

Sygnatura akt VIII Ga 309/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Anna Budzyńska (spr.)

SR del. Kornelia Żminkowska

Protokolant: sekr. sądowy Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 29 maja 2013 roku, sygnatura akt X GC 1029/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Anna Budzyńska SSO Piotr Sałamaj SSR del. Kornelia Żminkowska

Sygn. akt VIII Ga 309/13

UZASADNIENIE

W dniu 29 czerwca 2012 roku powód M. K. (1) złożył pozew przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w S. o zapłatę kwoty 47.970,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 7.995,00 zł od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...). Umowa zawarta została na czas określony do dnia 30 czerwca 2016 roku. Strony ustaliły miesięczny czynsz w wysokości 7.995,00 zł. Powód podniósł, iż w grudniu 2011 roku pozwana zaprzestała regulowania opłat czynszowych. Na kwotę roszczenia składa się niezapłacony czynsz od miesiąca grudnia 2011 roku do miesiąca maja 2012 roku włącznie. Powód podał, iż w dniu 25 stycznia 2012 roku strony zawarły aneks do umowy najmu, w którym ustalono harmonogram spłaty poszczególnych rat czynszowych. Pozwana nie dotrzymała jednak wskazanych w aneksie terminów i porozumienie przestało obowiązywać strony. Pomimo wezwań kierowanych

do pozwanej, uregulowanie należności nie nastąpiło. Pozwana skierowała do powoda pismo, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 30 maja 2012 roku powołując się w nim na usterki lokalu, które zdaniem pozwanej uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu. Zdaniem powoda podawane przez pozwaną okoliczności związane ze stanem lokalu, powoływane są tylko po to aby uniknąć zapłaty zaległości czynszowych.

W dniu 21 sierpnia 2012 roku został wydany w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględniono żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wywodziła, iż porozumienie dotyczy zupełnie innego okresu niż objęty pozwem. W ocenie pozwanej, nie mogła ona uznać należności dochodzonych przez powoda, gdyż były one jeszcze niewymagalne. Podała, iż jej działalność gospodarcza to m.in. działalność consultingowa, w zakresie pozyskiwania funduszy unijnych. Wskazała, iż lokal był niezbędny do spotkań z klientami, zaś spotkania w lokalu, który jest zawilgocony, i w którym czuć pleśń robią złe wrażenie na klientach. Praca w takim lokalu może doprowadzić do utraty zdrowia przez pracowników. W ocenie pozwanej lokal, w którym czuć pleśń, a dodatkowo, w którym nie jest sprawna instalacja gazowa jest praktycznie nieprzydatny do prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną. Pozwana podniosła, iż instalacja gazowa w lokalu była nieszczelna. Wezwanie powoda do usunięcia usterek nie przyniosło efektu. Pozwana na własny koszt dokonała ekspertyzy przyczyn zawilgocenia, które potwierdziły zawilgocenie na poziomie od 73% do 99 %. Zdaniem pozwanej rozwiązanie umowy było w pełni skuteczne na podstawie art. 682 k.c.. Ponieważ lokal był nieprzydatny do prowadzenia działalności gospodarczej, pozwana zaprzestała płacenia czynszu. Pozwana była zmuszona do zamknięcia działu funduszy unijnych już z początkiem 2012 roku. Pozwana podniosła zarzut potrącenia wzajemnych należności. Wywiodła, iż na skutek zaniechania powoda, musiała zamknąć dział funduszy unijnych, nie mogła więc przyjmować i realizować zamówień, przez co utraciła wynagrodzenia w kwotach: 25.830,00 zł, 23.895,00 zł, 38.130,00 zł, 19.680,00 zł i 11.070,00 zł. Dodatkowo ze względu na konieczność przeprowadzki do innego lokalu pozwana poniosła koszty transportu i przenoszenia mebli biurowych- 1.476,00 zł, malowania lokalu przy ulicy (...)- 789,51 zł, przeniesienia i ponownej instalacji sieci komputerowej -2.952,00 zł, zakupu materiałów potrzebnych do dostosowania nowego biura do pracy- 554,85 zł, projektu wnętrza w nowym lokalu- 550,00 zł. W ocenie pozwanej, jej wierzytelność w stosunku do powoda to kwota 125.017,36 zł. Wierzytelność ta jest wymagalna, gdyż powód został wezwany do jej zapłaty pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku, a następnie pismem z dnia 8 sierpnia 2012 roku.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt X GC 1029/12 zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w S. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 47.970,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot 7.995,00 zł od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 7.995,00 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty (pkt I wyroku) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.799,00 zł tytułem kosztów procesu (pkt II wyroku).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następującym stanie faktycznym:

Strony procesu w ramach prowadzonych działalności gospodarczych zawarły w dniu 26 czerwca 2011 roku umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 100 m². Strony ustaliły, iż najemca (pозwana) przystosuje lokal do umówionego użytku i na własny koszt. Uzgodniono, iż najemca będzie wykorzystywał lokal do prowadzenia w nim biura firmy. Strony ustaliły czynsz miesięczny w wysokości 6.500,00 zł netto. Wskazano, iż do tej stawki doliczony zostanie podatek VAT. Podano, iż czynsz płatny będzie poczynając od dnia 1 sierpnia 2011 roku, zaś zapłata czynszu następuje z góry do 10 dnia każdego miesiąca i płatna będzie na podstawie otrzymanych od wynajmującego faktur, które zostaną doręczone najemcy najpóźniej do 5 dnia miesiąca kalendarzowego, którego dotyczy płatność. Strony umówiły się, iż najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do dokonywania na własny koszt drobnych bieżących remontów i napraw w lokalu, niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym. Wskazano, iż najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń. Umowa

zawarta została na czas określony od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku. Wskazano, iż umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, zaś przez najemcę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nieudostępnienia miejsca reklamowego na zewnątrz budynku. Podano, iż wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W wynajętym lokalu pozwana prowadziła finansową działalność usługową m.in. polegającą na świadczeniu usług consultingowych w zakresie pozyskiwania funduszy unijnych.

W dniu 1 grudnia 2011 roku powód wystawił fakturę nr (...) opiewającą na kwotę 7.995,00 zł tytułem czynszu za miesiąc grudzień 2011 roku. Termin zapłaty został wyznaczony na dzień 10 grudnia 2011 roku.

W dniu 17 stycznia 2012 roku w przedmiotowym lokalu miała miejsce kontrola instalacji gazowej. Zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi nakazano uszczelnić instalację gazową przy gazomierzu, wymienić głowicę termostatyczną oraz regulator pokrywy.

W dniu 25 stycznia 2012 roku, w związku z zaległościami pozwanej względem powoda związanymi z zapłatą czynszu, pozwana zobowiązała się opłacić należności wynikające z faktur, których termin zapłaty upływał w listopadzie i grudniu 2011 roku w terminach do dnia 15 lutego, 15 marca i 15 kwietnia 2012 roku.

Ponadto pozwana zobowiązała się opłacić należności czynszowe za styczeń, luty i marzec 2012 roku według ustalonego przez strony harmonogramu.

Uzgodniono, iż dotrzymanie terminów płatności przez najemcę jest niezbędne do utrzymania w mocy porozumienia. Niewywiązanie się z warunków określonych w porozumieniu spowoduje konieczność skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Kolejny przegląd instalacji gazowej miał miejsce w dniu 1 lutego 2012 roku. Nakazano zlikwidować nieszczelność zaworu przed gazomierzem- usunąć nieszczelność pionu przy gazomierzu.

W dniu 2 lutego 2012 roku, w piśmie skierowanym do powoda, pozwana wezwała powoda do usunięcia usterek w lokalu polegających na usunięciu nieszczelności pionu przy gazomierzu, nieszczelności zaworu przed gazomierzem, nieszczelnego połączenia gazomierza z instalacją, wymianie głowicy termostatycznej oraz regulatora pokrywy, wymianie regulatora pokojowego pozwalającego na ustalenie temperatury w pomieszczeniu, uszczelnieniu okien i drzwi. Dodatkowo pozwana wezwała powoda do naprawy wentylacji w lokalu.

Powód stał na stanowisku, iż naprawy wentylacji pozwana winna dokonać we własnym zakresie.

W piśmie z dnia 27 lutego 2012 roku pozwana ponowiła wezwanie o usunięcie nieszczelności pionu przy gazomierzu oraz uszczelnienie okien i drzwi.

Awaria pionu gazowego została usunięta na zlecenie pozwanej.

W dniu 16 kwietnia 2012 roku zostały wystawione 4 faktury opiewające na kwotę 7.995,00 zł każda. Dotyczyły one czynszów za miesiące styczeń, luty, marzec i kwiecień 2012 roku. Termin zapłaty został wyznaczony na dzień 26 kwietnia 2012 roku. W dniu 1 maja 2012 roku powód wystawił obciążającą pozwaną fakturę VAT nr (...) dotyczącą czynszu za miesiąc maj 2012 roku. Termin zapłaty wyznaczono na dzień 10 maja 2012 roku.

Pozwana podniosła, iż nie jest dłużnikiem powoda wobec zawarcia aneksu z dnia 25 stycznia 2012 roku. Wskazała, iż jest dłużnikiem powoda tylko z tytułu faktury nr (...) z dnia 1 sierpnia 2011 roku, zaś pozostałe należności zostaną zapłacone zgodnie z aneksem. Ponadto poinformowała powoda, iż płatność uzależnia od wykonania naprawy usterek wyspecyfikowanych w piśmie z dnia 2 lutego 2012 roku.

W piśmie z dnia 26 kwietnia 2012 roku pozwana wezwała powoda do usunięcia usterek wskazanych w pismach z dnia 18 stycznia 2012 roku, 2 lutego 2012 roku oraz 16 kwietnia 2012 roku. Pozwana wezwała również powoda do usunięcia

wilgoci, która utrudnia funkcjonowanie w wynajmowanym lokalu. Wskazano, iż powód nie naprawił wentylacji i w związku z tym pozwana zmuszona została do przeprowadzenia specjalistycznych badań pomiaru wilgotności oraz specyficznego zapachu.

Pozwana zleciła dokonanie oceny przyczyn zawilgocenia murów przy ulicy (...) w S. firmie (...), której właścicielem jest R. P. (1).

W sporządzonej ocenie R. P. (1) stwierdził, iż przyczynami zawilgocenia ścian jest kapilarne podciąganie wody gruntowej przez porowaty materiał konstrukcyjny muru, spowodowane brakiem izolacji pionowej i poziomej ścian piwnic i fundamentów. Dla wyeliminowania tego zjawiska zaproponowano zainstalowanie systemu urządzeń elektroosmozy bezprzewodowej. Nadto wskazano, iż brak pokryw na otworach mających doświetlać pomieszczenia piwnic i częściowy brak opaski wokół ścian piwnic powoduje dodatkowo zalewanie tych ścian wodami opadowymi. Podano, iż wewnątrz lokalu stwierdzono brak prawidłowo działającego systemu wentylacji pomieszczeń. R. P. (1) nie uczestniczył w oględzinach lokalu. Oględzin dokonał jego pracownik.

Pozwana zleciła pomiary wilgotności w pomieszczeniach wynajmowanego lokalu również firmie (...) s.c.. W dniu 25 maja 2012 roku pracownik (...) s.c. M. K. (2) sporządził protokół i stwierdził, iż powodem zawilgocenia pomieszczenia są niesprawne izolacje przeciwwodne w budynku. Pomieszczenie wykończone jest płytami gipsowymi, które są odsunięte od ścian i nie stykają się z nimi bezpośrednio. Jednakże w miejscach, w których płyty przyklejone są do ściany na zaprawę lub klej mierniki wskazują bardzo wysoki poziom wilgotności (od 73% do 99%). M. K. (2) zwrócił uwagę na nieprzyjemny zapach pleśni w pomieszczeniach, gdyż najprawdopodobniej na przykrywach ścian murowanych rozwija się korozja biologiczna, jednakże nie jest to widoczne ze względu na sposób wykończenia wnętrza.

Pismem z dnia 30 maja 2012 roku pozwana poinformowała powoda, iż wypowiedzi umowę najmu zawartą w dniu 26 czerwca 2011 roku ze skutkiem natychmiastowym. Pozwana uzasadniła wypowiedzenie nieusunięciem przez powoda, pomimo wielokrotnych próśb pisemnych i telefonicznych, usterek w wynajmowanym lokalu. Pozwana wskazała, iż nie może dalej pracować w takich warunkach i narażać pracowników oraz klientów na dyskomfort z tym związany. Pozwana podała, iż jest w posiadaniu dwóch ekspertyz, wykonanych na jej zlecenie przez niezależne firmy. Ekspertyzy te dotyczą pomiarów wilgotności oraz przedstawiają stan zawilgocenia lokalu. Mierniki wilgotności potwierdziły, że poziom zawilgocenia w zajmowanym lokalu jest bardzo wysoki i wynosi od 73% do 99%. Pozwana wskazała, iż z końcem miesiąca opuszcza lokal.

W dniu 2 czerwca 2012 roku pozwana opuściła lokal powoda i przeniosła działalność do lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Za usługę przeprowadzki pozwana została obciążona fakturą opiewającą na kwotę 1.476,00 zł. Za wykonane roboty murowo- tynkowe w lokalu przy ulicy (...) pozwana została obciążona fakturą opiewającą na kwotę 789,51 zł brutto. Za wykonanie projektu wnętrza lokalu przy ulicy (...) pozwana została obciążona fakturą opiewającą na kwotę 550,00 zł.

Pismem z dnia 4 czerwca 2012 roku powód poinformował pozwaną, iż wypowiedzenie umowy najmu jest nieskuteczne i będzie w dalszym ciągu obciążał pozwaną czynszem za korzystanie z lokalu.

Pismem datowanym na dzień 21 maja 2012 roku, przesłanym pozwanej m.in. na adres firmy na ulicy (...) w S., powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 47.970,00 zł tytułem czynszu za najem lokalu za miesiące od grudnia 2011 roku do maja 2012 roku.

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 125.017,36 zł tytułem poniesionych kosztów w związku z nieusunięciem usterek w wynajmowanym lokalu.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2012 roku pozwana ponownie wezwała powoda do zapłaty kwoty 125.017,36 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo w całości za uzasadnione. Podstawę prawną żądania powoda stanowił przepis art. 659 §1 k.c..

Wskazał, że poza sporem pozostawała okoliczność, iż w miesiącu styczniu 2012 roku doszło do awarii pionu gazowego. Awaria ostatecznie została usunięta na zlecenie pozwanej. W ocenie Sądu pierwszej instancji zaistnienie przedmiotowej awarii nie może być w żaden sposób uznane za wadę lokalu. Jest oczywiste, że w instalacji gazowej mogą zaistnieć uszkodzenia, usterki, które wymagają natychmiastowej interwencji ze strony specjalistów oraz wykonania określonych napraw. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, iż zaistnienie awarii pionu gazowego wykluczało prowadzenie działalności w lokalu w spornym okresie. Brak jest również uzasadnionych podstaw aby uznać, iż odpowiedzialność za zaistnienie awarii ciążyła na powodzie jako wynajmującym. Zwrócić należy również w tym miejscu uwagę na zapis § 3 ust. 5 pkt 1) umowy, z którego wynika, iż to najemca w czasie trwania umowy zobowiązany był do dokonywania, na własny koszt drobnych, bieżących remontów i napraw lokalu, niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana we własnym zakresie winna więc była dokonać wymiany głowicy termostatycznej oraz regulatora pokrywy, na które to uszkodzenia pozwana zwracała uwagę w pismach kierowanych do powoda.

Pozwana nie wykazała również, iż czynności naprawy wentylatora i wymiany uszczelek w oknach i drzwiach przekraczały zakres bieżących napraw, które pozwana winna była wykonywać w lokalu zgodnie z postanowieniami umowy.

Wskazać należy, iż przedmiotowy spór nie dotyczył w istocie zasadności złożonego przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu łączącej strony, niemniej jednak, w związku ze złożonym przez pozwaną zarzutem potrącenia, niezbędne było ustalenie przez Sąd, czy lokal posiadał wady, które uniemożliwiały prowadzenie w nim działalności gospodarczej oraz, czy brak napraw ze strony powoda uniemożliwił pozwanej korzystanie z przedmiotu najmu. Ustalenia te stanowiły bowiem punkt wyjścia do oceny, czy powód ponosi na podstawie art. 471 k.c. odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez pozwaną w związku z istnieniem wad lokalu.

Jak już wskazano powyżej uszkodzenie instalacji gazowej nie stanowiło przeszkody w prowadzeniu w lokalu działalności gospodarczej a usterka ta została usunięta.

W ocenie pozwanej główną przyczyną wypowiedzenia umowy oraz przyczyną poniesienia przez pozwaną szkód wymienionych w piśmie z dnia 27 czerwca 2012 roku było zawilgocenie lokalu.

W tym miejscu podkreślić należy, iż umowa najmu zawarta została przez strony w czerwcu 2011 roku. Z materiału dowodowego sprawy w żaden sposób nie wynika zaś, iż do lutego 2012 roku pozwana zgłaszała powodowi jakiegokolwiek uwagi odnośnie stanu technicznego lokalu. Pierwsze uwagi pozwanej odnoszące się do wad lokalu polegających na nieszczelności instalacji gazowej oraz konieczności uszczelnienia okien i drzwi pojawiły się dopiero w drugiej połowie stycznia 2012 roku, zaś uwagi odnośnie zawilgocenia lokalu pozwana sformułowała w piśmie z dnia 26 kwietnia 2012 roku. W korespondencji z dnia 27 lutego 2012 roku pozwana wskazywała jedynie na potrzebę naprawy instalacji wentylacji. Biorąc pod uwagę powyższe trudno uznać za przekonujące prezentowane w procesie przez pozwaną stanowisko, iż zawilgocenie lokalu uniemożliwiało prowadzenie w nim działalności, skoro w pismach wskazujących na wady lokalu kierowanych do powoda pozwana do dnia 26 kwietnia 2012 roku w ogóle nie zgłaszała uwag w tym zakresie.

Strony prezentowały w procesie odmienne stanowisko odnośnie stanu zawilgocenia lokalu. Zdaniem powoda zjawisko zawilgocenia w ogóle nie miało miejsca.

Pozwana dążąc do wykazania stanu wilgotności w lokalu powołała dowody z zeznań świadków, przedstawicieli firm, które na zlecenie pozwanej dokonywały oceny zawilgocenia lokalu. Pomimo, iż wydana przez R. P. (1) ocena oraz sporządzony przez M. K. (2) protokół oraz zeznania wymienionych osób wskazywały na zawilgocenie pomieszczeń

w wynajmowanym lokalu, Sąd Rejonowy uznał te dowody, za niemiarodajne dla wykazania, że stan zawilgocenia uniemożliwił prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej.

Oceniając materiał dowodowy zebrany w sprawie, w tym sprzeczne stanowiska stron odnośnie stanu lokalu, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, iż w tej materii konieczne było skorzystanie z wiadomości specjalnych. To biegły korzystając ze specjalistycznej wiedzy winien był w obiektywnej opinii odpowiedzieć na pytania odnośnie zawilgocenia lokalu, w tym możliwości prowadzenia w nim działalności gospodarczej bez uszczerbku dla zdrowia pracowników i klientów oraz ustalić, czy zapach panujący w lokalu jest w obiektywnym odczuciu nieprzyjemny w stopniu uniemożliwiającym prowadzenie czynnej działalności w lokalu a także wskazać jaki wpływ na stan zawilgocenia ma niedziałająca wentylacja.

Brak aktywności dowodowej ze strony pozwanej w tym zakresie nie rozwiał wątpliwości, czy rzeczywiście istniały wady, które uniemożliwiały prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej, a konsekwencji, czy istnienie tych wad stanowiło rzeczywistą przyczynę złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy oraz uzasadniało złożenie przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Zeznania świadka W. L. niewiele wniosły do sprawy. Świadek przesłuchiwana na okoliczność wad lokalu stała na stanowisku, iż nie odczuwała wilgoci w wynajmowanych pomieszczeniach. Podała również, iż „nie wydaje jej się, iż stan lokalu odstraszał klientów”. Świadek podała również, iż słyszała od jednej z koleżanek, iż stęchlizna jest wyczuwalna.

Biorąc pod uwagę podaną w zeznaniach okoliczność, iż świadek zakończyła współpracę z pozwaną spółką pozostając w konflikcie z jej przedstawicielami, uznać należało, iż zeznania świadka nie mogą być uznane za w pełni obiektywne. Odpowiadając na większość zadanych podczas przesłuchania pytań świadek zasłaniała się niewiedzą, czy brakiem pamięci. Ostatecznie uznać należało, iż zeznania świadka nie dostarczyły informacji odnośnie zarówno stanu lokalu, jak i ewentualnych szkód doznanych przez pozwaną pozostających w związku z tym stanem.

W świetle zeznań K. G. wskazać należy, iż dział funduszy unijnych, wbrew stanowisku prezentowanemu w sprzeciwie od nakazu zapłaty, funkcjonował na ulicy (...) do końca maja 2012 roku. K. G. zeznała, iż jest pracownikiem pozwanej na stanowisku specjalisty do spraw funduszy unijnych, po opuszczeniu lokalu na ulicy (...), przeniesiona została na ulicę (...), gdzie również zajmowała się funduszami unijnymi.

Tak więc brak było i na podstawie tych zeznań uznać, iż prowadzenie działalności w lokalu było niemożliwe, czy utrudnione, skoro pozwana prowadziła w tym lokalu działalność w pełnym zakresie.

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda żądaną kwotę wraz z ustawowymi odsetkami, których termin naliczania znajdował uzasadnienie w postanowieniach umowy i wystawionych przez powoda fakturach VAT. W świetle powyższych rozważań zarzut potrącenia sformułowany w sprzeciwie, przy uznaniu, iż nie wykazano wad lokalu, okazał się nieuzasadniony. Pozwana nie wykazała bowiem w żadnym zakresie, iż koszty które poniosła utracony zysk pozostawały w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem, czy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez powoda, czego w niniejszej sprawie nie stwierdzono.

Podstawę prawną zasądzenia odsetek stanowił przepis art. 481 §1 k. p. c.

Stroną przegrywającą spór jest pozwana, w związku z tym jest ona zobowiązana do zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu. Podstawę prawną przedmiotowego rozstrzygnięcia stanowi art. 98 k.p.c.. w zw. z § 6 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w sposób dowolny, co przejawia się w uznaniu dowodów z zeznań świadków R. P. (1) oraz M. K. (2), a także dowodów z dokumentów potwierdzających stan zawilgocenia lokalu za niemiarodajne, dla ustalenia owego

zawilgocenia, podczas gdy miarodajność tych dowodów potwierdzona została przez świadka K. G. oraz A. N., a powód ani nie kwestionował wiarygodności przedmiotowych dowodów, ani nie naprowadził żadnych dowodów przeciwnych, poprzestając jedynie na własnych twierdzeniach;

2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie okoliczności zawilgocenia lokalu, którego dotyczy spór w niniejszej sprawie, a jedynym dowodem, który mógłby pozwolić na ustalenia w tym zakresie jest opinia biegłego sądowego, podczas gdy w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, dowód z opinii biegłego sądowego byłby zbędny, a ponadto nieprzydatny dla ustalenia przedmiotowych okoliczności, z uwagi na fakt, iż opinia taka sporządzana byłaby co najmniej kilka miesięcy po opuszczeniu lokalu przez pozwaną;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania w treści uzasadnienia wyroku przyczyn, dla których szereg dowodów potwierdzających stanowisko strony pozwanej w niniejszej sprawie, tj. zeznania świadków R. P. (1) oraz M. K. (2), a także dowodów z dokumentów potwierdzających stan zawilgocenia lokalu zostały uznane przez Sąd za niemiarodajne, podczas gdy nie ma żadnych podstaw do odmowy przyznania tym dowodom waloru wiarygodności i przydatności dla potwierdzenia argumentów pozwanej spółki;

4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że zawilgocenie lokalu nie miało wpływu na działalność pozwanej spółki, podczas gdy wpływ ten potwierdzony został w treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a brak wskazania tej wady w pierwszych pismach pozwanej spółki do powoda wynikał z braku zdiagnozowania problemu, który początkowo wiązany był z niesprawną instalacją wentylacyjną, a który to problem został zidentyfikowany dopiero po przeprowadzeniu stosownych pomiarów wilgotności w kwietniu 2012 r.;

5. naruszenie prawa materialnego tj. art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 681 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że remont instalacji gazowej w przedmiotowym lokalu stanowił drobne nakłady obciążające najemcę, podczas gdy były to nakłady konieczne obciążające wynajmującego na podstawie art. 662 § 1 k.c.;

6. nierozpoznanie istotny sprawy przejawiające się w odstępieniu przez Sąd I Instancji od ustalenia, w jakim zakresie wady przedmiotowego lokalu winny powodować obniżenie czynszu najmu, a także braku jakiegokolwiek analizy w zakresie roszczenia przedstawionego przez stronę pozwaną do potrącenia.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancję, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu podniosła, że fakt zawilgocenia lokalu wynikał zarówno z treści zeznań świadków R. P. (1) i M. K. (2) jak i pomiarów wykonanych przez firmy zewnętrzne. Z tych też względów nie zachodziła potrzeba zasięgnięcia wiadomości specjalnych, zwłaszcza, że biegły sądowy sporządziłby opinię co najmniej kilka miesięcy po opuszczeniu przez pozwaną lokalu, stan jego zaś mógł ulec zmianie.

Podniosła, że stan zawilgocenia lokalu przekraczał kilkakrotnie dopuszczalne normy, co niewątpliwie musiało wpłynąć na komfort pracy oraz samopoczucie osób przebywających w tym lokalu. Wyjaśniła, że zeznania K. G. nie są sprzeczne ze stanowiskiem pozwanej co do tego, że świadek ten pracował w tym lokalu do maja 2012 r. Z zebranych w sprawie dowodów wynika bowiem, że z uwagi na odpychające zapachy utraciła szereg zleceń, nie było również możliwości przyjmowania nowych zleceń.

Odnosząc się do tego, że o fakcie zawilgocenia zawiadomiła powoda w kwietniu 2012 r. podniosła, że zapach pleśni i stęchlizny jest zdecydowanie mniej intensywny w okresie letnio-wiosennym a nasila się w okresie jesienno-zimowym. Podała, że nie dostrzegала zawilgocenia ścian, gdyż było ono zauważalne na styku regipsu ze ścianą. Wskazała,

że początkowo przykre zapachy wiązała z wadliwością instalacji wentylacyjnej i dopiero po ustaleniu rzeczywistej przyczyny powiadomiła powoda.

Podawa, że stwierdzone wady instalacji (nieszczelność głównego pionu) oraz konieczność wymiany istotnych jej elementów, powodowały zagrożenie wstrzymania dostawy gazu, dostawę tą powinien zaś zapewnić wynajmujący. Oznacza to, że uszkodzenia były istotne, wymagające przeprowadzenia istotnych napraw i wymiany istotnych elementów instalacji.

Wskazując na powyższe w ocenie skarżącej w sprawie w dalszym ciągu zachodzi konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego o opinię biegłego sądowego, która umożliwi poczynienie kategoriycznych i niebudzących wątpliwości ustaleń niezbędnych do wydania prawidłowego rozstrzygnięcia w sprawie.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zarzuty oraz ich argumentacja zaprezentowane przez skarżącą w apelacji, w żaden sposób nie podważają trafności ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji i wyprowadzonych na ich podstawie wniosków, że roszczenie powoda było uzasadnione.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie ustaleń faktycznych, zastosowanych norm prawnych i wywiedzionych na ich podstawie wniosków, które przyjmuje za własne.

W pierwszym rzędzie należało odnieść się do zarzutu nierozpoznania istoty sprawy jako zarzutu najdalej idącego. Wyjaśnienia wymaga, że nierozpoznanie istoty sprawy, zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub też nie ustosunkował się do zarzutów merytorycznych strony. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy odniósł się do twierdzeń pozwanej o istnieniu wad spornego lokalu oraz dokonał oceny zasadności zgłoszonego przez nią zarzutu potrącenia.

Podzielić przy tym należy argumentację Sądu pierwszej instancji, że spór w niniejszej sprawie nie dotyczył skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, niemniej jednak z uwagi na podniesione przez nią twierdzenia o istnieniu wad tego lokalu niezbędne stało się ustalenie, czy lokal ten posiadał wady które uniemożliwiały korzystanie z niego. Tylko bowiem istnienie tego rodzaju wad zwalniałoby pozwaną od obowiązku zapłaty umówionego czynszu. Z kolei wystąpienie innych wad uprawniałoby jedynie do zgłoszenia żądania odpowiedniego zmniejszenia czynszu (art. 664 § 1 k.c.), takie zaś żądanie nie zostało przez pozwaną sformułowane zarówno w toku prowadzonej pomiędzy stronami korespondencji przedprocesowej, jak również w formie zarzutu procesowego. Tym samym również z tego względu za chybiony należy uznać argument o nierozpoznaniu istoty sprawy, a przejawiający się w „odstąpieniu” przez Sąd Rejonowy od ustalenia, w jakim zakresie wady przedmiotowego lokalu winny powodować odpowiednie obniżenie czynszu najmu.

Pozostałe zarzuty apelacji sprowadzają się w istocie do kwestionowania prawidłowości dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w kontekście podniesionych przez pozwaną twierdzeń o istnieniu wad lokalu oraz dokonania przez Sąd Rejonowy w oparciu o taką ocenę wadliwych ustaleń faktycznych, stąd też ich omówienie nastąpi łącznie.

Odnosząc się do tych zarzutów wskazać na wstępie należy, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana powiadomiła powoda o istnieniu wady spornego lokalu w postaci jego zawilgocenia dopiero w piśmie z dnia 26 kwietnia 2012 r. (k. 54-54), a więc na krótko przed jego opuszczeniem. We wcześniejszej korespondencji przedprocesowej pozwana bowiem wskazywała jedynie na wady instalacji gazowej (k. 48-49, 51-52). Znamiennym przy tym jest, że jak wynika z twierdzeń pozwanej wskazanych w apelacji nieprzyjemny zapach związany z zawilgoceniem

lokalu był intensywniejszy w okresie jesienno-zimowym. W treści zaś aneksu nr (...), który został zawarty w dniu 25 stycznia 2012 r., a zatem w okresie kiedy wilgoć powinna być, jak wywodzi skarżąca, najbardziej odczuwana, nie ma mowy o jakichkolwiek zastrzeżeniach pozwanej co do stanu wynajętego lokalu (k. 24). Powyższe w ocenie Sądu Okręgowego wskazuje, że zarzuty pozwanej zmierzają jedynie do uchylecia się od odpowiedzialności za zapłatę.

Nie stanowi przy tym wystarczającego usprawiedliwienia dla zwłoki pozwanej w tym zakresie podniesione dopiero w apelacji twierdzenie, że brak wskazania tej wady w pierwszych pismach pozwanej spółki do powoda wynikał z braku zdiagnozowania problemu, który początkowo wiązany był z niesprawną instalacją wentylacyjną, a który to problem został zidentyfikowany dopiero po przeprowadzeniu stosowanych pomiarów wilgotności (k. 240). Podnieść należy, że pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty jak również w dalszym toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji nie powoływała się na powyższą okoliczność, tym samym w świetle regulacji art. 381 k.p.c., twierdzenie to podlegało pominięciu. Niezależnie od tego zauważyć trzeba, że „stosowane pomiary” zostały przeprowadzone w dniu 12 maja 2012 r. (k. 58 – 59), oraz w dniu 24 maja 2012 r. (k. 63), wobec czego wątpliwości wywołuje fakt w jaki sposób pozwana - która jak twierdzi do czasu tych pomiarów nie знаła przyczyny występowania przykrego zapachu - ustaliła jednak jego źródło wskazując na to powodowi w swym piśmie z dnia 26 kwietnia 2012 r. (k. 54).

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wskazywała, iż wystąpienie wady w postaci zawilgocenia lokalu uniemożliwia użytkowanie lokalu oraz stanowi zagrożenie dla zdrowia osób w nim przebywających. Jak już wskazano powyższej, to pozwana chcąc się uwolnić od odpowiedzialności za zapłatę, powinna wykazać istnienie tych okoliczności. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że zaofiarowane przez pozwaną dowody w postaci prywatnych ekspertyz oraz zeznań osób je sporządzających okazały się niemiarodajne do poczynienia ustaleń w tym przedmiocie. Oparcie rozstrzygnięcia na tych dowodach stanowiłoby naruszenie regulacji art. 278 k.p.c., w sprawie bowiem konieczne było dla ustalenia powyższych okoliczności zasięgnięcie wiadomości specjalnych. Wyjaśnienia wymaga, że prywatne ekspertyzy sporządzone na zlecenie strony, przed postępowaniem, należy traktować jedynie jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron (vide orzeczenie SN z dnia 29 września 1956 r., III CR 121/56, OSNCK 1958, nr 1, poz. 16; wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 260/74, LEX nr 7517; wyrok SN z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, LEX nr 8925; wyrok SN z dnia 20 stycznia 1989 r., II CR 310/88, LEX nr 8940; uzasadnienie wyroku SN z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197; uzasadnienie wyroku SN z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00, LEX nr 53932). Wskazać przy tym należy, że z treści dokumentu z dnia 24 maja 2012 r. sporządzonego przez R. P. (2) (k. 58 - 59), jak również jego zeznań (k.162) wynika, że ocena dotycząca przyczyn zawilgocenia murów lokalu wiązała się z ofertą zainstalowania urządzeń elektroosmozy bezprzewodowej oraz opis sposobu działania tego systemu.

Za chybione należało uznać zarzuty skarżącej, że dowód z opinii biegłego sądowego byłby nieprzydatny do ustalania wskazanej przez pozwaną wady lokalu z uwagi na to, że opinia ta zostałaby sporządzona co najmniej na kilka miesięcy po opuszczeniu przez nią lokalu. Podnieść bowiem należy, że powód w trakcie swego przesłuchania podał, że po opuszczeniu przez pozwaną lokalu nie „usuwał wilgoci” (k. 216), stan tego lokalu zatem nie uległ zmianie. Niezależnie od tego wskazać należy, że powód jeszcze przed opuszczeniem przez pozwaną lokalu wystosował do niej wezwanie do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (k. 21). Pozwana mając świadomość jakie konsekwencje niesie za sobą brak zapłaty, w celu należytego zabezpieczenia swoich interesów, mogła złożyć wniosek o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego sądowego (art. 310 k.p.c.).

Wskazać przy tym należy, że złożony dopiero na obecnym etapie postępowania wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego podlegał pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c. Pozwana nie przedstawiła żadnych twierdzeń z których by wynikało, że nie mogła złożyć takiego wniosku przed Sądem pierwszej instancji. Usprawiedliwieniem zaś dla powołania tego dowodu z pewnością nie mogła być treść rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego oraz zawarte przez ten sąd stanowisko co do konieczności zasięgnięcia w sprawie wiadomości specjalnych.

Reasumując stwierdzić trzeba, że pozwana nie wykazała istnienia wady lokalu w postaci jego zawilgocenia oraz że stan tego lokalu uniemożliwiał korzystanie z niego. W konsekwencji na uwzględnianie nie zasługiwał również, wywodzony z tytułu istnienia tych wad, zarzut potrącenia.

Co się tyczy zarzutu dotyczącego naruszenia art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 681 k.c. podnieść trzeba, że z treści zeznań przesłuchanego w charakterze strony pozwanej A. N. wynika, że awaria instalacji gazowej została usunięta przez pozwaną (k. 213), stąd też za bezprzedmiotowe należało uznać rozważania dotyczące tego kogo powinien obciążać obowiązek przeprowadzenia naprawy tej instalacji, zwłaszcza, że pozwana nie objęła zarzutem potrącenia żądania zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

Wobec faktu, że powód wygrał proces w całości o kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 k.p.c. oraz przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO A. Budzyńska SSO P. Sałamaj SR del. K. Żminkowska