

## UZASADNIENIE

W pozwie z 30 października 2018 r. skierowanym przeciwko pozwanemu (...) Centrum Medycznemu spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. powodowy Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w R. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwana spółka obowiązana jest zapłacić na rzecz powoda kwotę 162.467,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 107.251,00 zł od 26 lipca 2018 roku do dnia zapłaty,

- 41.516,51 zł od 25 września 2018 roku do dnia zapłaty,

- 13.700,47 zł od 26 września 2018 roku do dnia zapłaty (w tym ostatnim zakresie roszczenie powoda zostało sprecyzowane w piśmie procesowym datowanym na 26 listopada 2018 roku).

W uzasadnieniu pozwu podano, że roszczenia powoda wynikają z łączącego strony stosunku dzierżawy zabudowanej nieruchomości położonej w R., na której pozwana spółka jako dzierżawca miała prowadzić działalność leczniczą ( Szpital (...) w R.) – umowa stron z dnia 15 listopada 2013 roku. Powód oświadczył, że od kwietnia 2018 roku pozwana spółka zaprzestała uiszczania czynszu najmu.

(pозew – k. 4-8; pismo procesowe – k. 53)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 6 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał (...) Centrum Medycznemu spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zapłatę należności pieniężnych opisanych w pozwie na rzecz powoda.

(nakaz zapłaty – k. 55)

W dniu 4 lutego 2019 r. strona pozwana wniosła sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty, w którym wystąpiła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podał, że powód „wezwał Pozwanego do dobrowolnej spłaty należności, jednakże nie uwzględnił jego trudnej sytuacji finansowej” oraz że pozwana spółka „przejęła od Powoda Szpital (...) w bardzo złej kondycji finansowej i w fatalnym stanie techniczno-organizacyjnym”. Wystąpienie z powództwem strona pozwana określiła jako „przedwczesne i niezgodne z zasadami współzycia społecznego”. Pozwany oświadczył także, że nie otrzymał nigdy pisma od strony powodowej z oświadczeniem o waloryzacji (podwyższeniu wysokości) pierwotnie ustalonego w umowie czynszu dzierżawy.

(sprzeciw – k. 60-62, podpisany egzemplarz sprzeciwu k. 84-88)

W dalszym piśmie procesowym datowanym na dzień 29 maja 2019 roku strona pozwana podała, że aktualnie działa pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a jej siedziba znajduje się w K..

(pismo procesowe pozwanego k. 243)

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

W dniu 15 listopada 2013 roku Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w R. zawarł z (...) Centrum Medycznej Sp. z o.o. z siedzibą w L., nr KRS (...) (tj. z pozwaną w niniejszej sprawie spółką) umowę dzierżawy na okres 30 lat począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku (§16 umowy) zabudowanej nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), tj. działki gruntu wraz ze znajdującymi się na niej budynkami: Szpitala (...) i Działu Ratownictwa Medycznego, jak również sprzętu, aparatury medycznej i innego wyposażenia wyżej wskazanego szpitala przeznaczonego do prowadzenia działalności leczniczej (§2 ust. 2 pkt 1 i 2 umowy).

W §3 umowy dzierżawca zobowiązał się m.in. do zapewnienia ciągłości udzielania świadczeń zdrowotnych w wyżej wskazanych obiektach – o charakterze komercyjnym oraz w oparciu o umowy zawarte w NFZ (§3 pkt 1 umowy) oraz do „wstąpienia w prawa i obowiązki SPZOZ w odniesieniu do umów cywilno-prawnych (...) zawartych przez SPZOZ i obowiązujących na dzień 31 grudnia 2013 roku (...) bez przejmowania zobowiązań finansowych za okres do dnia 31.12.21013 r.” (§3 pkt 6 umowy).

W §11 ust. 1 umowy strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego należnego powodowi od pozwanego na 87.195,93 zł netto tj. 107.251 zł po uwzględnieniu podatku od towarów i usług. W §11 ust. 2 umowy określono termin zapłaty czynszu, natomiast w §11 ust. 4 zastrzeżono, że „czynsz podlegać będzie waloryzacji raz w roku (...) na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego”.

W §18 umowy strony określiły zasady rozwiązania umowy w trakcie jej trwania, w szczególności zastrzegły powodowi jako wydzierżawiającemu uprawnienie do rozwiązania umowy „w trybie natychmiastowym” bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności (§18 ust. 3 pkt 1 umowy) albo naruszył inne obowiązki umowne, w tym dotyczące prowadzenia działalności leczniczej (§18 ust. 3 pkt 4).

(kopia umowy k. 17-23)

W dniu 26 maja 2015 roku strony zawarły aneks do umowy, w którym ustaliły termin zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego w ten sposób, że miał on być płatny „z dołu do 25 dnia każdego miesiąca”.

(kopia aneksu do umowy k. 16)

Wyżej opisana umowa dzierżawy została rozwiązana na skutek jednostronnego oświadczenia woli strony powodowej, m.in. z uwagi na zaległości pozwanej spółki w zapłacie czynszu – ze skutkiem polegającym na rozwiązaniu tej umowy z końcem dnia 12 lipca 2018 roku.

(okoliczności niesporne: zgodne wyjaśnienia stron – protokół rozprawy z dnia 6 września 2019 roku, od 19 do 30 minuty)

Powód wystawił i doręczył pozwanemu następujące faktury:

- fakturę nr (...) za sierpień 2018 roku (data wystawienia 31 sierpnia 2018 roku) na kwotę 13.700,47 zł z tytułu „wzrostu czynszu za okres od m-ca stycznia do 12 lipca 2108 roku (...)”,

- fakturę nr (...) z tytułu czynszu dzierżawy za lipiec 2018 roku (do 12 lipca) na kwotę 41.516,51 zł (data wystawienia faktury 31.07.2018),

- fakturę nr (...) z tytułu czynszu dzierżawy za czerwiec 2018 roku (data wystawienia faktury 29.06.2018) na kwotę 107.251 zł.

(okoliczność niesporna – faktury k. 24-26, fakt otrzymania faktur przez pozwanego przyznany na rozprawie – protokół rozprawy, 45 minuta)

W dniu 20 sierpnia 2018 roku pozwanemu doręczono pismo powoda wskazujące na brak uiszczenia czynszu dzierżawy w wysokości po 107.251 zł miesięcznie za marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2018 roku.

W dniu 3 września 2018 roku doręczono pozwanemu pismo powoda zawierające wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 107.251 zł z tytułu czynszu dzierżawy za czerwiec 2018 roku oraz kwoty 41.516,51 zł z tytułu czynszu dzierżawy za lipiec 2018 roku. Z kolei w dniu 1 października 2018 roku doręczono pozwanemu pismo powoda zawierające wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 13.700,47 zł określonej jako „należność dotycząca czynszu za okres od m-ca stycznia 2018 roku do dnia 12 lipca 2018 roku z tytułu wzrostu cen towarów i usług”.

(okoliczności niesporne, pisma powoda do pozwanego wraz z potwierdzeniami doręczenia k. 9-15)

Pozwana spółka w żadnej części nie zapłaciła powodowi wyżej wymienionych należności.

(okoliczność niesporna)

Pozwana spółka zmieniła nazwę oraz siedzibę – obecnie działa pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w K..

(okoliczność niesporna, wydruk treści informacji z KRS k. 244)

W sprawozdaniu finansowym skierowanym do Starostwa Powiatowego w R. powodowy zakład opieki zdrowotnej za okres od stycznia do września 2018 roku określił swoją stratę finansową netto (różnicę między kosztami działalności operacyjnej na przychodami) na kwotę 2.903.309 zł.

(sprawozdanie finansowe powoda k. 36-37)

W stosunku do powodowej spółki zostało w listopadzie 2018 roku wszczęte postępowanie egzekucyjne należności pieniężnej obejmującej należność główną w kwocie 21.575 zł i koszty procesu w kwocie 6201 zł.

(kopie dokumentów z akt postępowań egzekucyjnych k. 89-106)

W złożonym przez siebie rachunku zysków i strat za 2018 roku pozwana spółka wykazała stratę netto w kwocie 2.004.107,88 zł na koniec 2018 roku oraz stratę netto w kwocie 2.818.191,72 zł na koniec 2017 roku. Z kolei w bilansie na dzień 31 grudnia 2018 roku pozwana spółka wskazała na swoje zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2018 roku w kwocie łącznej 17.395.505,87 zł oraz aktywa o łącznej wartości na ten dzień 2.665.783,41 zł (z czego środki w kasie i na rachunkach 48.944,93 zł).

(kopia rachunku zysku i strat pozwanej spółki k. 107, kopia bilansu k. 108-111)

Zarząd pozwanej spółki złożył we wrześniu 2018 roku wniosek o ogłoszenie jej upadłości, jednakże wniosek ten nie został do chwili obecnej rozstrzygnięty. Pozwana spółka jest niewypłacalna. Wszystkie rachunki bankowe pozwanej spółki pozostają zajęte w toku postępowań egzekucyjnych. Pozwana spółka nie posiada środków pieniężnych na zaspokojenie swoich długów. Od jesieni 2018 roku pozwana spółka nie prowadzi żadnej faktycznej działalności.

Pozwana spółka nie otrzymała od powoda w trakcie obowiązywania umowy pisma z oświadczeniem o waloryzacji czynszu dzierżawy.

(okoliczność niesporna – oświadczenie powoda niezaprzeczone przez stronę pozwaną, protokół rozprawy 7-10 minuta; wyjaśnienia prezesa zarządu powodowej spółki – protokół rozprawy 33-41 minuta)

Podkreślić należy, że prowadzenie postępowania dowodowego w sprawie sądowej nie ma służyć ustaleniu faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy lub takich, których zaistnienie nie jest sporne między stronami. Wobec stanowisk i wyjaśnień stron przedstawionych na rozprawie należało uznać, że wnioski stron o dopuszczenie dowodów z zeznań świadka A. S. („na okoliczność rozliczeń umowy dzierżawy” – pozew k. 5), z zeznań świadka J. N. i A. P. („na okoliczność trudnej sytuacji finansowej Pozwanego”, a ponadto sytuacji finansowej Szpitala im. (...) w dniu przejęcia go przez pozwaną spółkę oraz „braku otrzymania pisemnego zawiadomienia o waloryzacji czynszu za okres od stycznia do 12 lipca 2018 roku”), a ponadto z przesłuchania stron (na okoliczność „stanu Szpitala (...) w dniu przejęcia (...)”, „działań podejmowanych przez spółkę pozwaną w celu poprawienia sytuacji przejętego Szpitala (...)”, niezwykle trudnej sytuacji finansowej pozwanej (...)” – sprzeciw k. 85 oraz na okoliczność „łączących strony stosunków prawnych” – pozew k. 5) dotyczą okoliczności albo nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej albo takich, których zaistnienie jest przyznane przez obydwie strony i nie wymaga dowodu.

Po pierwsze, treść łączącego strony do dnia 12 lipca 2018 roku stosunku prawnego dzierżawy jest niesporna między stronami – wynika z pisemnej umowy załączonej do pozwu, aneksowanej w dniu 26 maja 2015 roku (k. 16).

Po drugie, stan „rozliczeń” pieniężnych między stronami w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest niesporny – pozwany przyznał na rozprawie, że nie zapłacił jakichkolwiek sum pieniężnych na rzecz powoda co do należności za okres objęty pozwem oraz że zaprzestał płacenia czynszu dzierżawy.

Po trzecie, „sytuacja finansowa” czy też „stan” Szpitala im. (...) w R. w dacie jego faktycznego przejścia przez pozwaną spółkę (tj. 1 stycznia 2014 roku) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż treść umowy stron nie łączyła żadnych skutków prawnych z tego rodzaju okolicznościami, tj. w szczególności nie uzależniała wymagalności obowiązku zapłaty czynszu od jakichkolwiek okoliczności dotyczących „stanu” lub „sytuacji” wyżej wskazanego szpitala. Pozwany w swoich pismach procesowych nie przedstawił spójnej i opartej na przepisach prawa argumentacji, która miałaby wyjaśnić, dlaczego „stan” czy „sytuacja” jednostki organizacyjnej przejętej przez niego w styczniu 2014 roku miałyby wpływać istnienie i wymagalność obowiązku zapłaty czynszu za czerwiec i lipiec 2018 roku. Ogólnikowy zarzut, jakoby strona powodowa odpowiadała za „zły stan” szpitala w R. i z tych względów wystąpienie przez powoda na drogę sądową z roszczeniem w sprawie niniejszej było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, nie może być uznany za zasadny – z przyczyn szerzej omówionych poniżej. Podkreślić jednak w tym miejscu należy, że pozwany w swoim sprzeciwie nie przedstawił żadnych konkretnych faktów czy zdarzeń składających się na rzekomo złą sytuację finansową czy zły stan techniczno-organizacyjny faktycznie przejętego w 2014 roku szpitala – w swoim piśmie procesowym zawierającym sprzeciw od nakazu zapłaty pozwany przedstawił wyłącznie swoje oceny w tej kwestii („zła kondycja finansowa”, „fatalny stan”, „placówka była doprowadzona do ruiny”, „wieloletnie zaniedbania”, „skrajnie zadłużony”) nie przedstawiając żadnych twierdzeń co do faktów, które mogłyby tego rodzaju stanowcze oceny uzasadniać. Podkreślić należy natomiast, że postępowanie dowodowe ma służyć wykazaniu zaistnienia okoliczności faktycznych a nie temu, aby świadkowie informowali sąd o swoich ocenach – zwłaszcza mających dotyczyć ogólnikowo ujętej kwestii „stanu” czy „sytuacji finansowej” pewnej jednostki organizacyjnej (nie posiadającej zresztą zdolności prawnej, niebędącej zatem podmiotem praw i zobowiązań).

Po czwarte, w związku z powyższym nie mają także znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestie dotyczące rzekomych działań pozwanego zmierzających do „poprawienia sytuacji” przejętego szpitala. Ponownie zresztą należy wskazać na to, że w swoim piśmie procesowym pozwany nie wskazuje żadnych konkretnych działań, które miałby rzekomo podjąć oraz nie podaje, jakie znaczenie miałyby podjęcie (lub niepodjęcie) tych działań dla oceny zasadności roszczenia powoda.

Po piąte, także aktualna „trudna sytuacja finansowa” pozwanej spółki nie stanowi – jak to będzie szerzej omówione poniżej – okoliczności mogącej uzasadniać oddalenie powództwa. Ponownie zresztą należy zaznaczyć, że pozwany nie przytoczył żadnych twierdzeń co do faktów mających składać się na jego „sytuację finansową”, natomiast sformułował w swoim piśmie jedynie ocenę tej sytuacji (tj. określił tę sytuację jako „trudną”). Zgłoszenie dowodu z zeznań świadków J. N. i A. P. „na okoliczność niezwykle trudnej sytuacji finansowej Pozwanego” w istocie nie jest wnioskiem dowodowym dotyczącym żadnych konkretnych faktów lub zdarzeń lecz wnioskiem o to, aby świadkowie podzielili się z sądem swoimi ocenami (dotyczącymi zresztą niesprecyzowanego przez pozwanego stanu faktycznego). Z kolei niesporne, bo niekwestionowane w niniejszej sprawie przez powoda jest to, że pozwana spółka jest niewypłacalna, toczy się postępowanie o ogłoszenie jej upadłości, nie uzyskuje żadnych dochodów i posiada zobowiązanie znacznie przewyższające jej majątek mogący służyć spłacie długów.

Zaznaczyć trzeba, że wysoce wadliwy i nieznajdujący oparcia w przepisach K.p.c. jest pogląd na postępowanie dowodowe w sprawie cywilnej, który polega na tym, że sąd miałby prowadzić długotrwałe postępowanie dowodowe zmierzające w istocie – z uwagi na ogólnikowość i oceny charakteru tez dowodowych zgłaszanych przez strony – do badania całokształtu relacji faktycznych i zdarzeń mających miejsce w stosunkach między stronami w przeciągu kilku lat (2013-2018), w sytuacji, w której żadna ze stron procesu nie wskazuje, z jakich konkretnie zdarzeń, które miały lub mogły mieć miejsce w tym okresie, wywodzi jakiegokolwiek skutki prawne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Takie podejście procesowe zdaje się zakładać, że dopiero na podstawie rezultatów postulowanego przez stronę

postępowania dowodowego i ewentualnie ustalonych w jego toku faktów strona sformułuje konkretne twierdzenia mające uzasadniać uwzględnienie lub oddalenie powództwa. Takie postawienie sprawy jest błędne i nie znajduje podstawy prawnej: postępowanie dowodowe prowadzi się po to, aby ustalić, czy prawdziwe są twierdzenia strony procesu o zaistnieniu konkretnych zdarzeń faktycznych, co zakłada, że strona uprzednio takie twierdzenia sformułuje i że są one przedmiotem sporu między stronami. Podkreślić należy, że prowadzenie postępowania dowodowego po to tylko, aby dopiero na jego podstawie strona mogła uznać w dalszej kolejności, czy formułuje dotyczące faktów twierdzenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy jest sprzeczne z treścią art. 227 i 232 k.p.c. i zmierza do wywołania stanu nieuzasadnionej przewlekłości postępowania sądowego.

Z tych względów wyżej przywołane wnioski dowodowe stron podlegały oddaleniu na rozprawie.

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

Zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie niesporną między stronami okolicznością było zawarcie przez strony wyżej przywołanej umowy dzierżawy oraz jej obowiązywanie w okresie do dnia 12 lipca 2018 roku włącznie. Z pisemnej umowy strony, której ważności strona pozwana nie kwestionowała, wynika w sposób wyraźny i niewątpliwy wysokość miesięcznego czynszu dzierżawy (107.251 zł) i termin jego zapłaty (czynsz płatny „z dołu”, tj. do dwudziestego piątego dnia następnego miesiąca – stosownie do aneksu do umowy strony, k. 16).

Roszczenie powoda w zakresie dotyczącym zapłaty czynszu dzierżawnego za czerwiec 2018 roku (kwota 107.251 zł z obowiązkiem zapłaty do dnia 25 lipca 2018 roku) oraz za 12 dni lipca 2018 roku (kwota wynosząca  $12/31 \times 107.251 \text{ zł} = 41.516,51 \text{ zł}$  – z obowiązkiem zapłaty do dnia 27 sierpnia 2018 roku, gdyż dni 25 i 26 sierpnia 2018 roku były dniami wolnymi od pracy) jest w pełni zasadne. Istnienie, wysokość i data wymagalności tych roszczeń pieniężnych powoda wynika wprost z treści umowy stron, a strona pozwana nie przedstawiła żadnych okoliczności mogących świadczyć o tym, że omawiane roszczenie powoda nie powstało lub wygasło. Co do obowiązku zapłaty kwoty 107.251 zł pozwany znalazł się w stanie opóźnienia od dnia 26 lipca 2018 roku, natomiast co do obowiązku zapłaty kwoty 41.516,51 zł od dnia 27 sierpnia 2018 roku – zgłoszone w pozwie roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych od opóźnienia w zapłacie tych kwot jest zatem w pełni zasadne (art. 481 § 1 k.c.).

Nie jest natomiast zasadne roszczenie powoda dotyczące ponadto zapłaty kwoty 13.700,47 zł z tytułu waloryzacji czynszu za okres od 1 stycznia do 12 lipca 2018 roku. Wskazać należy, że wprawdzie §11 ust. 4 umowy stron zakładał możliwość corocznej waloryzacji czynszu dzierżawnego, jednakże wymagał dla realizacji tego celu aktywności wydierżawiającego, tj. powoda, a mianowicie złożenia pozwanemu w tej sprawie dzierżawcy pisemnego oświadczenia nazwanego w umowie „zawiadomieniem”. Mimo użycia w umowie stron słowa „zawiadomienie” za oczywiste uznać należy, że w istocie musiało to być pisemne oświadczenie woli powoda o podwyższeniu czynszu dzierżawnego. Treść umowy stron nie pozwala na przyjęcie, że waloryzacja czynszu miała następować niejako automatycznie, tj. bez jakiegokolwiek aktywności stron – w szczególności bez jakiegokolwiek w tym względzie oświadczenia wydierżawiającego. Świadczy o tym chociażby to, że kierując do pozwanego monity dotyczące zaległości w czynszu za okres od marca 2018 roku powód nadal powoływał się na wysokość czynszu wynikającą z umowy stron zawartej w 2013 roku. Innymi słowy, nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że sam powód zakładał, że waloryzacja będzie zachodzić niejako automatycznie. „Zawiadomienie”, o jakim mowa w §11 ust. 4 umowy, miało być zatem wyrażeniem przez wydierżawiającego woli dokonania waloryzacji na zasadach określonych w tym punkcie umowy. Innymi słowy, omawiany tutaj punkt umowy przewidywał przyznanie wydierżawiającemu uprawnienia do spowodowania wzrostu czynszu dzierżawy w drodze jednostronnego oświadczenia woli, które – rzecz jasna – mogło wywołać skutki prawne dopiero z chwilą dotarcia do pozwanego. Tymczasem powód nie twierdził (ani w pozwie, ani w piśmie procesowym z 6 maja 2019 roku, k. 238, w którym odnosił się do innych zarzutów pozwanego), że skierował do pozwanego jakiegokolwiek inne pisma dotyczące waloryzacji czynszu w 2018 roku niż faktura wystawiona w dniu 31 sierpnia 2018 roku (k.

24) oraz pisemne wezwanie do zapłaty datowane na 25 września 2018 roku (k. 9). Skoro powód nie twierdził, aby skierował do pozwanego inne pisma dotyczące omawianej kwestii, a z kolei pozwany przyznał, że otrzymał wyżej przywołaną fakturę i pismo datowane na 25 września 2018 roku, zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego co do omawianej kwestii faktycznej, natomiast do rozstrzygnięcia pozostała wyłącznie kwestia natury prawnej, tj. czy wobec takiego stanu faktycznego doszło do prawnie skutecznej waloryzacji świadczenia pieniężnego z tytułu czynszu. Odpowiedź na tak postawione pytanie musi być negatywna – przyjąć należy, że oświadczenie wydzierżawiającego dotyczące waloryzacji czynszu dzierżawnego może być skutecznie złożone jedynie w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, skoro stanowi ono wykonanie jednego z umownych uprawnień wydzierżawiającego. Skoro zatem – co niesporne w niniejszej sprawie – umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu z dniem 12 lipca 2018 roku, a zarówno faktura dotycząca zwaloryzowanej kwoty czynszu jak i przedsądowe wezwanie do zapłaty tej kwoty zostały sporządzone i doręczone pozwanemu już po tej dacie (tj. w sierpniu i wrześniu 2018 roku), to nie można uznać, że doręczenie pozwanemu tych dokumentów mogło stanowić skuteczne prawnie skorzystanie z uprawnień wydzierżawiającego do podwyższenia (waloryzacji) czynszu. W tym zakresie powództwo podlega zatem oddaleniu.

W tym miejscu odnieść należy się także do pozostałych zarzutów podniesionych przez pozwanego – żaden z nich nie może zostać uznany za zasadny.

Po pierwsze, zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty wypowiedzi pozwanego co do złego stanu techniczno-organizacyjnego oraz sytuacji finansowej Szpitala (...) w R. w dacie jego faktycznego przejęcia (tj. objęcia we władanie budynków i sprzętu) przez stronę pozwaną (co nastąpiło 1 stycznia 2014 roku) – jak już wyżej wskazano – nie odwołują się do żadnych konkretnych zdarzeń lub faktów składających się na „sytuację” czy „stan” szpitala lecz stanowią wyłącznie zbiorczą, negatywną ocenę tego stanu. Już chociażby dlatego, tj. z uwagi na ogólnikowy charakter omawianego zarzutu, nie sposób ustalić, dlaczego zdaniem strony pozwanej „zła” sytuacja szpitala miałaby skutkować brakiem obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego.

Jedynym nieco bardziej skonkretyzowanym twierdzeniem pozwanego w omawianej kwestii było twierdzenie o rzekomym „przejęciu zadłużenia” związanego z funkcjonowaniem szpitala a dotyczącego okresu sprzed 1 stycznia 2014 roku. To twierdzenie pozwanego jest jednak całkowicie sprzeczne z wyraźną treścią umowy stron, skoro z §11 pkt 6 umowy dzierżawy jasno wynika, że pozwany jako dzierżawca nie odpowiadał za żadne długi związane z funkcjonowaniem szpitala (...) w okresie przed 1 stycznia 2014 roku. Pozwany zresztą nie wskazał, jakie konkretnie i w jakiej wysokości zobowiązania dotyczące działania szpitala w okresie przed wyżej wskazaną datą miały go rzekomo obciążać. Pozwany nie wskazał także na żadne inne konkretne elementy składające się na sytuację szpitala (rozumianego jako zespół organizacyjny obejmujący budynki, pracujących w nich personel i sprzęt medyczny), za których zły stan miałby odpowiadać powód. Ogólnikowe oceny mówiące o „ruinie” czy wręcz „zapaści finansowej” (k. 88) szpitala nie mogą zastąpić twierdzeń o konkretnych faktach i zdarzeniach (za które powód miałby odpowiadać) – takich zaś twierdzeń pozwany nie sformułował. Co więcej, prezes zarządu pozwanej spółki na rozprawie przyznał, że nie jest w stanie podać, na czym konkretnie polegać miała „zła sytuacja finansowa i fatalny stan techniczno-organizacyjny” szpitala (protokół rozprawy, 29-31 minuta).

Dodać należy, że - niezależnie od braku sformułowania przez pozwanego jakichkolwiek konkretnych, poddających się obiektywnej weryfikacji zarzutów w tej kwestii - pozwany jako przedsiębiorca sam dokonał oceny ówczesnej sytuacji szpitala i nie może obecnie zasadnie twierdzić, że za skutki tej oceny, która doprowadziła pozwanego do decyzji o zawarciu umowy dzierżawy na określonych w tej umowie warunkach, ma obecnie odpowiadać powód. Dodać należy, że pozwany nie twierdził, że powód przed zawarciem umowy celowo wprowadził go w błąd co do sytuacji wyżej wskazanego szpitala, wobec czego nie sposób przyjąć, aby brak wiedzy pozwanego o szczegółach tej sytuacji lub ówczesna błędna ocena tej sytuacji przez pozwanego miałyby skutkować uznaniem, że wystąpienie przez powoda z żądaniem czynszu za okres mający miejsce ponad 4 lata po zawarciu umowy narusza jakkolwiek zasadę współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Z tych samych względów nie mają żadnego znaczenia w niniejszej sprawie ogólnikowe twierdzenia pozwanego o podejmowaniu przezeń działań zmierzających do poprawy sytuacji szpitala.

Nie sposób także przyjąć, aby powództwo wytoczone w niniejszej sprawie było (jak ocenia to pozwany) „przedwczesne” oraz aby wystąpienie z nim bez podjęcia dodatkowych negocjacji (trudno uchwycić, czego miałyby one dotyczyć – pozwany tego nie sprecyzował) miało stanowić naruszenie jakichkolwiek zasad współzycia społecznego przez powoda – w szczególności skoro pozwany zarazem przyznał, że od jesieni 2018 roku jest niewypłacalny.

Z kolei sama „trudna sytuacja finansowa” pozwanego w świetle przepisów prawa nie jest okolicznością zwalniającą go z obowiązku zapłaty wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Pozwany nie był w stanie wskazać, dlaczego jego zdaniem dochodzenie zapłaty wymagalnej należności pieniężnej przez powoda jest działaniem sprzecznym z zasadami współzycia społecznego. Prezes zarządu pozwanej spółki na rozprawie przyznał, że pozwany nie twierdzi, że jego zadłużenie powstało z winy powoda a na pytanie o to, jakie konkretnie zasady współzycia społecznego miałyby naruszyć powód odpowiedział: „nie jesteśmy w stanie spłacać tego zadłużenia w chwili obecnej”. Skoro sam pozwany nie wie, w jaki sposób powód miałby wobec niego naruszyć zasady współzycia społecznego, to trudno uznać tego rodzaju zarzut za uzasadniony.

Brak było także podstaw do rozłożenia na raty zasądanego od powoda świadczenia pieniężnego (art. 320 k.p.c.). Wobec przyznania przez pozwanego, że nie spłaca on swoich zobowiązań i jest niewypłacalny od jesieni 2018 roku należy uznać, iż rozłożenie na raty zmierzałoby jedynie do nieuzasadnionego pokrzywdzenia powoda będącego wierzycielem.

O kosztach procesu sąd orzekł dokonując ich stosunkowego rozdzielenia na podstawie art. 100 k.p.c. Powód jest stroną wygrywającą proces w 91,56% (148.768 / 162.468) i poniósł koszty procesu związane ze swoim udziałem w sprawie w kwocie 5400 zł (koszty zastępstwa procesowego 5400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł k. 276). Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5400 zł i nie przedstawił dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego. Łącznie strony poniosły koszty procesu w kwocie 10.817 zł, z czego 91,56% (tj. 9904,04 zł) powinno obciążyć pozwanego. Skoro pozwany ponosi koszty swojego udziału w sprawie w kwocie 5400 zł, powinien zwrócić powodowi ponadto kwotę 4504,04 zł (9904,04 zł – 5400 zł).

Brak było podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c. Trudna sytuacja finansowa czy wręcz niewypłacalność pozwanego nie uzasadniają odstąpienia od obciążenia go kosztami procesu, skoro brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż za tę sytuację – w jakimkolwiek sensie – odpowiedzialność ponosi powód. Dodatkowo wskazać należy na to, że z załączonych do akt przez pozwanego kopii dokumentów wynika, że inni wierzyciele pozwanego w drodze egzekucji zmierzają do odzyskania od pozwanego poniesionych przez siebie kosztów procesu – brak jest podstaw do przyjęcia, że powód w niniejszej sprawie miałby znaleźć się w gorszym położeniu niż inni wierzyciele pozwanego.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

Dnia 30 września 2019 roku