

Sygn. akt II Ca 207/13

Sygn. akt II Ca 207/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Ł. i Z. Ł. (1)**

przeciwko **J. P. i E. P.**

o zapłatę 61.183,85 zł

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 20 listopada 2012 r., sygn. akt I C 847/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 19 kwietnia 2012 r., sygn. akt I Nc 1229/12 uchyla w całości i zasądza od pozwanych solidarnie E. P. i J. P. na rzecz powodów M. Ł. i Z. Ł. kwotę 56.979,02 (pięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć 2/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2012 r. i 3.572 zł tytułem kosztów procesu, zaś dalej idące powództwo oddala;

II. oddala dalej idącą apelację;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów 1.485 zł kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje powodom uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 212 zł tytułem części opłaty od apelacji od uiszczenia której pozwani zostali zwolnieni.

Sygn.akt II Ca 207/ 13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Kłodzku utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym przez Sąd Rejonowy w Kłodzku w dniu 19 kwietnia 2012 roku, sygn. akt I Nc 1229/12 w całości, zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2.254,66 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego.

Sąd Rejonowy ustali następujący stan faktyczny:

Powodowie M. Ł. i Z. Ł. zawarli z pozwanymi J. P. i E. P. w dniu 12 stycznia 2011r. umowę dzierżawy nieruchomości, składającej się z działki nr (...), o pow. 1639 m², położonej w D., przy ul. (...) wraz z posadowionym na niej Ośrodkiem (...) oraz innymi budynkami i budowłami oraz maszynami i urządzeniami pomocniczymi znajdującymi się w obrębie nieruchomości. Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat. Zgodnie z §4 umowy dzierżawca zobowiązał się do płacenia wydzierżawiającemu czynszu w wysokości 20.000 zł w tym należny podatek VAT, począwszy od 01.02.2011r. Czynsz płatny był z góry do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur VAT wystawionych przez wydzierżawiającego. W przypadku opóźnienia w terminowej zapłacie czynszu wydzierżawiający naliczał ustawowe odsetki bez konieczności doręczenia dzierżawcy dodatkowego powiadomienia. Odsetki doliczone miały być do następnej faktury obejmującej czynsz lub też zapłacone przez dzierżawcę na podstawie odrębnej noty odsetkowej. Dzierżawca upoważnił wydzierżawiającego do wystawienia faktur obejmujących czynsz bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do jego reprezentowania. W myśl ust. 7 § 4 umowy dzierżawy niezależnie od czynszu dzierżawnego, dzierżawca zobowiązany był opłacać prawnie i w tytułach jego obciążające: podatki od gruntu, lokalne i od nieruchomości, koncesje itp., podatki z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej; oraz ponosić koszty eksploatacyjne i inne związane z funkcjonowaniem obiektu na podstawie odrębnie podpisanych stosownie umów o świadczenie usług w tym między innymi za udostępnione łącza telekomunikacyjne (telefony i Internet) itp. Zgodnie z § 5 umowy celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego, opłat eksploatacyjnych, ewentualnego odszkodowania za zniszczone bądź utracone wyposażenie obiektu oraz wszelkich innych należności mogących przysługiwać wydzierżawiającemu z tytułu umowy, dzierżawca zobowiązał się wpłacić na konto wydzierżawiającego kaucję gwarancyjną w wysokości trzykrotnej wartości stawki czynszowej tj. 60000,- zł. Dodatkowo dla zabezpieczenia płatności jak wyżej dzierżawca w dniu podpisania umowy wystawił wydzierżawiającemu weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową. Wydzierżawiający został uprawniony do skorzystania z funduszy kaucji gwarancyjnej i potrącenia wszelkich kwot należnych na podstawie umowy dzierżawy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu dzierżawnego, opłat eksploatacyjnego, zniszczenia bądź utraty wyposażenia obiektu. O skorzystaniu z kwot kaucji gwarancyjnej wydzierżawiający zobowiązany był powiadomić pisemnie dzierżawcę w terminie 14 dni od dokonania potrącenia. W przypadku, gdy wydzierżawiający skorzysta z kaucji gwarancyjnej, wówczas dzierżawca w ciągu 1 miesiąca od dnia powiadomienia go o tym fakcie zobowiązany był przywrócić kaucję do pełnej umową określonej wysokości. Rozwiązanie umowy mogło nastąpić za zgodnym pisemnym porozumieniem stron w każdym ustalonym terminie. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy miało nastąpić za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub pismem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Wydzierżawiający zastrzegł sobie możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym między innymi w przypadku, gdy dzierżawca dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Wydzierżawiający w takim przypadku zobowiązany był uprzedzić dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia i udzieli mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległości. Powodowie M. Ł. i Z. Ł. nabyli i przejęli nieruchomość, objętą umową dzierżawy od Zespołu (...) wraz z kuracjuszami w kwietniu 2004 roku i od tego czasu do dnia 12 stycznia 2011 roku, to jest do dnia wydania nieruchomości pozwanym powodowie wraz z córką A. Z. prowadzili działalność gospodarczą w Ośrodku (...) w D.. W ośrodku największe obłożenie w czasie prowadzenia działalności przez powodów było w okresie od połowy maja do połowy września, następnie w okresie sylwestrowym i ferii zimowych do połowy marca.

Strony podjęły negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy dzierżawy we wrześniu 2009r. Powodowie z uwagi na zobowiązania wynikające z warunków bezzwrotnego skorzystania z dotacji z Unii Europejskiej na wyposażenie ośrodka, zobligowani byli prowadzić działalność do końca 2010r. Powodowie wykonali w obiekcie prace modernizacyjne i remontowe. W listopadzie 2009r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, w której powodowie zobowiązali się do zawarcia umowy dzierżawy z J. P.. Pozwany J. P. przed zawarciem przyrzeczonej umowy dzierżawy

kilkakrotnie, a co najmniej trzykrotnie w obecności przybranych przez siebie specjalistów, dokonał oględzin stanu technicznego obiektu. Do wydania pozwanym obiektu doszło w dniu zawarcia umowy tj. w dniu 12 stycznia 2011r. Powodowie do dnia wydania nieruchomości pozwanym prowadzili działalność gospodarczą w Ośrodku (...). Pozwani przejęli Ośrodek razem z klientami powodów i realizowali przyjęte przez powodów zlecenia na usługi do marca 2011r. Powodowie przedstawili pozwanym wszystkie rachunki za gaz z okresów wcześniejszych. Zużycie gazu w okresie prowadzenia ośrodka przez powodów w okresie zimowym wynosiło w granicach od 5000,- zł do maksymalnie 7 000,- zł miesięcznie. W okresie od sierpnia 2010r. do lutego 2011r. najwyższe zużycie było w okresie od 30.11.2010r. do 31.12.2010r. i wyniosło 4 918,36 zł. Prognoza zaś na luty 2011r. wyniosła 2126,93 zł. Powodowie w czasie prowadzenia ośrodka starali się minimalizować koszty eksploatacyjne, dlatego ośrodek ogrzewany był w zależności od potrzeb; kiedy nie było obłożenia utrzymywana była temperatura 15°C, podobnie było gdy użytkowana była przez klientów tylko część pomieszczeń, wówczas w pozostałych grzejniki były przykręcane. Pozwani podczas prowadzenia Ośrodka ogrzewali cały obiekt i nie ograniczali zużycia gazu w związku z niepełnym obłożeniem ("nie przykręcali kurka i wyłączali piętér z ogrzewania). Powodowie wystawili następujące faktury VAT obciążające pozwanych (...) S.C.:

faktura VAT nr (...) na kwotę 20 000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za luty 2011, płatna do 15 lutego 2011r.;

faktura VAT nr (...) na kwotę 20 000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za marzec 2011, płatna do 15 marca 2011r.;

faktura VAT nr (...) na kwotę 25 555,60 zł, w tym 20 000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za kwiecień 2011, 5079,90 zł podatek od nieruchomości za styczeń i luty 2011r., 475,70 zł usługi telekomunikacyjne, płatna do 15 kwietnia 2011r.;

faktura VAT nr (...) na kwotę 20 432,37 zł, w tym 20 000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za maj 2011, 432,37 zł usługi telekomunikacyjne, płatna do 15 maja 2011r. W fakturze tej przypomniano o niezapłaconych fakturach nr (...)i (...) oraz terminach ich płatności;

faktura VAT nr (...) z dnia 1 czerwca 2011r. na kwotę 27619,85 zł, w tym 20000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za czerwiec 2011 (mylnie wpisano maj), 7619,85 zł podatek od nieruchomości za miesiąc kwiecień - czerwiec 2011r., płatna do 15 czerwca 2011r. (mylnie wpisano 15 maja 2011r.). Do faktury tej dołączono wezwanie do zapłaty zaległości niezapłaconych faktur nr (...), (...)i (...)opiewających na łączną sumę 65987,97 zł z rozliczeniem wpłat w kwocie 15 600,- zł, do zapłaty pozostało 50387,97 zł. W wezwaniu uprzedzono, że nieuregulowanie zaległości spowoduje skorzystanie z zapisów umowy dotyczących rozwiązania umowy;

faktura VAT nr (...) z dnia 4 lipca 2011r. na kwotę 20000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za lipiec 2011., płatna do 15 lipca 2011r. Do faktury tej dołączono wezwanie do zapłaty zaległości niezapłaconych faktur nr (...)i (...) na łączną sumę 45667,82 zł. W wezwaniu wskazano, że wykonanie zobowiązań dotyczących naprawy kotłów zgodnie z porozumieniem spowoduje skorygowanie trzech pierwszych faktur sprzedaży do umówionej kwoty. Do tego czasu saldo zaległości kształtuje się na podanym wyżej poziomie;

faktura VAT nr (...) z dnia 5 sierpnia 2011r. na kwotę 20000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za sierpień 2011., płatna do 15 sierpnia 2011r. Do faktury tej dołączono wezwanie do zapłaty zaległości niezapłaconych faktur nr (...), (...), (...)na łączną sumę 65 667,82 zł, łącznie z bieżącą fakturą 85 667,82 zł. W wezwaniu wskazano, że wykonanie zobowiązań dotyczących naprawy kotłów zgodnie z porozumieniem spowoduje skorygowanie trzech pierwszych faktur sprzedaży do umówionej kwoty. Do tego czasu saldo zaległości kształtuje się na podanym wyżej poziomie. Ponadto uprzedzono, że nieuregulowanie zaległości spowoduje skorzystanie z zapisów umowy dotyczących rozwiązania umowy;

faktura VAT nr (...) z dnia 5 września 2011r. na kwotę 27619,85 zł, w tym 20000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za wrzesień 2011., 7619,85 zł podatek od nieruchomości za miesiąc lipiec - wrzesień 2011r., płatna do 15 września 2011r. Do faktury tej dołączono wezwanie do zapłaty zaległości niezapłaconych i przeterminowanych faktur nr (...)i (...), (...)i (...)na łączną sumę 85 667,82 zł, łącznie z bieżącą fakturą 113 287,70 zł. W wezwaniu wskazano, że wykonanie zobowiązań dotyczących naprawy kotłów zgodnie z porozumieniem spowoduje skorygowanie trzech pierwszych faktur sprzedaży do umówionej kwoty. Do tego czasu saldo zaległości kształtuje się na podanym wyżej

poziomie. Ponadto uprzedzono, że nieuregulowanie zaległości spowoduje skorzystanie z zapisów umowy dotyczących rozwiązania umowy. W wezwaniu wskazano, że należność wraz z odsetkami należy wpłacić na rachunek bankowy;

faktura VAT nr (...)z dnia 5 października 2011r. na kwotę 20000,- zł z tytułu czynszu dzierżawnego za październik 2011., płatna do 15 października 2011r. Do faktury tej dołączono wezwanie do zapłaty zaległości niezapłaconych i przeterminowanych faktur nr (...), (...), (...)i (...) na łączną sumę 88 287,67 zł, łącznie z bieżącą fakturą 108 287,67 zł.

W wezwaniu wskazano, że wykonanie zobowiązań dotyczących naprawy kotłów zgodnie z porozumieniem spowoduje skorygowanie trzech pierwszych faktur sprzedaży do umówionej kwoty. Do tego czasu saldo zaległości kształtuje się na podanym wyżej poziomie. Ponadto uprzedzono, że nieuregulowanie zaległości spowoduje skorzystanie z zapisów umowy dotyczących rozwiązania umowy. W wezwaniu wskazano, że należność wraz z odsetkami należy wpłacić na rachunek bankowy. Podatek od nieruchomości za rok 2011 ustalono na kwotę 24.779 zł płatną w ratach. Pozwani pierwszy czynsz w kwocie 20.000,- zł za luty 2011r. wpłacili terminowo i w wymaganej wysokości. Kolejnych wpłat dokonali w następujących terminach i wysokościach: 5.600,- zł w dniu 22 kwietnia 2011r., tytułem "rozliczenia dzierżawy"; 10.000,- zł w dniu 5 maja 2011r., tytułem "umownej kwoty czynszowej wg złożonego wniosku"; 11.340,- zł w dniu 1 czerwca 2011r., za "użytkowanie DW (...) na szkolenia zgrupowania"; 6.000,- zł w dniu 9 czerwca 2011r., tytuł: "opłata czynszu dzierżawy"; 15.000,- zł w dniu 1 lipca 2011r., tytuł: "użytkowanie OW (...)dla zadań sportowych w ramach czynszu;" 25.000,- zł w dniu 5 września 2011r., tytuł: za OW (...) S.C.za "wykorzystanie obiektu na program."

Pismem z dnia 10 kwietnia 2011r. pozwani zwrócili się do powodów z prośbą o obniżenie o połowę czynszu dzierżawnego za miesiące luty, marzec, kwiecień 2011r. tj. do kwoty 10 000,- zł, z uwagi na ujawnienie się wadliwego działania kotłowni w obiekcie, w szczególności kotłów c.o. i c.w., czego wynikiem były nieprawdopodobnie wysokie koszty dostarczonego i zużytego paliwa gazowego, które pozwani zobowiązani są zapłacić na rzecz Gazowni W.. W piśmie tym wskazano na konieczność podjęcia działań w celu usunięcia wad urządzeń kotłowni. Jednocześnie pozwani wyrazili gotowość usunięcia tych wad na własny koszt nawet w drodze wymiany kotła lub innych rozwiązań rozsądnie i ekonomicznie uzasadnionych. Pozwani zostali obciążeni kosztami dostawy gazu za okres od 13 stycznia do kwietnia 2011r. kwotą ok. 50 000,- zł. W odpowiedzi na pismo pozwanych powodowie w piśmie z dnia 15 kwietnia 2011r. wskazali, że kotłownia podczas jej użytkowania przez firmę powoda była sprawna, ponadto była sprawdzana przez pracownika Dozoru Technicznego oraz w grudniu 2010r. przeprowadzony został przegląd kotłowni wraz z pomiarami sprawności kotłów. Ponadto wskazano, że faktury dokumentujące zużycie gazu z analogicznego okresu roku poprzedniego, jak i bezpośrednio przed przekazaniem obiektu potwierdzają tezę o prawidłowym działaniu kotłowni. Jednocześnie powodowie podnieśli, że nie podważają wiarygodności informacji o wadach, które z nieznanych przyczyn ujawniły się zaraz po przekazaniu obiektu i w związku z tym są skłonni współuczestniczyć w kosztach naprawy kotłowni pod pewnymi warunkami, a to: dostarczenia w jak najszybszym czasie dokumentacji dotyczącej poniesionych przez pozwanych kosztów na utrzymanie kotłowni, w szczególności: rachunków za dostarczone i zużyte paliwo gazowe w okresie od 13.01.2011r.; rachunków za usługi wspomnianych przez pozwanych w piśmie fachowców oraz ewentualnie ich opinie; opinie pracowników gazowni, przedstawienia kosztorysu i zakresu koniecznych prac naprawczych dotyczących kotłowni w Ośrodku (...), przedstawienia dokumentacji powykonawczej oraz rachunków za naprawę kotłowni; 4. wpłacie do końca kwietnia pozostałej kwoty do zapłaty tj. 10000,- zł + 5555,60 zł kosztów eksploatacyjnych zawartych w fakturze z kwietnia 2011. Powód wskazał w tym piśmie, że decyzja zostanie podjęta w ciągu 3 dni od przekazania dokumentów z pkt 1 i 2, które pozwolą ocenić wysokość straty pozwanych oraz koniecznych inwestycji. Powodowie zapewnili, że ostateczne rozliczenie i faktury korygujące czynsz za miesiące II, III, IV/2011 zostaną wystawione po spełnieniu pozostałych warunków. Wskutek nieuregulowania rachunku za gaz dostawca gazu wstrzymał dostawy gazu do Ośrodka (...). Pozwany przy pomocy osoby uprawnionej dokonał przekształcenia kotła z gazowego na olej opałowy. W związku z tym pozwany nie poniósł kosztów. O pracach tych pozwany nie zawiadomił powodów. Pozwani prowadzili w dzierżawionym ośrodku działalność co najmniej do sierpnia 2011r. Na wniosek pozwanego J. P.w lipcu 2011r. na terenie Ośrodka (...)Komenda Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej przeprowadziła czynności kontrolno - rozpoznawcze w zakresie ochrony przeciwpożarowej. W lipcu 2011r. podczas spotkania stron, pozwany J. P.zwrócił się do powoda M. Ł.z prośbą o dostarczenie dokumentów, których domagał się Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w postępowaniu kontrolnym. Jednocześnie

podczas tego spotkania pozwany zobowiązał się zapłacić powodom w całości zaległości czynszowe niezwłocznie po uzyskaniu wynagrodzenia z tytułu prowadzonych w ośrodku kolonii. Na potwierdzenie pozwany pokazał powodowi zamówienie na przeprowadzenie kolonii, z którego wynikało, że przychód pozwanego z tego tytułu wyniesie ok.160 000,- zł. Decyzjami nr 339/11 i 340/11 z dnia 7 października 2011r. Komendant Powiatowym Państwowej Straży Pożarnej w K.w związku ze stwierdzeniem podczas czynności kontrolno - rozpoznawczych naruszenia przepisów przeciwpożarowych powodujących zagrożenie życia ludzi, nakazano pozwanym wykonanie szczegółowo wskazanych w decyzji zaleceń w terminie do 30 września 2012 r. oraz niektórych z zaleceń do dnia 31 grudnia 2012r. i 31 stycznia 2012r. Powodowie pismem z dnia 14 października 2011r. złożyli powodom oświadczenie o natychmiastowym wypowiedzeniu umowy dzierżawy w uzasadnieniu powołując się na ukryte wady prawne i fizyczne , w tym stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego zagrażający życiu i zdrowiu osób w nim przebywających, uniemożliwiające prowadzenie w budynku umówionej działalności. W piśmie tym pozwani zażądali stanowiska w kwestii końcowych rozliczeń, wskazując, że w związku z niemożliwością osiągnięcia pożytków ponieśli straty. W piśmie tym pozwani zakwestionowali podstawę do obciążania ich podatkiem od nieruchomości, zarzucając że zobowiązania te imiennie obciążają właściciela nieruchomości. Powodowie z uwagi na niepłacenie czynszu przez pozwanych chcieli rozwiązać z powodami umowę i odzyskać nieruchomość. Strony spotkały się w dzierżawionym ośrodku w dniu 31 października 2011r. w celu wydania powodom nieruchomości przez pozwanych. W tym dniu powodowie wręczyli pozwanym oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z powodu zaległości w płatności czynszu, kwestionując jednocześnie podstawy rozwiązania umowy przez pozwanych wskazane w piśmie z dnia 14 października 2011r. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy z pozwanymi, powodowie wydzierżawili nieruchomość innemu dzierżawcy, który obecnie nadal prowadzi działalność w Ośrodku (...)oraz systematycznie realizuje zalecenia Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej zawarte w decyzjach i nadal korzysta z kotłowni i pieców znajdujących się w obiekcie, bez żadnych zastrzeżeń co do sposobu ich działania. Pomiędzy pozwanymi a dostawcą gazu toczy się proces cywilny o zapłatę należności za dostawy gazu. Sprawę w pierwszej instancji prowadził Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy w sprawie VI GC 144/11. Powodowie nie są stroną tego procesu. W sprawie tej Sąd zlecił wykonanie opinii biegłemu sądowemu T. J. na okoliczność, czy urządzenia pomiarowe w budynku działały prawidłowo oraz, czy piece gazowe używane przez pozwanych mogły zużyć ilość gazu wykazanego przez urządzenia pomiarowe. Biegły w tej opinii wskazał, że nadmierne zużycie gazu w obiekcie przy ul. (...)w D.spowodowane było niezupełnym, niecałkowitym spalaniem gazu, lecz dokładne ustalenie przyczyny "jest obecnie niemożliwe z uwagi na aktualną pracę kotłów na olej opałowy - co wymagało przedstawienia pracy palników na ten rodzaj paliwa". A także, że przyczyną nadmiernego zużycia była niewłaściwa praca automatyki kotłów - sterująca procesem spalania (regulacja palnika), powodująca niedotrzymanie warunków krzywej spalania. W grudniu 2011r. opracowana została opinia o stanie technicznym budynku przez uprawnionego technika H. M.. W opinii ustalono stopień zużycia poszczególnych elementów, w tym fundamentów, tynków, ścian konstrukcyjnych, stropów, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, instalacji wodno -kanalizacyjnej i elektrycznej na 10% stan dobry, zaś instalację C.O. zasilana węzłem cieplnym olejowym z kotłowni na 15% - stan dobry. W opinii zalecono wymianę miejscami lub konserwację instalacji co oraz wodno - kanalizacyjnej, w dalszej kolejności remont kominów w części nad dach oraz wymianę pokrycia dachowego. Wietrzenie pomieszczeń lub wmontowanie w oknach nawietrzników higrosterowanych lub zwykłych, celem zapobieżenia zawilgoceniu ścian w narożnikach. Pozwani zażądali od powodów zwrotu uiszczonej kaucji w podwójnej wysokości oraz przyjęcia, że uiszczone przez pozwanych należności z tytułu czynszu zaspokajają w pełni roszczenia powodów. Powodowie w dniu 8 marca 2012r. wypełnili na kwotę 61183,85 zł weksle własne in blanco wystawione przez pozwanego J. P.i E. P.. Zgodnie z pkt II ppkt deklaracji wekslowej wydierżawiający miał prawo wypełnić weksel wpisując według swojego uznania datę i miejsce jego wystawienia oraz datę płatności, a także miejsce płatności sumy wekslowej obejmującej: niezapłacone należności wraz z przysługującymi odsetkami ustawowymi; należności związane z rozwiązaniem umowy dzierżawy z dnia 12 stycznia 2011r. wynikające z §9 umowy; koszty dochodzenia zapłaty weksła. Powodowie pismem z dnia 8 marca 2012r. ostatecznie wezwali pozwanych do zapłaty z weksli własnych kwoty 53 326,14 zł wraz odsetkami ustawowymi wyliczonymi od wskazanych w tym piśmie kwot. W piśmie tym wskazano, że weksle można wykupić w siedzibie remitentów, a to w J(...), (...)-(...) L., poprzez zapłatę wskazanej w wezwaniu kwoty wraz z należnymi ustawowymi odsetkami w terminie nieprzekraczalnym 7 dni.

Pozwani zaskarżając powyższy wyrok w całości apelacją zarzucili naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 664 § 1 i 2 k.c., art. 6 k.c., art. 232 k.p.c., naruszenie przepisów dotyczących właściwości sądu i wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie nakazu zapłaty z dnia 19 kwietnia 2012 roku w sprawie sygn. akt I Nc 1229/12 i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna w części.

Przede wszystkim wskazać należy, że zgodnie z art. 664 § 1 k.c. najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, wówczas gdy **wada rzeczy najętej ogranicza jej przydatność do umówionego użytku.**

W niniejszej sprawie istota sporu sprowadza się do oceny:

- czy **brak właściwej wentylacji pomieszczenia**, w którym była gazowa instalacja grzewcza, poprzez zainstalowanie przewodu wentylacyjnego doprowadzającego nawiew powietrza do pomieszczenia kotłowni o przekroju 0,3m x 0,3m, zredukowanego na zewnątrz kotłowni do średnicy 120 mm i usytuowanie go na skarpie, **który mógł być przyczyną zakłócenia pracy automatyki zamontowanej na kotle** sterującej pracą kotłów, wskutek niepełnego i niecałkowitego spalania gazu oraz czy brak dokumentów poświadczających sposób eksploatacji kotłowni przed 2011 roku (vide: opinia biegłego mgr inż. T. J. - k.224 i k.223) **ograniczył przydatność** wydzierżawionego przedmiotowego **obiekту do prowadzenia działalności hotelowo- gastronomicznej** w szczególności z przeznaczeniem dla potrzeb dzieci i młodzieży (vide: § 1 pkt. 3 umowy stron – k. 10), **w sytuacji gdy miał on zapewnioną dostawę ciepła**, czemu pozwani nie zaprzeczają, podnosząc, że ogrzewali cały obiekt, rachunki za dostarczony gaz stanowiły równowartość kwoty około 50.000 zł za dwa miesiące, oraz podnosząc, że dokonali oni „przekształcenia tego pieca na olej opałowy” (vide: zeznania pozwanego – k. 296v i k.296);

- czy **brak decyzji o dopuszczeniu przedmiotowego obiektu do użytkowania w zakresie bezpieczeństwa pożarowego w sytuacji, gdy Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w K.**decyzjami nr (...)i (...) z dnia 7 października 2011 roku **zalecił usunięcie** stwierdzonych podczas kontroli w dniach 5, 11 i 13 lipca 2011 roku **uchybień w terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku** – co do zapoznania osób zatrudnionych z przepisami przeciwpożarowymi, **w terminie do dnia 31 stycznia 2012 roku** - co do zainstalowania awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego, **oraz w terminie do dnia 30 września 2012 roku** – co do zapewnienia odpowiedniej długości dojścia ewakuacyjnego, zabezpieczenia przed zadymieniem klatki schodowej, zapewnienia odpowiedniej klasy odporności drzwi oraz odpowiedniej szerokości drzwi, spoczników i biegów klatki schodowej, oddzielenia odpowiednimi drzwiami pomieszczenia kotłowni od pozostałej części obiektu, zabezpieczenia przepustów instalacyjnych w ścianach i stropach, zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, doprowadzenia drogi pożarowej, wyposażenia budynku w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, przeglądu technicznego i konserwacji lamp awaryjnego oświetlenia (vide: k. 114-118 i k. 119-123) stanowi **ograniczenie przydatności** wydzierżawionego przedmiotowego **obiekту do prowadzenia działalności hotelowo- gastronomicznej** w szczególności z przeznaczeniem dla potrzeb dzieci i młodzieży (vide: § 1 pkt. 3 umowy stron – k. 10) w sytuacji, gdy nie wydano decyzji o zakazie eksploataowania przedmiotowego obiektu z powodu zagrożenia pożarowego.

Sąd Okręgowy mając na uwadze wyżej przytoczone okoliczności uznał, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 664 § 1 k.c., ani art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. bowiem prawidłowo ocenił, że poniesione przez pozwanych nadmierne koszty ogrzewania gazowego przedmiotowego budynku są wynikiem niezastosowania zasad oszczędności oraz wynikiem niewłaściwej eksploatacji pieca poprzez w istocie brak kontroli nad pracą automatyki pieca sterującej procesem spalania, a uchybienia w zakresie nie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych nie były tej natury, by uzasadniały zakazanie pozwanym prowadzenia działalności do czasu wykonania wskazanych wyżej przez Komendanta Straży Pożarnej zaleceń. **W związku z tym z całą stanowczością wskazać należy, że powyższe okoliczności**

nie ograniczyły przydatności przedmiotowego budynku do umówionego użytku, co oznacza, że nie ma przesłanek w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. uzasadniających żądanie pozwanych obniżenia czynszu.

Wbrew zarzutom pozwanych Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej interpretacji woli stron wyrażonej w § 4 pkt. 7 - a nie jak wskazali pozwani § 4 pkt 6 - umowy stron co do obowiązku pozwanych opłacania **niezależnie od czynszu dzierżawnego** podatków od gruntu, lokalnych i od nieruchomości a także opłat za udostępnione łącza telekomunikacyjne, bowiem wola ta wynika wprost z postanowienia umowy, przy czym pozwani zasadnie podnoszą, że powódowie bez podstawy prawnej wymierzony podatek od nieruchomości oraz należność z tytułu usług telekomunikacyjnych podwyższyli o 23% podatek, to jest o kwoty: 949,90 zł i 88,95 zł (vide: k. 19), 1424,85 zł (vide: k. 32), 1424,85 (vide: k. 35), 80,85 zł (vide: k. 27).

Zatem dochodzona przez powodów należność główna w kwocie 53.326,14 zł podlega obniżeniu z przyczyn wyżej wskazanych o kwotę 3.969,40 zł według wyliczenia: 949,90 + 88,95 + 1.424,85 + 1.424,85 + 80,85 , a dochodzone przez powodów skapitalizowane odsetki w kwocie 7.857,71 zł podlegają obniżeniu z powodu obniżenia podstawy ich naliczania według faktury (...) (vide: k. 32) do 93,10 %, to jest do kwoty 1.377,49 zł oraz z powodu obniżenia podstawy ich naliczania według faktury (...) (vide: k. 35) do 92,87%, to jest do kwoty 1.735,74 zł. Wobec powyższego roszczenie powodów z tytułu należnego czynszu, poniesionych podatków i opłat telekomunikacyjnych zasadne jest co do kwoty **49.356,74 zł** według wyliczenia: 53.326,14 – 3.969,40, a z tytułu skapitalizowanych odsetek zasadne jest co do kwoty **7.622,28 zł** według wyliczenia: 1.377,49 (faktura (...)) + 1.795,07 (faktura (...)) + 1.574,25 (faktura (...)) + 1.735,74 (faktura (...)) + 1.139,73 (faktura (...)).

Sąd Rejonowy nie naruszył również art. 664 § 2 k.c., bowiem skoro z przyczyn wyżej wskazanych przedmiotowe wady nie ograniczyły przydatności obiektu do umówionego użytku, to pozwani nie byli uprawnieni do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, szczególnie w sytuacji, gdy przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony, co oznacza, że wypowiedzenie jej jest możliwe tylko i wyłącznie w wypadkach określonych w umowie (art.673 § 3 k.c.).

Dodać należy, że rozpoznanie sprawy przez Wydział Cywilny a nie przez Wydział Gospodarczy nie jest przesłanką do stwierdzenia nieważności postępowania w rozumieniu art.379 k.p.c.

Z przyczyn wyżej wskazanych Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I sentencji.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił dalej idącą apelację jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.