

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 listopada 2017r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Krzymkowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Kołodziejczak- Marczak

po rozpoznaniu, na rozprawie w dniu 30 października 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: W. S.

przeciwko A. Ś.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. Ś. na rzecz powoda W. S. kwotę: 386.265,99 zł (trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 99/100) wraz z odsetkami:

- 1) od kwoty: 19.766,36 zł ustawowymi od dnia 26.11.2011 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 2) od kwoty: 20.517,27 zł ustawowymi od dnia 26.12.2011 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 3) od kwoty: 20.100,86 zł ustawowymi od dnia 26.01.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 4) od kwoty: 19.083,71 zł ustawowymi od dnia 26.02.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 5) od kwoty: 18.929,44 zł ustawowymi od dnia 26.04.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 6) od kwoty: 18.987,23 zł ustawowymi od dnia 26.05.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 7) od kwoty: 20.081,74zł ustawowymi od dnia 26.06.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 8) od kwoty: 15.766,81 zł ustawowymi od dnia 26.07.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 9) od kwoty: 15.224,39 zł ustawowymi od dnia 26.08.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 10) od kwoty: 15.177,40 zł ustawowymi od dnia 26.10.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**

- 11) **od kwoty: 15.299,50 zł ustawowymi od dnia 26.11.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 12) **od kwoty: 15.193,68 zł ustawowymi od dnia 26.12.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 13) **od kwoty: 15.126,34 zł ustawowymi od dnia 26.01.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 14) **od kwoty: 15.550,36 zł ustawowymi od dnia 26.02.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 15) **od kwoty: 15.456,38 zł ustawowymi od dnia 26.04.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 16) **od kwoty: 15.328,73 zł ustawowymi od dnia 26.05.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 17) **od kwoty: 6700,33 zł ustawowymi od dnia 26.06.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 18) **od kwoty: 15.667,28 zł ustawowymi od dnia 25.09.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 19) **od kwoty: 7641,44 zł ustawowymi od dnia 26.10.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku i z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 20) **od kwoty: 16.127,93 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.03.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 21) **od kwoty: 15.793,08 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.04.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 22) **od kwoty: 16.308,86 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.05.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 23) **od kwoty: 16.213,40 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.06.2016 roku do dnia zapłaty;**
- 24) **od kwoty: 16.213,40 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 26.07.2016 roku do dnia zapłaty;**

II. **oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

III. **kosztami postępowania obciąża powoda w 54%, a pozwanego w 46% i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę: 19.192,90 zł.**

SSO Katarzyna Krzymkowska

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 2 marca 2017 r. powód, W. S., reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego, A. Ś., kwoty 828.605,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od wskazanych w pozwie kwot i dat. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając pozew powód wskazał, że jego spadkodawca L. S. zawarł z pozwanym umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w formie aktu notarialnego. Umowa została zawarta na czas określony – 15 lat, a czynsz dzierżawny ustalono na 2.500 Euro netto miesięcznie. Wysokość czynszu była następnie modyfikowana aneksami do umowy. Nieruchomość tą odziedziczył powód. Powód wskazał, iż strony toczyły spór sądowy co do ważności umowy dzierżawy. Z uwagi na orzeczenie sądu, zgodnie z którym strony nadal pozostawały w stosunku dzierżawy,

powód w miejsce not obciążeniowych wystawił pozwanemu faktury VAT. Kolejne powództwo powoda o wydanie nieruchomości okazało się skuteczne, w związku z czym powód obciążał pozwanego notami księgowymi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Powód wskazał także, że w dniu 7 listopada 2011 r. skierował do sądu wnioski o zawezwanie do próby ugodowej. Kolejny wniosek został zaś skierowany do Sądu w dniu 30 października 2014 r. Do zawarcia ugody jednak nie doszło. Ponieważ pozwany nie regulował ciężących na nim zobowiązań, powód zmuszony był wytoczyć powództwo. Z ostrożności procesowej powód wskazał, że podnoszone przez pozwanego w toku korespondencji przedprocesowej oraz w innych sporach sądowych zarzuty potrącenia są niezasadne. W ocenie powoda przedstawione do potrącenia wierzytelności pozwanego, które nabył na mocy przelewu od spółki (...) Sp. z o.o., nie istnieją. Powód wskazał, iż nie był stroną umowy ze spółką (...) Sp. z o.o., a spółka ta zawarła umowę poddzierżawy z pozwanym. Powód podniósł, że kwoty potrąceń pozwany dobierał dowolnie zgodnie z pasującymi mu wartościami i nie mają one logicznego uzasadnienia. Powód zaznaczył także, że uzyskał zwrot z Urzędu Skarbowego kwoty należnego podatku VAT w związku z tzw. „ulgą na złe długi”. Urząd skarbowy tym samym uznał, że pozwany nie regulował w terminie dłużnych należności. Powód wskazał, że próby potrącenia wierzytelności pozwanego z wierzytelnościami powoda mają związek z wynajęciem lokalu w przedmiotowej nieruchomości spółce akcyjnej (...). Pozwany nie poinformował bowiem banku, że na przeprowadzenie adaptacji lokalu niezbędna jest zgoda powoda. O planowanej przebudowie lokalu pozwany nie poinformował również powoda, mimo iż zgodnie z umową, wymagana była jego zgoda na adaptację lokalu dla potrzeb banku. W związku z powyższym, gdy powód dowiedział się od Miejskiego Konserwatora Zabytków o planowanej przebudowie, złożył sprzeciw co do zamiaru przeprowadzenia prac budowlanych. W ocenie powoda jego sprzeciw co do przeprowadzenia robót budowlanych nie naruszał w żaden sposób interesu ani pozwanego, ani spółki (...) Sp. z o.o. Powód dodał do tego, że umowa najmu z bankiem została wypowiedziana przez (...) Sp. z o.o., zatem to ten podmiot obciążają skutki nieuzyskania czynszu. Powód zaznaczył także, że pozwany wykorzystując zapis umowny, dopuszczający wypowiedzenie umowy w przypadku zwłoki z zapłatą sześciu kolejnych czynszów dzierżawnych, regulował czynsz raz na sześć miesięcy. W ocenie powoda świadczy to o tym, że podstawy powstania przedstawionych do potrącenia wierzytelności były nieprawdziwe.

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą odziedziczył w po L. S., a który zawarł z pozwanym umowę dzierżawy nieruchomości z dnia 19 maja 2001 r. na okres 15 lat; w ramach tej umowy pozwany obowiązany był regulować czynsz dzierżawny w wysokości 3.700 Euro miesięcznie. Następnie pozwany wskazał, że w dniu 7 grudnia 2006 r. wydzierżawił (...) Sp. z o.o. (poddzierżawa). Umowa została zawarta na czas oznaczony do 31 sierpnia 2016 r. Aktem notarialnym z dnia 27 marca 2008 r., stanowiącym aneks do umowy poddzierżawy, spółka zobowiązała się do opłacania podatku oraz ubezpieczenia od nieruchomości oraz do wykonania wszelkich zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy. Pozwany wskazał, że między stronami toczyły się spory sądowe dotyczące wydania przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...). Pierwsze powództwo powoda o wydanie nieruchomości zostało oddalone, Sądy uznały bowiem, że umowa dzierżawy nadal obowiązuje; dopiero kolejne powództwo powoda zostało uwzględnione. Pozwany wywiódł jednak skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, która nie została jeszcze rozpoznana. Pozwany wskazał, że w dniu 31 stycznia 2008 r. została zawarta umowa najmu lokalu handlowego pomiędzy (...) Sp. z o.o. a (...) S.A. Na podstawie tej umowy wynajmujący (...) Sp. z o.o. oddał najemcy w najem lokal użytkowy znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości z wejściem od ul. (...) oraz wejściem od pasażu o łącznej powierzchni 200,51 m². Najemca miał wykorzystywać lokal w celu prowadzenia działalności obejmującej świadczenie usług bankowych i innych usług finansowych. Przejęcie lokalu przez najemcę nastąpiło w dniu 1 lutego 2008 r. Umowa została zawarta na czas określony 60 miesięcy. Czynsz ustalono na kwotę 75 zł/m² +22% VAT przez pierwsze trzy miesiące oraz 150 zł/m² +22% VAT przez okres pozostałych 57 miesięcy. Łącznie przez pierwsze trzy miesiące najmu najemca uiszczał miesięcznie kwotę 37.640,13 zł tytułem czynszu. W związku z zawartą umową najmu konieczne były prace budowlane mające na celu dostosowanie najętego lokalu o potrzeb banku. Prace te polegać miały m.in. na umieszczeniu na elewacji frontowej elementów reklamowych banku, posadowieniu ścianek działowych, wbudowaniu bankomatu i sejfów bankowego. Bank nie przewidywał żadnych prac ingerujących w

konstrukcję lokalu czy wymagających zmian elewacji budynku. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków, (...) wystąpił o wydanie pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków na adaptację lokalu dla potrzeb banku. Pozwolenie nr 312/2008 zostało wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w dniu 6 czerwca 2008 r. Od powyższego pozwolenia odwołał się właściciel nieruchomości – powód – bowiem nie wyrażał zgody na wykonanie przez Bank prac adaptacyjnych. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją z dnia 6 marca 2009 r. utrzymał w mocy decyzję Miejskiego Konserwatora Zabytków w P.. Na zapytanie banku spółka (...) Sp. z o.o. wyjaśniła, że przedłożony przez najemcę projekt adaptacji lokalu nie narusza konstrukcji budynku ani elewacji, w związku z czym nie jest konieczne uzyskanie odrębnej zgody dzierżawcy ani innego podmiotu. Pismem z dnia 28 lipca 2008 r. (...) zwrócił się do (...) Sp. z o.o. o uzyskanie zgody dzierżawcy i właściciela lokalu na przeprowadzenie remontu i adaptację lokalu. (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 13 sierpnia 2008 r. odpowiedział, że spółka i dzierżawca wyrażają zgodę, natomiast zgoda właściciela wynika z treści i istoty umowy dzierżawy nieruchomości. Pismem z dnia 22 września 2008 r. (...) uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli w zakresie umowy najmu lokalu użytkowego jako złożonego pod wpływem błędu. Błąd polegać miał na mylnym wyobrażeniu banku jako najemcy, że spółce (...) Sp. z o.o. przysługuje prawo dysponowania lokalem skuteczne wobec właściciela nieruchomości, na której znajduje się przedmiotowy lokal. Na wypadek nieuznania za skuteczne uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli bank w tym samym piśmie złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 31 stycznia 2008 r. dotyczącej najmowanego lokalu użytkowego z powodu niez uzyskania zgody właściciela nieruchomości na przeprowadzenie prac budowlanych w planowanym przez bank zakresie. Bank zaprzestał również opłacania czynszu za lokal, wskutek (...) Sp. z o.o. wypowiedziała umowę Bankowi. W dniu 17 lutego 2009 r. nastąpiło zwrotne przekazanie lokalu. W ocenie pozwanego zgoda właściciela budynku na przeprowadzenie prac budowlanych przez bank nie była konieczna w świetle zawartej umowy dzierżawy. Ani pozwanemu, ani poddzierżawcy nie udało się wynająć w całości przedmiotowego lokalu do dnia dzisiejszego. Pozwany wskazał, że należność czynszowa banku za okres 60 miesięcy wynosiła 2.258.407,80 zł, co wynika z miesięcznej stawki w kwocie 37.640,13 zł. Pozwany zaznaczył, że przyczyną rezygnacji banku z wynajmu nieruchomości był brak zgody właściciela na przeprowadzenie przez bank prac budowlanych. W ocenie pozwanego odmowa zgody skutkuje odpowiedzialnością odszkodowawczą powoda – właściciela nieruchomości – wobec (...) Sp. z o.o. na podstawie art.471 k.c. albo 415 k.c. Odpowiedzialność oparta na art. 471 k.c. wynika z faktu, iż właściciel nieruchomości wyraził zgodę na poddzierżawę, zatem był zobowiązany do współdziałania w myśl art. 354 k.c. nie tylko z dzierżawcą, ale także z poddzierżawcą. Odpowiedzialność powoda może także być oparta na art. 415 k.c., jako że zachowanie powoda było świadome i zawinione. Pozwany wskazał, że na mocy umów przelewu wierzytelności zawartych z (...) Sp. z o.o., spółka ta przelewała na pozwanego wierzytelności wobec powoda wynikające z należnego spółce odszkodowania. Wierzytelności te pozwany potrącił z wierzytelnościami powoda z tytułu zaległego czynszu dzierżawnego. W ocenie pozwanego nie ma tu zastosowania art. 505 k.c., rozumieć go bowiem należy jako zakazującego potrącenia wbrew woli wierzyciela, mającego roszczenie z tytułu czynu niedozwolonego. Taka sytuacja zaś nie ma miejsca w niniejszej sprawie. W ocenie pozwanego żądanie powoda nie zasługuje na uwzględnienie także z uwagi na zasady współzycia społecznego, które powód naruszył odmawiając zgody na remont i adaptację placówki przez bank.

Pozwany podniósł wreszcie zarzut przedawnienia roszczenia powoda, który podtrzymał na rozprawie kwestionując skuteczność wniosków – zawezwał do próby ugodowej..

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Aktem notarialnym z dnia 19 maja 2001 r. L. S. oraz pozwany zawarli umowę dzierżawy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...), oznaczonej numerami działek (...). 53/2 i 35/3, dla której obecnie prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...). Umowa została zawarta na okres 15 lat licząc od dnia 1 września 2001 r. Zakończenie umowy określono na 31 sierpnia 2016 r. pod warunkiem dania pisemnego wypowiedzenia umowy na pięć miesięcy przed tym terminem (§2 ust. 2). W umowie wskazano, że nieruchomość wykorzystywana będzie na cele biurowe, handlowe i mieszkalne (§2 ust. 3). Zgodnie z umową zasadnicza zmiana przeznaczenia nieruchomości będzie wymagała zgody Wyzierżawiającego (§2 ust. 4). W myśl §2

ust. 5 Wyzierżawiający wyraża zgodę na poddzierżawianie całości lub części nieruchomości oraz wynajem lokali. Z tytułu dzierżawy nieruchomości dzierżawca będzie płacił czynsz w wysokości równowartości w złotych 2.500 Euro miesięcznie plus należny podatek VAT (§2 ust. 6). Dzierżawca zobowiązał się ubezpieczyć przedmiot dzierżawy i ponosić wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości w tym podatek od nieruchomości (§2 ust. 8). Dzierżawca zobowiązał się do eksploatacji nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a szczególnie dotyczy to utrzymania jej we właściwym stanie technicznym. W dacie zwrotu nieruchomości po zakończeniu umowy stan techniczny nie powinien być gorszy od aktualnego. Niezależnie od tego dzierżawca zobowiązał się do kapitalnego remontu dachu na nieruchomości, polegającego na wymianie pokrycia oraz wymiany części deskowania w zależności od stanu technicznego, wymiany opierzeni blacharskich, w tym rynien. Dzierżawca ma obowiązek na swój koszt wykonywać wszystkie naprawy i remonty wynikające z bieżącej eksploatacji nieruchomości. Wszystkie inne remonty i adaptacje dokonywane w trakcie trwania umowy wykonywane będą na koszt dzierżawcy za zgodą wydzierżawiającego (§3). W §4 wskazano, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Aneksem z dnia 22 maja 2001 r. strony zmieniły wysokość czynszu dzierżawnego ustalając go na kwotę 3.700 Euro miesięcznie.

Aneksem z dnia 28 czerwca 2003 r. strony ponownie zmieniły wysokość czynszu dzierżawnego ustalając go na kwotę 6.600 zł miesięcznie przez okres jednego roku, tj. od miesiąca czerwca 2003 r. do maja 2004 r. Od miesiąca czerwca 2004 r. wymiar czynszu miał wrócić do wysokości ustalonej w dotychczasowych zapisach umowy.

Aneksem z dnia 5 maja 2004 r. strony przedłużyły na kolejne 12 miesięcy obowiązywanie aneksu z dnia 28 czerwca 2003 r.

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2005 r. Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że spadek po L. S. zmarłym dnia 28 grudnia 2004 r. nabył w całości na podstawie testamentu bratanek zmarłego – powód.

W księdze wieczystej nieruchomości położonej przy ul. Św. M. (...) w P. figuruje powód.

Dowód – bezsporne, a nadto akt notarialny z dnia 19 maja 2001 r. – umowa dzierżawy (k. 25-28), aneks z dnia 22 maja 2001 r. (k. 29), aneks z dnia 28 czerwca 2003 r. (k. 30), aneks z dnia 5 maja 2004 r. (k. 31), postanowienie Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2005 r. sygn. akt II Ns 610/05 (k. 15), wydruk z księgi wieczystej nieruchomości położonej przy ul. (...) (k. 16-24).

Powód wystawił na rzecz pozwanego, tytułem czynszu dzierżawnego i bezumownego korzystania z nieruchomości, następujące faktury i noty księgowo :

1. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 19.788,47 zł
2. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 19.734,76 zł
3. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 18.587,75 zł
4. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 19.202,56 zł
5. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 19.184,50 zł
6. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 18.527,26 zł
7. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 18.544,41 zł
8. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 17.987,84 zł
9. faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. na kwotę 17.385,67 zł

10. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 17.613,63 zł
11. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.601,29 zł
12. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.746,19 zł
13. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.092,11 zł
14. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 17.814,50 zł
15. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.030,72 zł
16. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.148,54 zł
17. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.031,97 zł
18. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 17.783,03 zł
19. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.345,99 zł
20. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 17.920,02 zł
21. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.019,68 zł
22. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.033,79 zł
23. faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. na kwotę 18.139,83 zł
24. faktura VAT MP (...) z dnia 04 października 2011 r. na kwotę 20.075,37 zł
25. faktura VAT MP (...) z dnia 02 listopada 2011 r. na kwotę 19.766,36 zł
26. faktura VAT MP (...) z dnia 02 grudnia 2011 r. na kwotę 20.517,27 zł
27. faktura VAT MP (...) z dnia 03 stycznia 2012 r. na kwotę 20.100,86 zł
28. faktura VAT MP (...) z dnia 02 lutego 2012 r. na kwotę 19.083,71 zł
29. faktura VAT MP (...) z dnia 02 kwietnia 2012 r. na kwotę 18.939,44 zł
30. faktura VAT MP (...) z dnia 02 maja 2012 r. na kwotę 18.987,23 zł
31. faktura VAT MP (...) z dnia 04 czerwca 2012 r. na kwotę 20.081,74 zł
32. nota księgowa nr (...) z dnia 02 lipca 2012r. na kwotę 15.766,81 zł
33. nota księgowa nr (...) z dnia 02 sierpnia 2012r. na kwotę 15.224,39 zł
34. nota księgowa nr (...) z dnia 02 października 2012r. na kwotę 15.177,40 zł
35. nota księgowa nr (...) z dnia 02 listopada 2012r. na kwotę 15.299,50 zł
36. nota księgowa nr (...) z dnia 03 grudnia 2012r. na kwotę 15.193,68 zł
37. nota księgowa nr (...) z dnia 02 stycznia 2013r. na kwotę 15.126,34 zł
38. nota księgowa nr (...) z dnia 04 lutego 2013r. na kwotę 15.550,36 zł

39. nota księgowa nr (...) z dnia 02 kwietnia 2013r. na kwotę 15.456,38 zł
40. nota księgowa nr (...) z dnia 02 maja 2013r. na kwotę 15.328,73 zł
41. nota księgowa nr (...) z dnia 03 czerwca 2013r. na kwotę 15.873,74 zł
42. nota księgowa nr (...) z dnia 01 września 2015 r. na kwotę 15.667,28 zł
43. nota księgowa nr (...) z dnia 01 października 2015 r. na kwotę 15.682,82 zł
44. nota księgowa nr (...) z dnia 01 marca 2016 r. na kwotę 16.127,93 zł
45. nota księgowa nr (...) z dnia 01 kwietnia 2016 r. na kwotę 15.793,08 zł
46. nota księgowa nr (...) z dnia 04 maja 2016 r. na kwotę 16.308,86 zł
47. nota księgowa nr (...) z dnia 01 czerwca 2016 r. na kwotę 16.213,40 zł
48. nota księgowa nr (...) z dnia 04 lipca 2016 r. na kwotę 16.250,77 zł.

Dowód – bezsporne, a nadto faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 32), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 33), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 34), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 35), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 36), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 37), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 38), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 39), faktura VAT MP (...) z dnia 28 września 2011 r. (k. 40), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 41), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 42), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 43), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 44), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 45), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 46), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 47), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 48), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 49), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 50), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 51), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 52), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 53), faktura VAT MP (...) z dnia 29 września 2011 r. (k. 54), faktura VAT MP (...) z dnia 04 października 2011 r. (k. 56), faktura VAT MP (...) z dnia 02 listopada 2011 r. (k. 57), faktura VAT MP (...) z dnia 02 grudnia 2011 r. (k. 58), faktura VAT MP (...) z dnia 03 stycznia 2012 r. (k. 59), faktura VAT MP (...) z dnia 02 lutego 2012 r. (k. 60), faktura VAT MP (...) z dnia 02 kwietnia 2012 r. (k. 61), faktura VAT MP (...) z dnia 02 maja 2012 r. (k. 62), faktura VAT MP (...) z dnia 04 czerwca 2012 r. (k. 63), nota księgowa nr (...) z dnia 02 lipca 2012r. (k. 64), nota księgowa nr (...) z dnia 02 sierpnia 2012r. (k. 65), nota księgowa nr (...) z dnia 02 października 2012r. (k. 66), nota księgowa nr (...) z dnia 02 listopada 2012r. (k. 67), nota księgowa nr (...) z dnia 03 grudnia 2012r. (k. 68), nota księgowa nr (...) z dnia 02 stycznia 2013r. (k. 69), nota księgowa nr (...) z dnia 04 lutego 2013r. (k. 70), nota księgowa nr (...) z dnia 02 kwietnia 2013r. (k. 71), nota księgowa nr (...) z dnia 02 maja 2013r. (k. 72), nota księgowa nr (...) z dnia 03 czerwca 2013r. (k. 73), nota księgowa nr (...) z dnia 01 września 2015 r. (k. 74), nota księgowa nr (...) z dnia 01 października 2015 r. (k. 78), nota księgowa nr (...) z dnia 01 marca 2016 r. (k. 81), nota księgowa nr (...) z dnia 01 kwietnia 2016 r. (k. 84), nota księgowa nr (...) z dnia 04 maja 2016 r. (k. 87), nota księgowa nr (...) z dnia 01 czerwca 2016 r. (k. 90), nota księgowa nr (...) z dnia 04 lipca 2016 r. (k. 93).

Decyzją nr (...) z dnia 4 stycznia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. nakazał powodowi wykonanie wskazanych w decyzji robót budowlanych i czynności budowlanych w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku znajdującego się na nieruchomości przy u. Św. M. (...) w P. – części frontowej mieszkalno-usługowej oraz oficyny o funkcji mieszkalno-biurowo-handlowej.

Dowód – decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. nr (...) z dnia 4 stycznia 2012 r. (k. 178-183).

Aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 2006 r. pozwany zawarł ze spółką (...) Sp. z o.o. w P. umowę dzierżawy, poddzierżawiając tejże spółce nieruchomości położoną w P. przy ul. (...), będącą własnością powoda. Jako okres trwania umowy strony wskazały czas oznaczony od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2016 r. (§3 ust. 1). Zgodnie z §5 umowy, pozwany oświadczył, że spółka (...) Sp. z o.o. w P. jest uprawniona do oddania w najem osobie trzeciej lokali wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości (ust. 1). Spółka (...) Sp. z o.o. zobowiązała się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem to jest na cele biurowe, handlowe oraz mieszkaniowe (ust. 2). Spółka (...) Sp. z o.o. zobowiązała się do wyremontowania dachu nieruchomości. Wszelkie inne remonty i modernizacje miały być wykonywane za zgodą dzierżawcy i właściciela nieruchomości (ust. 4).

Aneksem z dnia 27 marca 2008 r. pozwany oraz spółka (...) Sp. z o.o. ustalili, że spółka (...) Sp. z o.o. będzie ponosić oprócz czynszu także koszty ubezpieczenia nieruchomości oraz podatek od nieruchomości, a także inne zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy.

Dowód – bezsporne, a nadto akt notarialny z dnia 7 grudnia 2006 r. repertorium A nr 7623/2006 (k. 184-187), akt notarialny - aneks do umowy dzierżawy z dnia 27 marca 2008 r. (k. 188-190).

W dniu 31 stycznia 2008 r. spółka (...) Sp. z o.o. w P. oraz (...) w W. zawarły umowę najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...) o powierzchni 200,51 m². W §2 ust. 1 umowy wskazano, że wynajmujący ((...) Sp. z o.o.) wynajmuje najemcy ((...)) lokal oznaczony wyżej począwszy od dnia jego przekazania najemcy w celu prowadzenia działalności obejmującej świadczenie usług bankowych i innych usług finansowych wraz ze wszystkimi czynnościami pomocniczymi. W §2 ust. 2 zaznaczono, że przejęcie lokalu nastąpi w dniu 1-go lutego 2008 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie określony stan techniczny lokalu i jego wyposażenie w dniu przekazania. Zgodnie z §2 ust. 4 za najem lokalu najemca będzie opłacał, co miesiąc czynsz w wysokości : przez okres pierwszych 3 miesięcy licząc od daty przejęcia lokalu 75,00 zł/1 m² netto plus należny podatek VAT; przez okres pozostałych 57 miesięcy 150 zł/1 m² netto plus należny podatek VAT. Na najemcy ciążył obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych na zasadach określonych w §2 ust. 5. Zgodnie z §6 ust. 1 umowa została zawarta na czas określony, tj. 60 miesięcy licząc od daty przekazania lokalu. W §8 ust. 9 wskazano, że wynajmujący zobowiązuje się do współdziałania z najemcą w zakresie uzyskiwania wszelkich zgód i pozwoleń właściciela budynku oraz dzierżawcy nieruchomości w zakresie, w jakim będzie to związane z realizacją uprawnień najemcy wynikających z niniejszej umowy, ja również w zakresie jaki wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb najemcy. W myśl §10 ust. 3 tiret drugie, najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie nieuzyskania wymaganych zgód wynajmującego, właściciela budynku, dzierżawcy lub konserwatora zabytków na przeprowadzenie w lokalu lub budynku prac remontowo-budowlanych w planowanym przez najemcę zakresie lub na umieszczenie na elewacji budynku oznaczeni reklam wskazujących na najemcę lub urządzeń, o których mowa w §9 ust. 1 (przy czym wymaga uzyskania zgody właściciela budynku oraz dzierżawcy w szczególności przeprowadzenie przez najemcę w lokalu prac wymagających uzyskania pozwolenia na budowę oraz prowadzenie robót budowlanych dotyczących części wspólnych budynku, zaś nie wymaga uzyskania zgody właściciela budynku oraz dzierżawcy przeprowadzenie prac remontowych i modernizacji wewnątrz lokalu, nie wymagających pozwolenia na budowę oraz umieszczenie na elewacji lub dachu budynku oznaczeń i reklam wskazujących na najemcę lub urządzeń, o których mowa w §9 ust. 1). W §10 ust. 4 wskazano, że o ile stosownie do ust. 3 tiret 2 na przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych wymagane będzie uzyskanie zgody dzierżawcy oraz właściciela budynku, najemca wystąpi o taką zgodę na piśmie załączając stosowną dokumentację listem poleconym lub kurierem na wskazane adresy do korespondencji [...]. W przypadku nieotrzymania zgody od któregokolwiek z tych podmiotów w terminie 30 dni od dnia wysłania wniosku o wyrażenie zgody, najemca uprawniony będzie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym (§10 ust. 4).

Dowód – bezsporne, a nadto umowa najmu lokalu z dnia 31 stycznia 2008 r. (k. 191-200).

Oświadczeniem z dnia 31 stycznia 2008 r. pozwany wyraził zgodę na wynajęcie lokalu przy ul. (...) (...)przez spółkę (...) Sp. z o.o. Wskazał również, że wszelkie wymagające uzyskania pozwolenia na budowę remonty i modernizacje lokalu [...] oraz remonty i adaptacje części wspólnych budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, wymagają uzyskania zgody pozwanego jak i właściciela nieruchomości. Dla przeprowadzenia prac remontowych i modernizacji

wewnątrz lokalu, niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę jak również na umieszczenie na elewacji lub dachu budynku oznaczeń i reklam wskazujących na Raffeißen Bank Polska S.A. [...] – według tego oświadczenia - uzyskanie zgody pozwanego ani zgody właściciela nieruchomości nie miało być wymagane [...]

Dowód – oświadczenie pozwanego-dzierżawcy z dnia 31 stycznia 2008 r. (k. 215-216).

Pozwoleniem nr (...) z dnia 6 czerwca 2008 r. Miejski Konserwator Zabytków udzielił pozwolenia na prowadzenie prac polegających na adaptacji lokalu na parterze kamienicy przy ul. (...) dla potrzeb (...) S.A oraz umieszczenie elementów reklamowych na elewacji frontowej budynku [...].

Dowód – pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków nr (...) z 6 czerwca 2008 r. (k. 202-203).

Pismem z dnia 25 lipca 2008 r. spółka (...) Sp. z o.o. poinformowała (...), że przedstawiony przez bank projekt przebudowy pomieszczeń na placówkę banku w P. przy ul. (...) nie wymaga zgody Wynajmującego. Według tego pisma, zmiana aranżacji pomieszczeń przez bank jest remontem bieżącym, a umowa najmu i zakres remontu w ramach tej umowy nie zmienia formy i sposobu korzystania z lokalu lub całej nieruchomości co oznacza, że zapisy umowy dzierżawy ani prawa budowlanego nie są naruszone.

Dowód – pismo prezesa zarządu spółki (...) Sp. z o.o. w P. do (...) z dnia 25 lipca 2008 r. (k. 201).

Pismem z dnia 13 sierpnia 2008 r. pozwany wyraził zgodę na wykonanie remontu określonego dokumentacją pod nazwą „projekt przebudowy pomieszczeń na placówkę (...) S.A. w P.”. Pozwany wskazał także, że planowana przebudowa jest zgodna z umową dzierżawy.

Dowód – pismo pozwanego z dnia 13 sierpnia 2008 r. wraz z pismem przewodnim prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. (k. 204-205).

Pozwany, jego podnajemca oraz dalszy podnajemca (bank) nie zawiadomili powoda o zamiarze przeprowadzenia w/w przebudowy pomieszczeń na placówkę (...)S.A. w P., ani nie zwrócili się do powoda o wyrażenie na to zgody. Powód, po powzięciu wiadomości o takich planach od Miejskiego Konserwatora Zabytków – sprzeciwił się temu. Na przeprowadzenie planowanych przez podnajemców w/w prac wymagana była zgoda powoda

Okoliczności częściowo bezsporne, dowód: treść umowy dzierżawy (akt notarialny z dnia 19 maja 2001 r. – umowa dzierżawy k. 25-28),

Pismem skierowanym do (...)S.A. pełnomocnik spółki (...) Sp. z o.o. w P. uznał za bezskuteczne oświadczenie banku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z powodu błędu, a także zakwestionował zgodność z umową oświadczenia banku o wypowiedzeniu umowy najmu łączącej go ze spółką (...) Sp. z o.o. Jednocześnie zaproponował polubowne zakończenie sporu w ramach obustronnych negocjacji.

Dowód – pismo pełnomocnika (...) Sp. z o.o. do (...) S.A. (k. 206-207)

Zawiadomieniem z dnia 11 lipca 2012 r. powód dokonał korekty podatku VAT o kwotę 111.434 zł, wynikającą z faktur VAT niezapłaconych przez pozwanego, gdyż uznał je za wierzitelności nieściągalne w rozumieniu art. 89a ust. 1a ustawy o VAT.

Pierwszy Urząd Skarbowy w S. zwrócił na konto powoda kwotę 104.000 zł.

Dowód – zawiadomienie z dnia 11 lipca 2012 r. wraz z załącznikami (k. 210-213), deklaracja dla podatku od towarów i usług VAT – 7K za 2 kwartał 2012 r. (k. 208-209), potwierdzenie przelewu z dnia 21 września 2012 r. (k. 214).

Umową przelewu wierzitelności z dnia 12 maja 2009 r. zawartą pomiędzy spółką (...) Sp. z o.o. a pozwanym, spółka (...) Sp. z o.o. przelała na rzecz pozwanego wierzitelność wynikającą ze szkody, jaką poniosła wskutek uniemożliwienia

przez powoda wynajęcia lokalu przy ul (...); szkoda ta wyniosła kwotę 37.640,13 zł miesięcznie za okres styczeń i luty 2009 r., co łącznie dało kwotę 75.280,26 zł.

Umową przelewu wierzytelności z dnia 21 października 2009 r. zawartą pomiędzy spółką (...) Sp. z o.o. a pozwanym, spółka (...) Sp. z o.o. przelała na rzecz pozwanego wierzytelność wynikającą ze szkody, jaką poniosła wskutek uniemożliwienia przez powoda wynajęcia lokalu przy ul (...); szkoda ta wyniosła kwotę 12.505,67 zł miesięcznie za okres od marca do października 2009 r., co łącznie dało kwotę 100.045,36 zł.

W dniu 2 kwietnia 2010 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres listopad 2009 r. do lutego 2010 r.

W dniu 15 lipca 2010 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres marzec do czerwca 2010 r.

W dniu 21 października 2010 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres od lipca do października 2010 r.

W dniu 17 kwietnia 2011 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres od listopada 2010 r. do kwietnia 2011 r.

W dniu 17 października 2011 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres od maja do października 2011 r.

W dniu 18 stycznia 2012 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres od listopada 2011 r. do stycznia 2012 r.

W dniu 23 kwietnia 2012 r. ww. strony zawarły umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania z szkodę w postaci kosztów naprawy kotła centralnego ogrzewania w wysokości 55.229,22 zł.

W dniu 21 maja 2012 r. ww. strony zawarły kolejną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za zablokowanie przez powoda wynajmu przedmiotowej nieruchomości za okres od lutego do maja 2012 r.

W dniu 19 sierpnia 2012 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres od czerwca do sierpnia 2012 r.

W dniu 15 listopada 2012 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za okres od września do listopada 2012 r.

W dniu 14 grudnia 2012 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za grudzień 2012 r.

W dniu 10 stycznia 2013 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za styczeń 2013 r.

W dniu 14 lutego 2013 r. ww. strony zawarły analogiczną umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za luty 2013 r.

W dniu 20 października 2015 r. ww. strony zawarły umowę przelewu wierzytelności tytułem odszkodowania za prace remontowe i zabezpieczające, które to koszty winien ponieść właściciel nieruchomości. Koszty te wyceniono na kwotę 23.308,72 zł

Dowód – bezsporne, a nadto umowa przelewu wierzytelności z dnia 21 października 2009 r. (k. 464), umowa przelewu wierzytelności z dnia 2 kwietnia 2010 r. (k. 465), umowa przelewu wierzytelności z 15 lipca 2010 r. (k. 466), umowa przelewu wierzytelności z dnia 21 października 2010 r. (k. 467), umowa przelewu wierzytelności z dnia

17 kwietnia 2011 r. (k. 468), umowa przelewu wierzytelności z 17 października 2011 r. (k. 469), umowa przelewu wierzytelności z dnia 18 stycznia 2012 r. (k. 470), umowa przelewu wierzytelności z dnia 23 kwietnia 2012 r. (k. 471), umowa przelewu wierzytelności z dnia 21 maja 2012 r. (k. 472), umowa przelewu wierzytelności z dnia 19 sierpnia 2012 r. (k. 473), umowa przelewu wierzytelności z dnia 15 listopada 2012 r. (k. 474), umowa przelewu wierzytelności z dnia 14 grudnia 2012 r. (k. 475), umowa przelewu wierzytelności z dnia 10 stycznia 2013 r. (k. 476), umowa przelewu wierzytelności z dnia 14 lutego 2013 r. (k. 477), umowa przelewu wierzytelności z dnia 20 października 2015 r. (k. 478)

Pismem z dnia 20 maja 2009 r. pozwany poinformował powoda, że w wyniku odmowy wyrażenia zgody na adaptację lokalu przy ul. (...) przez powoda, (...) wypowiedział umowę najmu dotyczącą tego lokalu. W związku z powyższym pozwany poniósł szkodę w wysokości 37.640,13 zł miesięcznie, która to kwota obejmowała ustalony w umowie najmu czynsz. Kwotę szkody wynikającą z wypowiedzianej umowy najmu pozwany potrącił z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawy. W wyniku potrącenia na rzecz pozwanego powód winien zapłacić 56.954,25 zł.

Pismem z dnia 22 lipca 2009 r. pozwany dokonał kolejnego potrącenia swojej wierzytelności z tytułu odszkodowania z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawy.

W piśmie z dnia 18 sierpnia 2009 r. pozwany dokonał ponownie analogicznego potrącenia.

W piśmie z dnia 22 października 2009 r. pozwany wskazał, że lokal został wynajęty najemcy za kwotę 25.134,46 zł. Różnicę między czynszem najmu przewidzianym dla (...), a nowym najemcą wyniosła 12.505,67 zł miesięcznie; sumę tych kwot za okres od 1 marca 2009 r. do października 2009 r. pozwany potrącił z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawy.

Pismem z dnia 20 listopada 2009 r. pozwany dokonał analogicznego potrącenia wierzytelności za kolejny okres.

Kolejnymi pismami pozwany dokonywał potrąceń swoich wierzytelności tytułem odszkodowania za kolejne okresy z wierzytelnościami powoda z tytułu czynszu dzierżawy.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2012 r. pozwany potrącił z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawy kwotę 55.229,22 zł tytułem naprawy kotła CO, który uległ uszkodzeniu w wyniku zablokowania przez powoda remontu instalacji centralnego ogrzewania.

Pismem z dnia 23 października 2015 r. pozwany potrącił z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu wierzytelność z tytułu prac remontowych.

Pismem z dnia 31 sierpnia 2016 r. pozwany dokonał kompensaty własnych wierzytelności wynikających z not księgowych nr (...), w łącznej kwocie 64.443,27 zł z wierzytelnością powoda z tytułu faktury VAT nr (...) na kwotę 49.200 zł.

Dowód – bezsporne, a nadto pismo pozwanego z dnia 20 maja 2009 r. (k. 349), pismo pozwanego z dnia 22 lipca 2009 r. (k. 354), pismo pozwanego z dnia 18 sierpnia 2009 r. (k. 356), pismo pozwanego z dnia 22 października 2009 r. (k. 360), pismo pozwanego z dnia 20 listopada 2009 r. (k. 363), pismo pozwanego z dnia 22 grudnia 2009 r. (k. 365), pismo pozwanego z dnia 21 stycznia 2010 r. (k. 368), pismo pozwanego z dnia 22 lutego 2010 r. (k. 371), pismo pozwanego z dnia 23 kwietnia 2010 r. (k. 374), pismo pozwanego z dnia 20 maja 2010 r. (k. 377), pismo pozwanego z dnia 18 czerwca 2010 r. (k. 380), pismo pozwanego z dnia 16 lipca 2010 r. (k. 382), pismo pozwanego z dnia 20 sierpnia 2010 r. (k. 386), pismo pozwanego z dnia 22 października 2010 r. (k. 388), pismo pozwanego z dnia 22 listopada 2010 r. (k. 391), pismo pozwanego z dnia 22 grudnia 2010 r. (k. 394), pismo pozwanego z dnia 19 stycznia 2011 r. (k. 397), pismo pozwanego z dnia 22 lutego 2011 r. (k. 400), pismo pozwanego z dnia 18 kwietnia 2011 r. (k. 403), pismo pozwanego z dnia 18 maja 2011 r. (k. 406), pismo pozwanego z dnia 22 czerwca 2011 r. (k. 409), pismo pozwanego z dnia 16 lipca 2011 r. (k. 412), pismo pozwanego z dnia 24 kwietnia 2012 r. (k. 415), pismo pozwanego z dnia 18 października 2011 r. (k. 417), pismo pozwanego z dnia 22 listopada 2011 r. (k. 419), pismo pozwanego z dnia 21 grudnia 2011 r. (k. 421), pismo pozwanego z dnia 19 stycznia 2012 r. (k. 423), pismo pozwanego z dnia 22 lutego 2012 r. (k.

425), pismo pozwanego z dnia 22 maja 2012 r. (k. 429), pismo pozwanego z dnia 22 czerwca 2012 r. (k. 431), pismo pozwanego z dnia 23 lipca 2012 r. (k. 432), pismo pozwanego z dnia 20 sierpnia 2012 r. (k. 434), pismo pozwanego z dnia 23 października 2012 r. (k. 436), pismo pozwanego z dnia 21 listopada 2012 r. (k. 438), pismo pozwanego z dnia 21 grudnia 2012 r. (k. 440), pismo pozwanego z dnia 21 stycznia 2013 r. (k. 442), pismo pozwanego z dnia 19 lutego 2013 r. (k. 444), pismo pozwanego z dnia 22 kwietnia 2013 r. (k. 446), pismo pozwanego z dnia 20 maja 2013 r. (k. 448), pismo pozwanego z dnia 20 czerwca 2013 r. (k. 450), oświadczenie o potrąceniu z dnia 23 października 2015 r. (k. 452), oświadczenie o kompensacie z dnia 31 sierpnia 2016 r. (k. 458).

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, z powództwa W. S. przeciwko A. Ś., nakazał pozwanemu, aby opuścił i wydał powodowi nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Apelacja pozwanego od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 lipca 2016 r.

Dowód - wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 15 czerwca 2015 r., sygn. akt XII C 1310/12 wraz z uzasadnieniem (k. 96-97 oraz 294-302), wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 lipca 2016 r. sygn. akt I ACa 76/16 wraz z uzasadnieniem (k. 98-99 oraz 303-317).

Wyrokiem wydanym w sprawie X GC 771/09 Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu oddalił roszczenia powoda o zapłatę należności za inny okres niż w niniejszym postępowaniu. Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie z powództwa W. S. przeciwko A. Ś. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 29.146,48 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy nie podzielił skuteczności podnoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia, opartego na tożsamej podstawie faktycznej, jak w niniejszej sprawie. Apelacja od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 stycznia 2016 r.

Dowód – wyrok Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu w sprawie X GC 771/09, wyrok Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu z dnia 28 kwietnia 2015 r., sygn. akt X GC 1390/12 wraz z uzasadnieniem (k. 121-146), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 stycznia 2016 r. sygn. akt X Ga 721/15 z uzasadnieniem (k. 147-150).

Powód wielokrotnie wzywał pozwanego do uregulowania należności, kwestionował również podstawę do dokonywania potrąceń przez pozwanego. Powód wzywał również pozwanego do podjęcia działań w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego wydzierżawionej nieruchomości, a także do złożenia wyjaśnień w związku z wydanym pozwoleniem konserwatorskim.

Dowód – wezwanie do zapłaty z dnia 2 grudnia 2008 r. (k. 151-152), pismo powoda z dnia 7 stycznia 2009 r. (k. 153-154), wezwanie do zapłaty z dnia 16 lutego 2009 r. (k. 155-156), wezwanie do zapłaty z dnia 25 marca 2009 r. (k. 157-158), wezwanie do zapłaty z dnia 27 maja 2009 r. (k. 161-162), pismo powoda z dnia 24 lutego 2010 r. (k. 163-164), pismo powoda z dnia 9 kwietnia 2010 r. (k. 165-166), pismo powoda z dnia 21 maja 2011 r. (k. 167-168), pismo powoda z dnia 10 września 2011 r. (k. 169-170), pismo powoda z dnia 28 września 2011 r. (k. 171-172), pismo powoda z dnia 27 grudnia 2011 r. (k. 173-174), pismo powoda z dnia 19 stycznia 2012 r. (k. 176-177), wezwanie do zapłaty z dnia 28 grudnia 2016 r. (k. 217-219).

Pismem z dnia 7 listopada 2011 r. powód złożył w Sądzie Rejonowym Poznań-Stare Miasto w Poznaniu wniosek o zawiązanie do próby ugodowej. Wniosek obejmował m.in. ww. faktury od pkt. 1 do 23. Posiedzenie pojednawcze nie zakończyło się zawarciem ugody. Przedstawiciel pozwanego oświadczył, że nie widzi możliwości zawarcia ugody.

Pismem z dnia 30 października 2014 r. powód ponownie zawiązał pozwanego do próby ugodowej. Wniosek dotyczył m.in. faktur i not księgowych ww. w pkt. 1 do 41. Posiedzenie pojednawcze, wobec niestawiennictwa pełnomocnika wnioskodawcy oraz przeciwnika wniosku, nie zakończyło się zawarciem ugody.

Dowód – wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 7 listopada 2011 r. (k. 100-107), protokół posiedzenia z dnia 9 marca 2012 r. sygn. akt X GCo 534/11 (k. 108), wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 30 października 2014 r. (k. 109-119), protokół posiedzenia z dnia 8 stycznia 2015 r. sygn. akt X GCo 739/14 (k. 120).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie częściowo bezspornych twierdzeń stron oraz na podstawie powołanych dowodów z dokumentów.

Dokumentom zgromadzonym w sprawie Sąd dał wiarę co do tego, że zostały sporządzone w określonej w nich treści, albowiem ich wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron a Sąd nie znalazł powodu, by czynić to z urzędu. Podstawowe elementy stanu faktycznego były w zasadzie bezsporne między stronami; w szczególności pozwany nie kwestionował wysokości należności powoda za korzystanie z jego nieruchomości twierdząc jedynie, że zostały one skutecznie potrącone z wierzytelnością wzajemną pozwanego oraz podnosząc zarzut przedawnienia. Strony różniła kwestia istnienia wierzytelności wzajemnych pozwanego wobec powoda, a w konsekwencji ocena skuteczności dokonanych przez pozwanego potrąceń wierzytelności z tytułu odszkodowania za nieskutecznie wynajęty (...) lokal, z wierzytelnościami powoda z tytułu czynszu dzierżawy. Zgromadzone w aktach sprawy dokumenty stanowiły uzupełnienie twierdzeń stron i jako takie stały się podstawą poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych. Dokumenty zebrane w sprawie to w dużej części dokumenty prywatne, takie jak choćby korespondencja między stronami oraz podmiotami trzecimi, czy przede wszystkim zawarte przez strony oraz spółkę (...) Sp. z o.o. umowy. Dokumenty te zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, że osoba która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. W skład zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów wchodziły również dokumenty urzędowe, jako choćby wyroki sądowe z uzasadnieniami czy decyzje administracyjne. Dokumenty te zgodnie z art. 244 §1 k.p.c. stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zebrane dokumenty wraz z bezspornymi w dużej części twierdzeniami stron stanowiły wystarczającą w ocenie sądu podstawę do wydania wyroku i zbędne było przeprowadzenie wnioskowanego przez stronę pozwaną rozbudowanego postępowania dowodowego (w tym przesłuchanie świadków, stron prowadzenie dowodu z opinii biegłych), gdyż nie przyczyniłoby się to do wyjaśnienia sprawy, a spowodowałoby znaczne przedłużenie postępowania. W niniejszej sprawie wierzytelność powoda nie budziła w zasadzie wątpliwości- sam pozwany podnosząc zarzut potrącenia implicite przyznawał, że wierzytelności powoda istnieją i są wymagalne. Zbadania wymagały zatem podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia oraz zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Do poczynienia ustaleń faktycznych w tym zakresie nie było potrzebne przesłuchiwanie licznie zawnioskowanych świadków, stron czy przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności ustosunkować się należy do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Ponieważ obie strony prowadzą działalność gospodarczą, termin przedawnienia roszczeń w tym zakresie wynosi 3 lata (art. 118 k.c.). Pozew został wniesiony w dniu 2 marca 2017 r., wcześniej zaś, bo w dniu 7 listopada 2011 r. oraz w dniu 30 października 2014 r. powód składał wnioski o zawezwanie do próby ugodowej z pozwanym. Jak wskazuje się w doktrynie (por. Kodeks cywilny. Komentarz, red. Konrad Osajda, rok 2017) zawezwanie do próby ugodowej jest wyrazem inicjatywy wierzyciela, który zmierza do uzyskania zaspokojenia roszczenia. Za uznaniem zawezwania za okoliczność powodującą przerwanie biegu przedawnienia przemawia też argument funkcjonalny. Brak przerwania demotywowalby strony stosunków prawnych do prób rozwiązania sporu w sposób polubowny. Wynika z tego zatem, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg przedawnienia roszczenia (art. 123 §1 pkt. 1 k.c.) Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwałę SN z 28.6.2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 54 oraz wyrok SN z 3.6.1964 r., II CR 675/63, OSNCP 1965, Nr 2, poz. 34). Jednak jak wskazuje Sąd Najwyższy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 515/11, Legalis nr 577259) zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 KC, tylko wówczas, gdy określona w nim wierzytelność obejmuje precyzyjnie określenie zarówno przedmiotu żądania, jak i jej wysokości. Pierwszy wniosek o zawezwanie do próby ugodowej dotyczył faktur wymienionych w uzasadnieniu faktycznym od pkt. 1 do 23, drugi zaś wniosek dotyczył faktur i not księgowych od pkt. 1 do 41, kolejne wierzytelności ujęte w dalszych notach księgowych

były jeszcze wówczas niewymagalne. Wskazać jednak należy także na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 204/16, Legalis nr 1580571, w którym Sąd ten stwierdził, że nie może być sporu co do tego, że nie jest czynnością zmierzającą bezpośrednio do dochodzenia roszczenia zawezwanie do próby ugodowej, którego celem jest jedynie wydłużenie okresu zaskarżalności wierzytelności przez doprowadzenie do kolejnej przerwy biegu przedawnienia. Taki cel pozostaje zarówno w sprzeczności z założeniami instytucji przedawnienia roszczenia, którymi jest przede wszystkim czasowe ograniczenie uprawnienia służącego wierzycielowi i przyznanie prawa do uchylecia się od zaspokojenia roszczenia zobowiązanemu, jak i w sprzeczności z podstawowym założeniem postępowania pojednawczego, którym jest doprowadzenie do zawarcia ugody, a nie do przerwy biegu przedawnienia. W każdym jednak przypadku, niezależnie od tego, czy jest to pierwsze zawezwanie czy kolejne, sąd jest zobowiązany do badania czy zachodzą przesłanki określone w art. 123 § 1 pkt 1 KC, a więc również badania czy jest to czynność, która potencjalnie może doprowadzić do realizacji roszczenia oraz badania jaki jest jej rzeczywisty cel.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie złożenie drugiego wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, w zakresie roszczeń objętych pierwszym wnioskiem, miało na celu jedynie przerwanie biegu przedawnienia roszczenia. Świadczy o tym korespondencja przedprocesowa stron, z której jasno wynika, że pozwany kwestionował wierzytelność powoda z tytułu czynszu dzierżawy przedstawiając do potrącenia nabyte od spółki (...) roszczenia z tytułu odszkodowania za uniemożliwienie wynajęcia lokalu (...). Dla powoda powinno być zatem jasne, że przy takim stanowisku pozwanego zawarcie ugody z pozwanym będzie niemożliwe. Stwierdzenie to jest tym bardziej przekonujące, jeśli weźmie się pod uwagę, że na posiedzeniu pojednawczym w dniu 8 stycznia 2015 r., w związku z drugim zawezwaniem do próby ugodowej, nie stawił się ani pełnomocnik wnioskodawcy, ani przeciwnik wniosku (k. 120). Wynika z tego zatem, że obie strony nie brały poważnie pod uwagę możliwości zawarcia ugody w sprawie, co oznacza, że to drugie zawezwanie do próby ugodowej zmierzało wyłącznie do przerwy biegu przedawnienia, stanowiło więc nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Nie mogło w konsekwencji wywołać skutku w postaci przerwy biegu przedawnienia.

To ostatnie stwierdzenie będzie jednak prawidłowe jedynie w zakresie, w jakim dochodzone w ramach wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wierzytelności pokrywają się z wierzytelnościami zgłoszonymi w pierwszym wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. W zakresie roszczenia przedawnionego, tj. kwoty: 442.339,81 zł wraz z odsetkami od tych należności, tj. ujętych w pozycjach od 1-24 pozwu, sąd powództwo oddalił. Co do tych bowiem wierzytelności, jak wskazano wyżej, brak było podstaw do uznania, że ponowny wniosek o zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia.

W zakresie pozostałych roszczeń dochodzonych pozwem, tj. zgłoszonych po raz pierwszy w drugim wniosku o zawezwanie do próby ugodowej oraz co do roszczeń, których pierwotny termin przedawnienia nie minął przed wniesieniem pozwu powód nie podjął żadnych czynności mających na celu wyegzekwowanie roszczenia, w konsekwencji nie było jednoznaczne, jakie stanowisko zajmie w podczas posiedzenia pojednawczego. W tym zatem zakresie roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu – dotyczy to wierzytelności wynikających z faktur i not księgowych wskazanych w uzasadnieniu faktycznym pozwu w punktach od 25 do 41; pozostałe noty księgowe (od pkt. 42 do 48) zostały wystawione w poczynając od września 2015 r., zatem termin przedawnienia wynikających z nich roszczeń nie upłynął w momencie wniesienia pozwu (2 marca 2017 r.).

W dalszej kolejności zbadać należy podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami wynikającymi z odszkodowania za niedopuszczenie przez powoda do wynajęcia lokalu przy ul. (...) (...). Wskazać zatem należy w pierwszej kolejności, że strony łączyła umowa dzierżawy. Roszczenie powoda opiera się zatem na art. 693 §1 k.c. w zakresie czynszu dzierżawnego oraz art. 224 §2 k.c. w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wskazać należy, że pozwany nie zakwestionował ani co do zasady, ani co do wysokości, roszczenia powoda, podnosząc jedynie zarzuty przedawnienia oraz potrącenia. Z samego faktu potrącenia wynika jednak, że pozwany przyznawał fakt, iż dochodzone przez powoda wierzytelności tytułem czynszu dzierżawnego oraz bezumownego korzystania istnieją i są wymagalne. Tym samym zasada i wysokość roszczenia powoda są w niniejszej sprawie bezsporne. Odnosząc się zaś do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia wskazać należy, że jest on niezasadny. W świetle zawartej przez strony umowy dzierżawy (k. 27) zgoda

wydzierżawiającego (powoda) była wymagana dla remontów i adaptacji innych niż te, które wynikają z bieżącej eksploatacji nieruchomości (§3 umowy). W ocenie Sądu zamiar przebudowy lokalu przez (...) poprzez umieszczenie na elewacji frontowej elementów reklamowych banku, posadowieniu ścianek działowych, wbudowaniu bankomatu i sejfów bankowych, nie stanowi naprawy i remontu wynikającego z bieżącej eksploatacji nieruchomości, wykraczając poza ten zakres. Wymienione prace budowlane stanowią przebudowę lokalu ingerując w jego kształt oraz wygląd, stanowiąc jego modyfikację, nie zmierzają zaś do podtrzymania lub odtworzenia istniejącego stanu. Wymagana zatem na tego typu inwestycje jest zgoda powoda, przy czym brak jest w umowie dzierżawy, zawartej przez strony, wskazania przesłanek, jakimi powód ma się kierować wydając lub odmawiając zgody. Wynika z tego, iż jest to dyskrecjonalna, uznaniowa decyzja powoda, który może zgody udzielić, a może jej odmówić bez wskazywania jakichkolwiek powodów. W niniejszej sprawie pozwany nie poinformował powoda o zamiarze przebudowy lokalu przez (...), a powód, gdy się o tym dowiedział, sprzeciwił się inwestycji, w wyniku czego wynajem lokalu (...) ostatecznie nie doszedł do skutku. Pozwany winą za tą sytuację obciążył powoda, jednak w świetle regulacji umownych łączących strony nie miał ku temu podstaw. Pozwany podnosił bowiem, że przelane na jego rzecz odszkodowanie dla spółki (...) Sp. z o.o. opierało się bądź na art. 415 k.c., bądź art. 471 k.c. W tym kontekście wskazać jednak należy, że powoda oraz spółki (...) Sp. z o.o. nie łączył bezpośrednio żaden stosunek umowny; brak jest zatem podstaw do wywodzenia odpowiedzialności powoda wobec spółki (...) na podstawie kontraktowej. Co do roszczenia deliktowego zaś pozwany oraz spółka (...) Sp. z o.o. nie wskazali przepisu prawa powszechnie obowiązującego, który by powód naruszył, odmawiając ostatecznie zgody na przeprowadzenie przebudowy lokalu przy ul. (...). Dodać do tego należy, że w relacjach między powodem a pozwanym obowiązywała umowa dzierżawy, zgodnie z którą powód, jak wskazano wyżej, według swego upodobania mógł wyrażać zgodę bądź jej odmawiać na przebudowę lokalu; odmowa tej zgody w świetle zawartej przez strony umowy nie jest zatem bezprawna.

Zgodnie z art. 498 § 1 i 2 i nast. kc potrącać można wierzytelności jednorodnej, wymagalne oraz wzajemne. Przede wszystkim dla skutecznego potrącenia obie wierzytelności muszą istnieć. Skoro pozwany nie wykazał, aby powstały i przysługiwały mu wierzytelności wzajemne wobec powoda, a które pozwany miał przedstawić do potrącenia, to już z tego względu potrącenie nie mogło być skuteczne.

Dodać do tego należy niesprecyzowanie przez pozwanego wierzytelności przedstawianych do potrącenia; w korespondencji przedprocesowej pozwany wskazywał, iż jest to kwota różnicy między czynszem faktycznie uzyskanym a czynszem oferowanym przez (...), by w odpowiedzi na pozew wskazywać na pełną kwotę czynszu najmu, jaką spółka (...) Sp. z o.o. miała otrzymywać od (...). Ta okoliczność także przemawia przeciwko wiarygodności podnoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia. Skoro zaś zarzuty pozwanego przeciwko żądaniu pozwu w części, która nie jest przedawniona okazały się niezasadne, Sąd uwzględnił powództwo, zasądając nieprzedawnione wierzytelności powoda wraz z odsetkami ustawowymi, a od 1 stycznia 2016 r. odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w pkt. I wyroku.

W ocenie sądu zarzuty pozwanego oparte na art. 5 kc (naruszenie zasad współzycia społecznego), poza skutecznym w części dotyczącej nadużycia prawa przez powoda polegającym na wystosowaniu drugiego wniosku o zawezwanie po próbie ugodowej jedynie w celu przerwania biegu przedawnienia, są bezzasadne. Roszczenia powoda o zapłatę zaległych należności czynszowych oraz za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynika z umowy dzierżawy oraz z faktu świadomego posiadania i korzystania z tej nieruchomości przez pozwanego w okresie po zakończeniu umowy. Pozwany miał świadomość wysokości należności oraz trwających od wielu lat sporów – również sądowych – z powodem na tle zaistniałego stosunku prawnego. Obowiązek uzyskania zgody powoda na wprowadzenie zmian w stanie nieruchomości wynikał wprost z umowy, jak również uprawnienie powoda do tego aby taką zgodę wyrazić lub nie. Skoro pozwany nie zawiadomił powoda o planowanych zmianach remontowo-budowlanych i nie wystąpił do powoda o zgodę na ich przeprowadzenie, to w ocenie sądu nie sposób ocenić zachowania powoda o wyrażeniu sprzeciwu jako zachowanie przekraczające zasady współzycia społecznego. Nie należy zapominać, że powód cały czas był właścicielem spornej nieruchomości co oznacza, że nawet po oddaniu jej w dzierżawę ma prawo mieć realny wpływ na jej stan, tj. nie musi się godzić na wprowadzanie do niej zmian remontowo – budowlanych. W ocenie sądu brak jest podstaw do przypisania powodowi zachowań utrudniających wykonanie umowy. Nie można uznać również za bezprawne złożenie przez powoda, przewidzianego w przepisach prawa, odwołania od decyzji administracyjnej.

W konsekwencji sąd uznał za zasadne roszczenie w części, tj. w kwocie 386265,99 zł (należności, których dotyczą roszczenia wskazane w punktach od 25 do końca pozwu) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w pozwie, a wynikających z wystawionych dokumentów finansowych (not księgowych lub faktura Vat). Terminów płatności należności pozwany również nie kwestionował.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. zasądając je od dnia następnego po terminie płatności poszczególnych faktur i not księgowych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt. III na podstawie art. 98 kpc i art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Na koszty te składały się opłata od pozwu (41.431 zł) oraz koszty zastępstwa prawnego każdej ze stron (10.817 zł). Kwota roszczenia uwzględnionego w stosunku do dochodzonego wynosi 46% (386.265.99 zł : 828.606 zł) Suma kosztów procesu wynosi 63.065 zł. Z tego 54% wynosi 34.055,10 zł. Powód poniósł zaś koszty w kwocie 52.248 zł. Odejmując zatem kwotę kosztów które powód winien ponieść (34.055,10 zł) od kosztów, które poniósł (52.248 zł) otrzymujemy kwotę 19.192,90 zł, którą to kwotę pozwany winien zwrócić powodowi. O kosztach zastępstwa prawnego Sąd orzekł na podstawie §2 pkt. 7 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.), uwzględniając także kwotę 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSO Katarzyna Krzymkowska