), a więc osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Wnioski sformułowane przez biegłego były wyczerpujące i spójne. Sporządzając opinię biegły oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wreszcie zaś opinia była sformułowana w sposób precyzyjny, a konkluzje w niej zawarte zostały logicznie uzasadnione i powiązane z przedstawionym w opinii procesem rozumowania. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd uznał opinię za w pełni przekonującą.

Strona pozwana nie kwestionowała treści opinii. Natomiast do zarzutów strony powodowej dostrzec należało, że zarówno w piśmie z 23 października 2017 roku (k. 350-351), jak też i w piśmie 27 kwietnia 2018 roku (k. 373-374) ogniskowały się one jedynie na przekroczeniu przez biegłego swoich uprawnień poprzez ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i dokonywanie wniosków w zakresie stanu technicznego spornego lokalu użytkowego. Przede wszystkim powód zarzucił, że oceny stanu technicznego zajmowanego przez M. G. lokalu biegły sądowy dokonał w sposób nieuprawniony w oparciu o zeznania świadków oraz w oparciu o ocenę stanu technicznego lokalu położonego na niższej kondygnacji niż lokal zajmowany przez pozwaną. Dostrzegł przy tym, że porównywany przez biegłego lokal użytkowany jest w całkowicie odmiennym charakterze, tj. jako kwaciarnia, co w ocenie powoda skutkować musi uznaniem, że z uwagi na charakter tej działalności musi występować tam zwiększona wilgotność niż w lokalu zajmowanym przez pozwaną. Do zarzutów tych biegły odniósł się w swoich uzupełniających opiniach, a zwłaszcza w ustnej uzupełniającej z dnia 25 lipca 2018 roku Podkreślił w niej, że jako biegły rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny ustala stan fizyczny nieruchomości w zakresie niezbędnym do wyceny nieruchomości, nie zaś dla potrzeb wykonania opinii technicznej budynku. Równocześnie dostrzegł, że hurtownia kwiatów, która jest na parterze pod przedmiotowym lokalem jest hurtownią kwiatów sztucznych, stąd też twierdzenia strony powodowej o nadmiernej wilgotności ze względu na charakter takiej działalności uznał za nietrafione. Dodał, że w trakcie oględzin sporządził bardzo dużą ilość fotografii (ok. 150 – 200 fotografii budynku), w tym utrwalających wskazywane wady. Biegły sądowy podkreślił, że stan budynku na zewnątrz wskazuje, że został on wykonany w słabszym wykonawstwie niż powinien, świadczą o tym liczne wykwyty, zawilgocenia, popękania i spękania. Biegły nadmienił także, że zawilgocenia, na które wskazywali świadkowie są obecne przez cały czas, nawet po przeprowadzonym w ostatnim czasie remoncie. Wyjaśnił, że są takie strategiczne elementy jak: sposób budowy, zawilgocenia i nagle zdarzenia, które mogą mieć miejsce i wpływają na stan wycenianego lokalu, np. intensywne ulewy plus podstawowe elementy typu lokalizacja.

Konkludując sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną oraz rzetelną i przyjął ją za podstawę swoich ustaleń. Podkreślenia wymagało, że po złożeniu wyjaśnień przez biegłego, strony nie składały żadnych zarzutów, ani nie wnosiły o uzupełnienie postępowania dowodowego. Należało więc uznać, że zaakceptowały wnioski opinii.

Zgodnie z wyliczeniami biegłego sądowego wartość rynkowa dzierżawy lokalu usługowego zajmowanego przez M. G. w okresie od 27 października 2012 roku do 31 lipca 2014 roku wynosi łącznie 15.800 złotych (miesięcznie 750 złotych). Poza sporem jest przy tym okoliczność, że pozwana w tym okresie uiszczała na rzecz powoda z tytułu czynszu dzierżawy łącznie kwotę 21.859,29 złotych. Powyższa zaś okoliczność pozwala na uznanie, że w toku niniejszego postępowania powód nie wykazał, aby należny jemu z tego tytułu czynsz przekraczał uiszczoną już przez pozwaną kwotę. Ponieważ zatem powód nie wykazał swojego żądania, ani co do zasady, ani też co do wysokości jego powództwo podlegało w całości oddaleniu.

O kosztach procesu przy uwzględnieniu jego wyniku orzeczono w punkcie drugim w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (t. j.: Dz. U. z 2013 roku Nr 490 ze zm. uznając pozwaną jako wygrywającą w całości. Koszty poniesione przez stronę pozwaną obejmowały koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 złotych, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz zaliczkę na poczet opinii biegłego. W konsekwencji

przy uwzględnieniu wyniku procesu sąd w całości obciążył powoda zwrotem poniesionych przez pozwaną kosztów w wysokości 3.417 złotych.

W punkcie czwartym, działając na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2002 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.) sąd nakazał pobrać od powoda jako przegrywającego w całości niniejsze postępowanie kwotę tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych związanych z wynagrodzeniem dla biegłego sądowego. Wysokość uiszczonych na ten cel zaliczek stanowiła kwotę 1.000 złotych (k. 290), zaś łączna wysokość przyznanego biegłemu wynagrodzenia to kwota 1.685,30 złotych. W myśl powołanego przepisu kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Sąd obciążył zatem powoda tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłego sądowego, nakazując pobrać od niego kwotę 685,30 złotych.

Mając na uwadze poczynione rozważania Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Anna Dulaska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki;
3. akta z pismem lub po dołączeniu zpo za 21 dni.

SSR Anna Dulaska