

Sygn. akt V GC 317/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR J. Dams

Protokolant: S. Poborczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2014 r. w Dzierżoniowie na rozprawie sprawy

z powództwa :

R. B.

przeciwko:

R. P.

o zapłatę 7.142 zł

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.707,20 zł (pięć tysięcy siedemset siedem złotych dwadzieścia gorszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty:

- od kwoty 738 zł od dnia 22 listopada 2011 r.

- od kwoty 738 zł od dnia 23 grudnia 2011 r.

- od kwoty 738 zł od dnia 16 czerwca 2012 r.

- od kwoty 738 zł od dnia 15 lipca 2012 r.

- od kwoty 738 zł od dnia 16 sierpnia 2012 r.

- od kwoty 738 zł od dnia 16 września 2012 r.

- od kwoty 738 zł od dnia 17 października 2012 r.

- od kwoty 541,20 zł od dnia 13 listopada 2012 r.

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 377,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt V GC 317/13/upr

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lutego 2013r. R. B., będący właścicielem K (...) R. B. z/s w D., domagał się od R. P., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Cukiernia (...) R. P. z/s w Z., zapłaty kwoty 7 142 zł wraz z odsetkami ustawowymi. W uzasadnieniu żądania podał, że podstawę dla niego stanowi zawarta przez strony umowa dzierżawy gruntu (placu), położonego w D. przy ul. (...), z tytułu której pozwany zalega z zapłatą czynszu w dochodzonej kwocie za okres od

listopada 2011r. do stycznia 2012r. oraz od czerwca 2012r. do grudnia 2012r. Umowę zawarto na czas określony do dnia 31 grudnia 2016r. Pozwany przed podpisaniem umowy obejrzał plac i zapoznał się z jego infrastrukturą techniczną. Po zawarciu umowy postawił na gruncie pawilon handlowy, w którym sprzedawał wyroby cukiernicze. Z czasem zaczął nieregularnie płacić czynsz, po czym – bez uprzedzenia – rozebrał pawilon i zlikwidował działalność handlową. Wezwanie do zapłaty zaległego czynszu pozostaje bezskuteczne.

W stosunku do tak określonego roszczenia tut. Sąd wydał w dniu 14 marca 2013r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. V GNc 352/13.

W złożonym dnia 5 kwietnia 2013r. sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zarzucił, że przedmiot najmu w spornym okresie, a w istocie już od momentu zawarcia umowy, był nieprzydatny do umówionego użytku ze względu na brak mediów, tj. prądu oraz wody i kanalizacji. Prąd ostatecznie udało się pozwanemu doprowadzić, jednak nie było możliwości doprowadzenia wody i kanalizacji. Tymczasem umowa dzierżawy została zawarta celem posadowienia na gruncie pawilonu handlowego (cukierni), a prawnym wymogiem uzyskania pozwolenia na stałe użytkowanie pawilonu było zapewnienie zaopatrzenia go w wodę. Stąd pozwanemu udało się uzyskać jedynie czasowe pozwolenie na użytkowanie przez okres 120 dni. W związku z tym pozwany w dniu 18 lutego 2012r. poprosił powoda o wypowiedzenie się w kwestii dostawy wody, a w piśmie z dnia 6 listopada 2012r. złożył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym. Zdaniem pozwanego podstawę do wcześniejszego rozwiązania umowy mógł stanowić alternatywnie § 7 umowy. Wskazał nadto, że zaprzestał prowadzenia działalności handlowej na działce już od 1 maja 2012r. Zarzucił też zapłatę czynszu za styczeń 2012r do rąk ojca powoda (500 zł). Ostatecznie zatem zdaniem pozwanego stwierdzone wady przedmiotu dzierżawy uniemożliwiały korzystanie z gruntu zgodnie z celem umowy i wydzierżawiający nie może domagać się zapłaty czynszu za okres, w którym przedmiot umowy nie był zdalny do użytku. Z ostrożności wskazał na rozwiązanie umowy wskutek oświadczenia z dnia 6 listopada 2012r.

Na rozprawie w dniu 30 października 2013r. pozwany podniósł dodatkowo zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda swojej wierzytelności wzajemnej w kwocie 1 106,18 zł, odpowiadającej nadpłacie dokonanej przez pozwanego z tytułu regulowania rachunków za energię elektryczną – pozwany dwukrotnie zapłacił za fakturę dotyczącą okresu rozliczeniowego od 5 września 2011r. do 7 listopada 2011r.

Nadto na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2014r. pozwany podniósł zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda swojej wierzytelności wzajemnej z tytułu odszkodowania za nierefakturowanie mu przez powoda kosztów zakupu energii elektrycznej - pozwany nie mógł uwzględnić tych kwot jako kosztów uzyskania przychodu, przez co utracił kwotę 1 509,65 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 maja 2011r. R. B., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą K (...) R. B. z/s w D., zawarł z R. P., prowadzącym Cukiernię (...) R. P. z/s w Z., umowę dzierżawy części nieruchomości gruntowej (powierzchnia całkowita całej działki nr (...) to 785 m²), położonej w D. przy ul. (...). Przedmiotem dzierżawy miała być część działki o powierzchni ok. 40 m², leżąca od strony ulicy (...), wystarczająca do posadowienia na niej pawilonu handlowego – strony oznaczyły orientacyjnie wymagany zakres. Prowadzenie działalności handlowej w pawilonie było uzgodnionym celem zawartej umowy.

Wysokość czynszu miała podlegać ustnym ustaleniom stron – w spornym okresie miał on wynosić 738 zł brutto i wyjątkowo za styczeń 2012r. 500 zł brutto.

Umowę zawarto na czas określony od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia 31 grudnia 2016r. Strony nie przewidziały możliwości wcześniejszego jej rozwiązania.

(dowód: umowa dzierżawy z 11.05.2011r., k.34;

faktura Vat nr (...), k.20;

faktura Vat nr (...), k.22;

faktura Vat nr (...), k.23;

faktura Vat nr (...), k.24;

faktura Vat nr (...), k.25;

faktura Vat nr (...), k.26;

faktura Vat nr (...), k.27;

faktura Vat nr (...), k.28;

faktura Vat nr (...), k.29;

zestawienie na k.298;

potwierdzenia przelewów na k.299-300;

okoliczności bezsporne)

Zawarcie umowy poprzedzone zostało rozmowami stron, w toku których pozwany wskazywał na bardzo korzystne usytuowanie działki powoda z punktu widzenia planowanej działalności handlowej (wzmożony ruch pieszych) i deklarował gotowość zawarcia umowy na 10 lat. Natomiast powód wskazywał, że działka jest wyposażona we wszystkie media, bo sam ma zamiar się na niej w przyszłości budować – wskazywał na stojącą na działce skrzynkę z przyłączem prądu oraz oświadczył, że woda i kanalizacja się znajdują, bo gdzieś są. Twierdził, że z wody korzystał już uprzedni dzierżawca; na gruncie widoczna też była studzienka kanalizacyjna, która później okazała się elementem kanalizacji deszczowej.

Pozwany zakładał, że po zawarciu umowy wodę i kanalizację doprowadzi do pawilonu od przyłączy, znajdujących się na działce, na własny koszt.

(dowód: zeznania świadka A. P., k.144v.-145;

zeznania świadka E. K., k.145-145v.;

przesłuchanie pozwanego R. P., k.201v.-202;

częściowo przesłuchanie powoda R. B., k.200v.-201)

W dniu 12 maja 2011r. pozwany dokonał zgłoszenia Starości (...) zamiaru przystąpienia do budowy / wykonania robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Zgłoszenie dotyczyło posadowienia pawilonu handlowego o wymiarach 8 m x 5 m na dzierżawionej działce. W zgłoszeniu wskazano, że pawilon będzie wyposażony m.in. w toaletę. Jako termin rozpoczęcia robót pozwany zadeklarował 13 czerwca 2011r.

W/w organ przyjął zgłoszenie bez sprzeciwu z dniem 26 maja 2011r., co – z uwagi na wybrany tryb - dawało pozwanemu uprawnienie do posadowienia pawilonu na okres max. 120 dni. Pozwany zobowiązany był do rozebrania tymczasowego obiektu budowlanego (pawilonu) po upływie tego wynikającego z ustawy terminu.

(dowód: zgłoszenie z dnia 12.05.2011r., k.55;

postanowienie nr (...), k.58;

zeznania świadka M. B., k.254v.)

W dniu 16 maja 2011r. pozwany wystąpił do Zakładu (...) w D. z wnioskiem o zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków oraz określenie technicznych warunków przyłączenia do sieci wodno – kanalizacyjnej.

Z podobnym wnioskiem wystąpił powód w dniu 7 czerwca 2011r., uzasadniając go planowaną budową budynku handlowo – usługowego oraz mieszkania na poziomie piętra. We wniosku wskazał, że na działce znajduje się kanalizacja, będąca pozostałością kanalizacji wewnętrznej (...)u, którą chciałby usunąć.

W odpowiedzi z dnia 21 czerwca 2011r., adresowanej do powoda, (...) wskazał, iż przyłączy do istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w ul. (...), należy zaprojektować i wykonać z rur PE i poprzez studzienkę wodomierzową, umieszczoną na terenie posesji, połączyć z instalacją wewnętrzną. Podobnie należało zaprojektować i wykonać przyłączy kanalizacji sanitarnej, tj. poprzez studnie znajdujące się na sąsiadujących działkach.

(dowód: wniosek pozwanego z dnia 16.05.2011r., k.311;

wniosek powoda z dnia 7.06.2011r. z mapką, k.266-267;

pismo (...) z 21.06.2011r. z mapką, k.263-265)

Pozwany posadawił istotny pawilon na dzierżawionej działce ok. maja 2011r.

(dowód: przesłuchanie pozwanego R. P., k.202)

W dniu 13 lipca 2011r. pozwany wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w K. z wnioskiem o zatwierdzenie oraz wpis do rejestru zakładów sklepu cukierniczego usytuowanego w pawilonie na dzierżawionym gruncie. Przedmiotem handlu miało być pieczywo, drożdżówki, ciastka, desery, ciasta, torty, lody, gofry i kanapki.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny przeprowadził w dniu 5 sierpnia 2011r. kontrolę w sklepie – pawilonie pozwanego, stwierdził spełnienie wszystkich wymagań w zakresie infrastruktury i wyposażenia zakładu i decyzją z dnia 8 sierpnia 2011r. udzielił warunkowego zatwierdzenia zakładu na okres do dnia 8 listopada 2011r. Jednocześnie zobowiązał pozwanego, by opracował, wykonywał i utrzymywał procedury na podstawie zasad (...).

(dowód: wniosek do (...) z dnia 13.07.2011r., k.52;

decyzja nr (...), k.53)

Pozwany przystąpił do wykonywania zaplanowanej działalności w postawionym pawilonie handlowym. Wodę doprowadził rurą napowierzchniową od przyłącza na nieruchomości sąsiada – J. G. (podobnie jak poprzedni dzierżawca powoda, prowadzący sprzedaż kurczaków). Rura ta znajdowała się na nieruchomości powoda już w momencie zawarcia przez strony umowy dzierżawy, lecz była zwinięta i złożona na obrzeżach działki. Ujście do kanalizacji pozwany na wskazanie powoda odnalazł w sąsiedztwie pawilonu (kratka ściekowa). W późniejszym czasie okazało się, że było to ujście kanalizacji deszczowej i odprowadzanie tam ścieków jest niedozwolone.

(dowód: mapka na k.83;

zeznania świadka J. G., k.199v.-200;

zeznania świadka M. W. (1), k.200

przesłuchanie pozwanego R. P., k.201v.)

Pawilon pozwanego przysłał widok na reklamę i symbol graficzny znajdującego się na sąsiedniej działce budynku (...) Centrum Medycznego sp. z o.o., w związku z czym właściciel tej działki złożył do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia samowoli budowlanej przez pozwanego.

Jednocześnie pozwany w dniu 9 listopada 2011r. dokonał ponownego zgłoszenia Staroście (...) zamiaru przystąpienia do budowy / wykonania robót budowlanych istotnego i stojącego już pawilonu handlowego jako obiektu tymczasowego – na okres 120 dni.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił wszczęcia postępowania, mającego na celu ustalenie legalności zrealizowanych robót budowlanych, wyłącznie z przyczyny przeszkód proceduralnych. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 stycznia 2012r. wskazał jednak, że pozwany nie wykonał ustawowego obowiązku rozebrania tymczasowego obiektu budowlanego po upływie 120 dni od zgłoszenia.

Legalizacja tego obiektu nie była w przyjętym trybie już możliwa.

(dowód: zeznania M. W. (2), k.146-146v.;

zawiadomienie z dnia 23.11.2011r., k.56;

postanowienie nr (...), k.58;

zawiadomienie z dnia 14.12.2011r., k.57;

zeznania świadka M. B., k.255v.)

W dniu 4 stycznia 2012r. pozwany zapłacił powodowi, za pośrednictwem jego ojca K. B., czynsz za styczeń 2012r. w kwocie 500 zł. Ojciec powoda już wcześniej z jego upoważnienia przyjmował pieniądze od pozwanego.

(dowód: pokwitowanie z dnia 4.01.2012r., k.54, 195;

zeznania świadka A. P., k.145;

zeznania świadka K. B., k.312;

pokwitowanie z dnia 28.10.2011r., k.260)

W dniu 23 lutego 2012r. pozwany zwrócił się do powoda o „wypowiedzenie się w kwestii dostaw wody i umowy z (...) w D. do pawilonu handlowego” oraz o „podanie terminu zakończenia prac”, co maίło mu być niezbędne w postępowaniu legalizacyjnym.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 18.02.2012r. z dowodem doręczenia, k.59)

Pozwany zaprzestał prowadzenia działalności handlowej na działce powoda.

W końcu kwietnia 2012r. pozwany zamieścił w lokalnej prasie ogłoszenie o sprzedaży istotnego pawilonu handlowego.

W dniu 1 maja 2012r. pozwany – celem kontynuowania działalności handlowej – zawarł z inną osobą umowę najmu części lokalu użytkowego, położonego w D. przy ul (...).

(dowód: N. Gazeta (...)/2012, k.82, 140;

umowa najmu z dnia 1.05.2012r., k.60;

faktura Vat nr (...), k.61;

faktura Vat nr (...), k.62;

faktura Vat nr (...), k.63;

faktura Vat nr (...), k.64;

faktura Vat nr (...), k.65;

faktura Vat nr (...), k.66;

faktura Vat nr (...), k.67;

faktura Vat nr (...), k.68)

W dniu 26 sierpnia 2012r. pozwany zwrócił się do powoda o rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron, a to wobec „nakazu Nadzoru Budowlanego”, jak również braku wody i kanalizacji, co uniemożliwia prowadzenie działalności handlowej na działce powoda.

W dniu 24 września 2012r. pozwany zażądał od powoda rozwiązania umowy o dostawę energii elektrycznej na działkę będącą przedmiotem dzierżawy.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 17.08.2012r. z dowodem doręczenia, k.69;

pismo pozwanego z 18.09.2012r. z dowodem doręczenia, k.70)

W piśmie z dnia 6 listopada 2012r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym - z uwagi na istnienie wad uniemożliwiających przewidziane w umowie używanie rzeczy, tj. brak mediów (prąd, woda i kanalizacja).

Pismo to zostało wysłane do powoda przesyłką poleconą, lecz pomimo dwukrotnej awizacji (w dniach 7 listopada 2012r. i 15 listopada 2012r.) przez niego nieodebrane.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 6.11.2012r., k.71;

koperta, k.72)

Pozwany rozebrał sporny pawilon handlowy na przełomie lat 2012r. i 2013.

(dowód: przesłuchanie pozwanego R. P., k.202)

Działka powoda, stanowiąca przedmiot dzierżawy, wyposażona była w przyłącze elektryczne. Brak na niej było przyłącza wodociągowego i kanalizacji sanitarnej. Znajdują się na niej studzienki kanalizacji deszczowej.

(dowód: pismo (...) Zakładu (...) z 21.01.2014r., k.262;

mapka na k.83;

pismo (...) S.A. z 15.12.2003r., k.84, 140;

oświadczenie powoda z 30.04.2004r., k.85v., 140;

mapka, k.85, 140;

umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej z 23.02.2004r.,

k.86-88, 140;

zdjęcia na k.89-93, 140;

zeznania świadka A. P., k.144v.-145, 146;

zeznania świadka E. K., k.145-145v.;

zeznania świadka M. W. (3), k.145v.-146;

zeznania świadka B. B., k.146v.-147;

zeznania świadka K. B., k.147;

zeznania świadka J. G., k.199v.-200;

zeznania świadka M. W. (1), k.200)

Odnośnie działki powoda nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy, a zgodnie ze Studium uwarunkowań miasta D., teren ten określany jest funkcją produkcji i usług. Działka nie jest jednak objęta planem zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: e-mail z 27.11.2013r., k.239-240;

zeznania świadka M. B., k.255v.)

Umowę o dostawę energii elektrycznej z zakładem energetycznym zawarł powód, jednakże strony ustaliły, że w okresie dzierżawy stosowne rachunki regulować będzie pozwany.

Za fakturę nr (...), dotyczącą okresu rozliczeniowego od 5 września 2011r. do 7 listopada 2011r., pozwany omyłkowo zapłacił dwukrotnie. Nadpłata w kwocie 1 106,18 zł została rozliczona poprzez potrącenie z dalszymi zobowiązaniami z tytułu dostaw energii – dotyczy faktur nr (...) z 17 stycznia 2012r., (...) z 17 stycznia 2012r. i (...) z 7 marca 2012r.

(dowód: okoliczności bezsporne;

historia rachunku, k.196;

faktura Vat nr (...), k.197-198;

dokument przychodów i rozchodów, k.225-228;

pismo (...) sp. z o.o. z 5.03.2014r. z zał.,

k.308-310)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do kwoty 5 707,20 zł.

Istota sporu sprowadzała się w sprawie do rozstrzygnięcia, jaka była treść umowy stron co do celu zawarcia umowy (przeznaczenia przedmiotu dzierżawy), czy przedmiot dzierżawy miał wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy, jak również, czy powód zapewniał powoda, iż takich wad nie ma, ewentualnie, czy pozwany wiedział o wadach w momencie zawarcia umowy.

Na wstępie stwierdzić należy, że analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodu prowadzić musi do wniosku, iż forma zawartej przez strony umowy miała charakter pisemno – ustny, to jest umowa pisemna określała tylko część postanowień umowy, a pozostała ich część – jak choćby wysokość czynszu, rozmiar części działki oddanej w dzierżawę

(a więc essentialia negotii) – pozostawiona została regulacji ustnej. Wysokość czynszu była w sprawie bezsporna, a w toku postępowania dowodowego ustalono, że przedmiotem dzierżawy miała być część działki umożliwiająca posadowienie pawilonu o powierzchni 40 m². Niewiarygodnym było w ocenie Sądu, że zawierając umowę powód nie miał wiedzy, jakiej wielkości pawilon pozwany chce posadowić (skoro w swoim przesłuchaniu podał, że pozwany wskazał mu na powierzchnię 30 – 40 m², k.201, a pozwany posadził ów pawilon jeszcze w maju 2011r., przy czym zgłoszenia budowy pawilonu o powierzchni 40 m² dokonał Staroście (...) już w dniu 12 maja 2011r.) i jaki profil działalności handlowej pozwany chce w tym pawilonie prowadzić (skoro pozwany jeszcze przed zawarciem umowy prowadził działalność w zakresie cukiernictwa i liczył – co było powodowi wiadome – na zwiększoną sprzedaż w związku z bliskością sklepu (...) oraz przychodni (...)). Nadto bezspornym było, że zawarcie umowy na okres 5 lat wiązało się z zamiarem prowadzenia przez pozwanego w pawilonie działalności handlowej przez cały okres umowy. Zatem niewątpliwie działka stanowiąca przedmiot dzierżawy, by mogła się nadawać do przewidzianego w umowie sposobu używania rzeczy, winna umożliwiać posadowienie na niej przedmiotowego pawilonu zgodnie z wymogami prawa administracyjnego. Podkreślenia dodatkowo wymaga, że w umowie dzierżawy bynajmniej nie uzgodniono, że to pozwanego obciążać będzie zobowiązanie do doprowadzenia do działki wymaganych przyłączy (powód w istocie nawet tak nie twierdził). Pozwany przyznał jedynie, że przyjął na siebie zobowiązanie do wybudowania instalacji wewnętrznej pomiędzy przyłączami a pawilonem. Zatem na podstawie zasad ogólnych prawa cywilnego należało ustalić, że obowiązek doprowadzenia niezbędnych przyłączy obciążał powoda (art.662 k.c. w zw. z art.694 k.c.).

Rację miał pozwany, który wywodził w sprawie, że przepisy Prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych wymagają uzyskania pozwolenia na budowę dla pawilonu handlowego, który nie ma charakteru tymczasowego, a przeznaczony ma być na pobyt ludzi, przy czym uzyskanie takiego pozwolenia nie jest możliwe bez zaopatrzenia działki m.in. w wodę i system usuwania ścieków (k.234-238). Nie może budzić wątpliwości, że przedmiotowy pawilon handlowy nie spełniał wymogów wyłączeń z art.29 ust.1 Prawa budowlanego, a w szczególności nie był parterowym budynkiem gospodarczym (tak też zeznania świadka M. B., k.254v.). Tym samym należało zapewnić dla niego warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, a takimi były niewątpliwie zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, czy system odprowadzania ścieków (art.5 i 6 Prawa budowlanego, § 26, 36 Rozp. Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Wobec powyższych ustaleń należało ocenić, że z uwagi na obciążający powoda z mocy art.662 k.c. w zw. z art.694 k.c. obowiązek wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku, bez znaczenia jest, czy powód miał świadomość braku owej przydatności działki. Odpowiedzialność wynajmującego / wydzierżawiającego z tytułu rękojmi jest bowiem niezależna od jego winy i wiedzy o wadach, ma charakter obiektywny i do jej powstania nie jest wymagane zawiadomienie wynajmującego o wadach. Niemniej postępowanie dowodowe w istocie potwierdziło, że powód miał wiedzę o braku istotnych przyłączy na terenie działki – w jakim innym celu występowałby w dniu 7 czerwca 2011r. do (...) z wnioskiem o zapewnienie technicznych warunków przyłączenia do sieci wodno – kanalizacyjnej (k.266-267). Zresztą w postępowaniu w sposób nie budzący wątpliwości ustalono, że na działce brak było przyłącza wodnego i kanalizacji sanitarnej (tak pismo (...) Zakładu (...) z dnia 21 stycznia 2014r., k.262).

Na marginesie dodać należy, że – jak się wydaje – pozwany zawierając umowę dzierżawy nie miał świadomości szczegółowych wymagań Prawa budowlanego co do planowanej przez niego inwestycji i stosowanych w tym zakresie procedur (tj. tuż po zawarciu umowy wystąpił do Starosty (...) jedynie ze zgłoszeniem wykonania robót, nie wymagających pozwolenia na budowę - co dotyczyć musiało tymczasowego obiektu budowlanego – a to oznacza, że po upływie 120 dni nie miał już możliwości jego legalizacji bez uprzedniej rozbiórki), to jednak ta okoliczność nie może mieć wpływu na przedstawioną wcześniej ocenę o braku przydatności działki powoda do umówionego użytku.

Skoro zatem zgodnie z art.662 § 1 k.c. w zw. z art.694 k.c. wydzierżawiający winien wydać dzierżawcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu, a istotna działka nie posiadała własnego zaopatrzenia w wodę i kanalizację sanitarną, to należało ustalić, miała ona wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy (art.664 § 2 k.c.). Zatem – skoro powód nie dokonał usunięcia tych wad wskutek zawiadomienia z dnia 23 lutego 2012r., jak również wielokrotnych zawiadomień ustnych - pozwanemu

służyło prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenia takiego dokonał w piśmie z dnia 6 listopada 2012r. i bez znaczenia jest, że powód stosownej, adresowanej do niego przesyłki poleconej nie odebrał (art.61 § 1 k.c.; por. wyrok SN z 5.10.2005r., I PK 37/05).

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut powoda, iż pozwany w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art.664 § 3 k.c.). Przeczą temu nie tylko zeznania licznych świadków, ale w istocie również przesłuchanie stron, w tym samego powoda, który podawał na k.201: „nie wiem, czy moja działka ma bezpośrednie zaopatrzenie w wodę; nie korzystam z wody na działce” – skoro powód nie miał takiej wiedzy, to tym bardziej o braku przyłącza wody nie mógł wiedzieć pozwany. O ile jeszcze wiedza pozwanego w podanym przedmiocie mogła budzić jakiegokolwiek wątpliwości Sądu, to z pewnością nie może ich być w przypadku przyłącza kanalizacji sanitarnej. Nie było bowiem sporu co do tego, że jako kanalizację sanitarną powód wskazał pozwanemu ujście kanalizacji deszczowej, a ta z mocy powszechnie obowiązującego prawa nie mogła być wykorzystywana do odprowadzania ścieków sanitarnych.

Mając na uwadze powyższe rozważania należało ustalić, że skoro umowa stron uległa rozwiązaniu wskutek oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 6 listopada 2011r. (należało je uznać za skutecznie doręczone z dniem 22 listopada 2012r., do którego to terminu powód winien przesyłkę odebrać - nie udowodnił bowiem, aby do tego czasu nie mógł się zapoznać z jej treścią), to pozwany zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawnego za dochodzony w sprawie okres od XI 2011r. do stycznia 2012r. oraz od czerwca 2012r. do 22 listopada 2012r. Jego zobowiązanie z tego tytułu wyniosło kwotę 6 207,20 zł (za 22 dni listopada należało uwzględnić kwotę 541,20 zł).

Sąd uwzględnił zarzut pozwanego, dotyczący zapłaty czynszu za styczeń 2012r. w kwocie 500 zł w dniu 4 stycznia 2012r. na ręce ojca powoda, gdyż pozwany udowodnił w sprawie (w szczególności pokwitowaniem z dnia 28 października 2011r., k.260), że K. B. legitymował się upoważnieniem syna do odbioru czynszu na jego rachunek.

Dodać jeszcze należy, że pozwany – wobec stwierdzonych wad przedmiotu dzierżawy – zarzucał również brak podstawy do naliczania czynszu za okres przed rozwiązaniem umowy. Ze stanowiskiem takim nie sposób się zgodzić. W szczególności przepis art.664 k.c. w zw. z art.694 k.c. nie przewiduje takiego uprawnienia w sytuacji istnienia wad już w chwili wydania przedmiotu umowy – a w oparciu o takie pozwany skutecznie rozwiązał umowę.

Na zakończenie odnieść należy się jeszcze do przedstawionych przez pozwanego w toku postępowania zarzutów potrącenia. Otóż w ocenie Sądu żaden z nich nie został udowodniony, przy czym pierwszemu powód przeciwstawił dokumenty wskazujące na kompensatę nadpłaty z innymi rachunkami za energię, których zapłata obciążała pozwanego, a na poparcie drugiego nie przedstawiono twierdzeń i dowodów wskazujących zarówno na uzgodnienie stron co do refakturowania kosztów energii, jak i dowodzących wysokości szkody. Został on także znacznie spóźniony w rozumieniu art.207 § 6 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie umowy stron i art.481 k.c. oraz pozostałych przywołanych w treści uzasadnienia przepisów orzeczono, jak w pkt I i II sentencji wyroku z dnia 28 kwietnia 2012r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 § 1, 2 i 3 k.p.c. oraz art.100 k.p.c. Powód wygrał spór w części wynoszącej 79,91 %, a poniesione przez niego koszty procesu objęły opłatę od pozwu (250 zł), koszty dojazdu na rozprawę (295,68 zł, ustalone na podstawie danych podanych przed zamknięciem rozprawy) oraz wydatki postępowania w kwocie 315,04 zł). Natomiast pozwany wygrał spór w części 20,09 % i poniósł koszty procesu obejmujące koszty zastępstwa prawnego (1200 zł) i wydatki postępowania (343,23 zł). Stąd powodowi przysługiwała od pozwanego kwota 687,80 zł, a pozwanemu od powoda kwota 310,03 zł, różnica których wynosi 377,77 zł.