

Sygnatura akt VIII Ga 254/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie: SO Anna Budzyńska (spr.)

SR del. Rafał Lila

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) P spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w upadłości układowej w S.

przy udziale interwenienta ubocznego nadzorcy sądowego

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 19 listopada 2015 roku, sygnatura akt X GC 728/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.800 zł (jednego tysiąca ośmiuset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. R. L. SSO A. W. SSO A. B.

Sygn. akt VIII Ga 254/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) P spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła pozew przeciwko (...) spółce akcyjnej w upadłości układowej w S. o zapłatę kwoty kwotę 31 992,81 zł z odsetkami ustawowymi wraz z kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że strony niniejszego postępowania zawarły w dniu 17 czerwca 2011 roku umowę najmu pomieszczeń biurowo – usługowych wraz z powierzchnią ruchu o powierzchni 216,65 m² przy ul. (...). Pozwana, jako najemca, na podstawie zawartej umowy zobowiązana była do zapłaty czynszu w wysokości 9,60 EURO za 1m² powierzchni rzeczywiściej lokalu, przeliczoną wedle kursu obowiązującego na 25 dzień kalendarzowy miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który należy jest czynsz przy uwzględnieniu waloryzacji czynszu. Niezależnie pozwana zobowiązana była do zapłaty opłat eksploatacyjnych w wysokości 11,50 zł za 1m² oraz opłaty za korzystanie z części wspólnych w wysokości 349,73 EURO. Zgodnie z umową pozwana także zobowiązana była do uiszczania opłat z tytułu zużycia gazu, energii elektrycznej, zużycia wody i wywozu odpadów. Powódka wskazała,

że pozwana pomimo obowiązku zapłaty nie uregulowała części należności, które obowiązana była uiścić zgodnie z umową. Powódka wskazała, że pismem z dnia 23 października 2014 roku otrzymała pismo pozwanej zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu w/w umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Powódka podkreśliła, że w treści tego pisma pozwana zażądała obniżenia należnego powódce czynszu od dnia zawarcia umowy z uwagi na wadę najmowanego lokalu ograniczającą możliwość korzystania z przedmiotu najmu w postaci braku instalacji klimatyzacji. Powódka zaprzeczyła jednocześnie, ażeby najmowany przez pozwana lokal posiadał wadę ograniczającą możliwość korzystania z lokalu. Ponadto powódka wskazała, że pozwana miała wiedzę o standardzie w jakim lokal się znajduje, podkreślając, że pozwana była uprawniona do przeprowadzania prac adaptacyjnych, w tym zainstalowania klimatyzacji.

W dniu 20 marca 2015 roku Referendarz Sądowy w tut. Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając roszczenie powódki w całości.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2015 roku pozwana złożyła skuteczny sprzeciw, w którym przedmiotowy nakaz zapłaty zaskarżyła w części, tj. co do kwoty 30. 258,78 zł i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie kwestionuje obowiązku ponoszenia kosztów związanych z zużyciem mediów. Kwestionując żądanie w pozostałym zakresie pozwana wskazała, że wobec wystąpienia w przedmiocie najmu wady w postaci braku klimatyzacji wypowiedziała umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Pozwana wskazała, że wedle treści umowy najmu obowiązkiem powódki było zapewnienie sprawnego działania klimatyzacji. Pozwana wskazała, że pozwany podpisując protokół przekazania nie miał wiedzy, że lokal nie posiada klimatyzacji. W ocenie pozwanej w tym stanie rzeczy była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia i zaprzestała korzystania z lokalu, który do dnia 31 października 2014 roku opuściła.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie X GC 728/15 uwzględnił dochodzone pozwem roszczenie, oddalając powództwo w zakresie żądania części odsetek ustawowych oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 20 czerwca 2011 roku powódka (...) P spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (wynajmujący) zawarła z pozwaną, działającą wówczas jako (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (najemca) umowę najmu pomieszczeń biurowo-usługowych wraz z powierzchnią ruchu, o powierzchni rzeczywistej równej 216,65 m², znajdujących się na V piętrze w budynku położonego przy al. (...) w S.. W § 3 umowy ustalono miesięczny czynsz najmu. W § 4 strony ustaliły, że niezależnie od czynszu począwszy od dnia 01 lipca 2011 roku Najemca będzie również ponosić ryczałtową comiesięczną opłatę eksploatacyjną w wysokości 11,50 zł za 1 m² powierzchni rzeczywistej lokalu, będącą udziałem najemcy w uzasadnionych wydatkach ponoszonych przez wynajmującego w zakresie eksploatacji i utrzymania budynku. Prócz powyższych ustalono, że najemca będzie ponosił także opłaty za: zużycie gazu dla celów grzewczych i produkcji ciepłej wody użytkowej) na podstawie i w oparciu o wskazania liczników ciepła na instalacji grzewczej oraz liczników zużycia ciepłej wody użytkowej dla lokalu, zużycie energii elektrycznej na podstawie i w oparciu o wskazania podliczników zużycia energii elektrycznej, zużycie wody i odprowadzanie ścieków na podstawie i w oparciu o wskazania liczników zużycia wody zimnej na instalacji wodociągowej dla lokalu, zużycie gazu, energii elektrycznej (w tym dla celów wentylacji i klimatyzacji), zużycie wody i odprowadzanie ścieków na powierzchniach wspólnych w proporcji wynikającej ze stosunku powierzchni rzeczywistej lokalu do całkowitej powierzchni najmu budynku, wywóz odpadów w proporcji wynikającej ze stosunku powierzchni rzeczywistej lokalu do całkowitej powierzchni najmu budynku, na podstawie refaktur wystawianych przez wynajmującego do 20-go dnia każdego miesiąca, płatnych przez najemcę w terminie 5 (pięć) dni roboczych od dnia doręczenia faktury. Dalej strony ustaliły, że niezależnie od obowiązku ponoszenia w/w opłat, począwszy od dnia 01 lipca 2011 r. najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wynajmującego comiesięcznej opłaty za korzystanie z części powierzchni wspólnych, tj. korytarza znajdującego się na V piętrze budynku i pomieszczeń pomocniczych, w wysokości 349,73 EUR (przeliczonej wg średniego kursu EUR ogłaszanego przez NBP i obowiązującego w 25 dniu kalendarzowym miesiąca poprzedzającego miesiąc, za który należy jest czynsz.

W § 5 powódka, jako wynajmujący, zobowiązała się m.in. do dostarczenia lokalu w stanie określonym w Załączniku nr 2; utrzymywania budynku i powierzchni wspólnych, z wyłączeniem lokalu, w stanie nadającym się do umówionego użytku; zapewnienia sprawnego funkcjonowania instalacji technicznych na nieruchomości, a w szczególności: wind, dachu na całej powierzchni, ścian zewnętrznych oraz dokonywania konserwacji, napraw i w razie potrzeby, wymiany elementów podłączonych do systemów i instalacji pionowych w budynku, w tym instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacji, klimatyzacji, centralnego ogrzewania, systemów telekomunikacyjnych z wyłączeniem instalacji osprzętu, systemów i urządzeń wykonanych, bądź zainstalowanych przez najemcę w ramach prac adaptacyjnych i zmian w lokalu. W § 7 strony umowy ustaliły, że w celu dostosowania lokalu do wymogów najemcy, najemca uprawniony jest do wykonania na swój koszt i odpowiedzialność wszelkich prac adaptacyjnych w lokalu, na podstawie uzgodnionej z wynajmującym dokumentacji projektowej. Ustalono, że prace adaptacyjne będą obejmowały między innymi wykonanie ścianek działowych, okablowania elektrycznego, telefonicznego i komputerowego, ewentualne dodatkowe punkty oświetleniowe oraz urządzenia klimatyzacyjne i inne. W § 10 strony ustaliły m.in., że najemca ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia: w wypadkach określonych w kodeksie cywilnym, chyba że niniejsza umowa stanowi inaczej, a także w wypadku, gdy lokal ma wady z rodzaju stanowiących zagrożenie dla zdrowia lub życia pracowników najemcy, a wynajmujący pomimo powiadomienia wystosowanego przez najemcę nie usunął wad, w terminie 14 dni od otrzymania przez wynajmującego powiadomienia o takich wadach, chyba że uzgodniono inaczej. Niniejsza umowa zawarta została na okres 10 lat, tj. od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia 1 lipca 2021 roku.

Integralną część w/w umowy stanowił załącznik nr 2 opisujący standard najmowanego lokalu. W treści załącznika wskazano, że w budynku funkcjonuje klimatyzacja, jednak instalacja wewnętrzna istnieje tylko w postaci orurowania (zasilanie, powrót, odwodnienie klimakonwektorów), zaworów odcinających, mierników zużytego chłodu, bez klimakonwektorów i elementów sterowania. Dostępna moc chłodnicza dla 5-go piętra: ok. 15 kW.

Przekazanie lokalu nastąpiło w dniu 20 czerwca 2011 roku.

Sąd I instancji ustalił, że przed zawarciem niniejszej umowy, pozwana dokonała wizji lokalu. Ponadto strony prowadziły korespondencję w zakresie dostosowania lokalu do potrzeb pozwanej. Rozmowy dotyczyły m.in. zainstalowania klimatyzacji, w tym m.in. miejsca w jakim można umieścić agregat chłodniczy i czyniły ustalenia co do sposobu przeprowadzenia prac instalacyjnych związanych z uruchomieniem klimatyzacji, na które powódka wyraziła zgodę.

Początkowo współpraca stron przebiegała przed zakłóceń, a pozwana regulowała należności przysługujące powódce zgodnie z umową.

Pismem z dnia 29 lipca 2014 roku pozwana zwróciła się do powódki z prośbą o obniżenie o 50% czynszu za lokal oraz czynszu za korzystanie z części wspólnych na okres 3 lat, wskazując, że czynsz najmu lokali o podobnym metrażu i standardzie na rynku (...) jest o połowę niższy i waha się w granicach 3 000 zł – 5 000 zł.

Następnie pismem z dnia 16 października 2014 roku pozwana będąc już w upadłości układowej na podstawie art. 664 § 1 i 2 k.c. zażądała obniżenia powódki za okres od dnia zawarcia umowy do dnia obecnego o 50% w związku z wadą lokalu ograniczającą jego przydatność do umówionego użytku w postaci braku instalacji klimatyzacji w najmowanym lokalu oraz oświadczyła, że wypowiedzi umowę najmu z dniem 31 października 2014 roku bez zachowania okresów wypowiedzenia.

W dniu 31 października 2014 roku pozwana przekazała powódce przedmiot najmu, przesyłając klucze i sporządzony jednostronnie, bez udziału powódki, protokół zdawczo – odbiorczy. W trakcie trwania umowy najmu powódka wystawiła pozwanej m.in. następujące faktury VAT: nr (...) na kwotę 19,63 zł z tytułu zużycia energii elektrycznej – zasilanie rezerwowe - za miesiąc sierpień – wrzesień 2014, płatną do dnia 22 października 2014 roku, nr P/11/11/2014 na kwotę 996,47 zł z tytułu zużycia energii elektrycznej za miesiąc październik 2014 roku, płatną do dnia 14 listopada 2014 roku, nr P/08/11/2014 na kwotę 445,76 zł z tytułu zużycia gazu za miesiąc październik 2014 roku, płatną do

dnia 13 listopada 2014 roku, nr P/14/11/2014 na kwotę 98,60 zł z tytułu wywozu odpadów za miesiąc październik 2014 roku, płatną do dnia 21 listopada 2014 roku, nr P/17/11/2014 173,57 zł z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków za miesiąc sierpień – wrzesień – październik 2014 roku, płatną do dnia 21 listopada 2014 roku, nr P/22/10/2014 na kwotę 13 430,11 zł z tytułu czynszu najmu i czynszu za korzystanie z części wspólnych za miesiąc listopad, płatną do dnia 5 listopada 2014 roku, nr P/20/10/2014 na kwotę 3 304,35 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za listopad 2014 r płatną do dnia 3 listopada 2014 roku oraz dwie noty księgowe: nr (...) na kwotę 10 837,86 zł z tytułu czynszu najmu i czynszu za korzystanie z części wspólnych za grudzień 2014 roku, płatną do dnia 5 grudnia 2014 roku i nr O2/NO/25/11/2014 na kwotę 2 686,46 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za miesiąc grudzień, płatną do dnia 5 grudnia 2014 roku .

Pozwana nie uregulowała należności w określonych terminach płatności, wobec czego powódka pismem z dnia 9 grudnia 2014 roku wezwała pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu w/w faktur Vat w łącznej wysokości 31 992,81 zł. W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 22 grudnia 2014 roku odesłała przesłane jej faktury bez księgowania, wskazując, że należności, które powstały przed 15 października zaliczone zostaną do masy upadłości, zaś te powstałe po tym dniu zostaną uregulowane. Kolejnymi pismami z dnia 22 grudnia 2014 roku i 14 stycznia 2014 roku pozwana – wobec rozwiązania umowy ze skutkiem na dzień 31 października 2014 roku - odesłała także powódce faktury VAT wystawione po dniu 31 października 2014 roku. W dalszych pismach pozwana podtrzymywała swoje stanowisko, każdorazowo odsyłając przesyłane przez powódkę faktury VAT.

Dokonując oceny prawnej zgłoszonego powództwa Sąd Rejonowy wskazał, że podlegało ono uwzględnieniu niemalże w całości. Podstawę prawną roszczenia strony powodowej stanowiły postanowienia łączącej strony umowy oraz przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Powódka domagając się zapłaty należności, wskazywała, że na podstawie zawartej w dniu 20 czerwca 2011 roku umowy najmu wystawiła pozwanej szereg faktur VAT w tym faktury wskazane w pozwie oraz dwie noty księgowe :nr (...) na kwotę 10 837,86 zł z tytułu czynszu najmu i czynszu za korzystanie z części wspólnych za grudzień 2014 roku, płatną do dnia 5 grudnia 2014 roku oraz nr O2/NO/25/11/2014 na kwotę 2 686,46 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za miesiąc grudzień, płatną do dnia 5 grudnia 2014 roku.

Sąd Rejonowy podniósł, że pozwana sprzeciwiając się roszczeniu dochodzonemu w niniejszym postępowaniu co do kwoty 30 258,78 zł, nie kwestionując roszczenia co do wysokości, podnosiła, że ze skutkiem na dzień 31 października 2014 roku wypowiedziała powódce umowę najmu lokalu zawartą w dniu 20 czerwca 2011 roku bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na istniejące w nim wady w postaci braku klimatyzacji, ograniczające możliwość korzystania z przedmiotu najmu. Pozwana zaznaczyła przy tym, że wedle treści umowy najmu obowiązkiem powódki było zapewnienie sprawnego działania klimatyzacji. Niezależnie pozwana wskazała, że podpisując protokół przekazania nie miała wiedzy, że lokal nie posiada klimatyzacji. Stanowisko pozwanej oparte zostało zatem o treść art. 664 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zgodnie natomiast z § 3 w/w przepisu roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Sąd Rejonowy wskazał, że w świetle powyższego oraz przy uwzględnieniu twierdzeń stron niniejszego postępowania kluczowym dla rozstrzygnięcia okazało się ustalenie, czy brak klimatyzacji stanowił wadę w rozumieniu art. 664 § 2 k.c. uprawniającą do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Po dokonaniu analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy stwierdził, że stanowisko pozwanej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podkreślił, że z dokumentów przedstawionych przez powódkę w postaci umowy zawartej w dniu 20 czerwca 2011, załącznika do umowy nr (...), a ponadto z korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy stronami postępowania przed zawarciem umowy i projektu budowlanego sporządzonego na zlecenie pozwanej w celu dostosowania lokalu

do potrzeb najemcy wyraźnie wynika, że przedmiot najmu na dzień podpisywania umowy nie posiadał kompletnej instalacji klimatyzacji w postaci gotowej do odbierania chłodu, tj. nie posiadał urządzeń odbierających. Powyższe wynika bezpośrednio z treści załącznika nr 2 do umowy zatytułowanego „Standard Wynajmującego,” w którym wyraźnie wskazano, że w budynku jest zainstalowana klimatyzacja, jednakże w zakresie przedmiotu najmu jest to tylko instalacja wewnętrzna umożliwiająca – po podłączeniu odpowiednich urządzeń – pobieranie chłodu. Fakt, iż na dzień podpisywania umowy lokal nie posiadał klimatyzacji został potwierdzony także w samej treści umowy, w której w § 7 pn. Prace Adaptacyjne, wprost wskazano, że powódka wyraża zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych m.in. w zakresie urządzeń klimatyzacyjnych. Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na treść korespondencji prowadzonej za pośrednictwem e – mail, w której przedstawiciele stron ustalają sposób i zakres montażu odpowiednich agregatów chłodniczych, co dodatkowo potwierdza, że pozwana nie tylko miała świadomość, że lokal nie jest przystosowany do odbierania chłodu, pomimo zainstalowanej w budynku klimatyzacji, ale co więcej godziła się na przeprowadzenia prac na własny koszt, umożliwiających korzystanie z klimatyzacji. W ocenie Sądu powyższe dokumenty uzupełnione o zeznania świadka A. B. (2) i wyjaśnienia przedstawiciela powódki A. M., dają podstawę do przyjęcia, że na dzień podpisywania umowy lokal, choć był wyposażony w instalację klimatyzacji, nie był lokalem klimatyzowanym, a nadto z treści tych dokumentów jednoznacznie wynika, że to na pozwanej spoczywał obowiązek podłączenia niezbędnych urządzeń, umożliwiających odbiór chłodu, co pozwana jeszcze przed zawarciem umowy zaakceptowała.

Za bezpodstawne Sąd I instancji uznał przy tym także twierdzenia pozwanej, jakoby na dzień podpisywania umowy nie miała wiedzy, że w lokalu nie ma klimatyzacji. Sąd zwrócił uwagę, że twierdzenia te pozostają sprzeczne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, w tym w szczególności z powoływaną już wyżej, a przedstawioną do akt niniejszego postępowania, korespondencją e – mail stron, z której to treści jednoznacznie wynika, że pozwana nie tylko była świadoma konieczności przeprowadzenia pewnych prac adaptacyjnych umożliwiających odbiór chłodu w lokalu, ale także czyniła z powódką szczegółowe ustalenia, w zakresie samego montażu urządzeń klimatyzacyjnych i związanej z tym ewentualnej ingerencji w strukturę budynku.

Reasumując powyższe okoliczności tutaj. Sąd uznał, że pozwana na dzień podpisywania umowy, miała świadomość, że przedmiot najmu, choć był wyposażony w instalację umożliwiającą korzystanie z klimatyzacji, wymagał przeprowadzenia prac adaptacyjnych umożliwiających odbiór chłodu, co zgodnie z art. 664 § 3 k.c. wyklucza możliwość skorzystania z uprawnienia w postaci odstąpienia od umowy zgodnie z art. 664 § 2 k.c.

Sąd Rejonowy podkreślił, że nie obojętny dla rozstrzygnięcia w tym zakresie pozostał także fakt, że pozwana przedmiotowy lokal użytkowała przez okres 3 lat, nie zgłaszając powódce jakichkolwiek zastrzeżeń do jego standardu, w tym w szczególności nie sygnalizowała powódce usterek związanych z klimatyzacją, która jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego zamontowała w pomieszczeniu stanowiącym salę konferencyjną. Powyższe przy uwzględnieniu treści pisma pozwanej 29 lipca 2014 roku zawierającego prośbę (nie żądanie przewidziane w art. 664 § 1 k.c.) doprowadziło Sąd do uznania, że zarzuty co do rzekomych wad lokalu zostały powołane wyłącznie w celu doprowadzenia do rozwiązania umowy wobec niewydolności finansowej pozwanej.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy wskazał, że uprawnienie do odstąpienia od umowy aktualizuje się w wypadku wystąpienia dwóch przesłanek – wystąpienia wady uniemożliwiającej korzystanie z przedmiotu najmu i nieusunięcia jej przez wynajmującego pomimo wezwania lub nieusuwalnego charakteru tych wad. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie została zrealizowana żadna z w/w przesłanek. W pierwszej kolejności – całkowicie pomijając kwestię podmiotu zobowiązanego do zamontowania urządzeń niezbędnych do korzystania z klimatyzacji – Sąd I instancji zwrócił uwagę, że brak klimatyzacji nie stanowi wady uniemożliwiającej korzystanie z przedmiotu najmu. W ocenie Sądu bowiem brak klimatyzacji w pomieszczeniu położonym na najwyższym piętrze niewątpliwie może utrudniać korzystanie z przedmiotu najmu w przypadku wysokiej temperatury panującej na zewnątrz, co jednak po myśli art. 664 k.c. nie uprawnia najemcy do skorzystania z uprawnienia wypowiedzenia umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia, a jedynie wedle treści art. 664 § 1 k.c. uprawnia do skierowania żądania o obniżenie czynszu – oczywiście wyłącznie, co wynika z treści § 3 w/w przepisu, w sytuacji w której najemca o wadzie w chwili podpisania umowy nie wiedział. W tym stanie rzeczy nawet przy przyjęciu, że pozwana o braku klimatyzacji nie wiedziała w chwili

podpisywania umowy (co nie znajduje jednak potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym) w ocenie Sądu co najwyżej mogłaby skorzystać z uprawnienia przewidzianego właśnie w treści powołanego już art. 664 § 1 k.c. Wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez pozwaną w trybie art. 664 § 2 k.c. – jako pozbawione podstaw – Sąd uznał za bezskuteczne. Tym samym wobec braku odmiennych ustaleń w umowie – w tym w szczególności wobec braku przewidzianej umowy możliwości jednostronnego wypowiedzenia umowy z zachowaniem określonego terminu wypowiedzenia, Sąd stwierdził, że pozwana, pomimo rzeczywistego opuszczenia lokalu w dalszym ciągu, pozostając najemcą, zobowiązana była do uiszczania opłat ustalonych umową. W tym stanie rzeczy, uwzględniając, że pozwana nie kwestionowała wysokości należności ujętych przedstawionych do akt niniejszego postępowania fakturach VAT, mając jednocześnie na uwadze, że spór dotyczył jedynie zapłaty kwoty 30 258,78 zł, na która składały się kwota 13 430,11 zł ujęta w fakturze VAT nr (...) z tytułu czynszu najmu i czynszu za korzystanie z części wspólnych za miesiąc listopad 2014, płatnej do dnia 5 listopada 2014 roku, kwota 3 304,35 zł ujęta w fakturze VAT nr (...) z tytułu opłat eksploatacyjnych za miesiąc listopad 2014 r., płatnej do dnia 3 listopada 2014 roku, kwota 10 837,86 zł ujęta w nocie księgowej nr (...) z tytułu czynszu najmu i czynszu za korzystanie z części wspólnych za grudzień 2014 roku, płatnej do dnia 5 grudnia 2014 roku, kwota 2 686,46 zł ujęta w nocie księgowej nr (...) z tytułu opłat eksploatacyjnych za miesiąc grudzień 2014 roku, płatnej do dnia 5 grudnia 2014 roku - Sąd uwzględnił powództwo w części objętej zaskarżeniem. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., uwzględniając, że roszczenie o zapłatę odsetek aktualizuje się w dniu następującym po upływie terminu płatności. Mając na uwadze, powód domagał się odsetek od ostatniego dnia płatności, zamiast prawidłowo od dnia następnego, Sąd oddalił powództwo jedynie w tym zakresie.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd Rejonowy wskazał, że oparł się na treści przedstawionych do akt postępowania dokumentów, do których prawdziwości i wiarygodności nie miał żadnych zastrzeżeń, tym bardziej, że także strony nie kwestionowały ich treści. Sąd uznał za całkowicie wiarygodne także zeznania świadka A. B. (2) oraz wyjaśnienia przedstawiciela powódki A. M., które pozostały spójne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto o art. 98 § 1 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem w zakresie punktu I i III nie zgodził się pozwany. W apelacji zarzucono naruszenie :

- art. 664 § 1 i 2 k.c poprzez uznanie, że przedmiot najmu nie posiadał wad uniemożliwiających używanie rzeczy oraz ograniczających jego przydatność do umówionego użytku;

- art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 214 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części, zmianę rozstrzygnięcia o kosztach i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za postępowanie odwoławcze, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Sąd Rejonowy błędnie, mimo wykazanych przeszkód w stawiennictwie na rozprawie pełnomocnika pozwanego, nie uwzględnił wniosku pozwanego o odroczenie rozprawy w dniu 5 listopada 2015 roku, po przeprowadzeniu której wydał zaskarżony wyrok. Postępowanie dotknięte jest zatem nieważnością, co samo w sobie przesądza o zasadności apelacji i wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku.

Skarżący, wskazując, że zaprzecza treści „korespondencji meilowej” zarzucił także, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo zastosował przepis art. 664 k.c. Apelujący podniósł, że podważa rozważania Sądu I instancji odnoszące się do tego, czy brak klimatyzacji w pomieszczeniu biurowym położonym na nasłonecznionym poddaszu umożliwia czy też uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu w umówionym celu, czyli wykorzystania biura do prowadzenia działalności. Wskazał, że uniemożliwia ona korzystanie w przedmiotu umowy w umówionym celu, w sytuacji gdy przedmiotem najmu był lokal z budynku klasy B+.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu apelacji - nieważności postępowania. Ma ona być konsekwencją nie uwzględnienia przez Sąd I instancji wniosku pełnomocnika pozwanego z dnia 29 października 2015 roku, wniesionego w dniu 2 listopada 2015 roku o odroczenie terminu rozprawy, wyznaczonej na dzień 5 listopada 2015 r. W uzasadnieniu przedmiotowego wniosku pełnomocnik pozwanego powołał się na kolizję terminów rozpraw, wskazując, że w tym samym dniu zostały wyznaczone z udziałem reprezentowanej przez niego strony pozwanej dwie rozprawy przed Sądem Okręgowym i Apelacyjnym we W., co uprawdopodobnił kopią zawiadomień o rozprawach z dnia 22.09.2015. Wskazywał też na niemożność zapewnienia udziału w sprawie substytuta z uwagi na zaawansowanie sprawy i brak zgody mandanta.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Zgodnie z art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. Kolizja terminów rozpraw może być uznany za przeszkodę, której nie można przezwyciężyć w rozumieniu ww. przepisu, jednakże tylko w wyjątkowych okolicznościach np. wtedy, gdy pełnomocnik nie ma możliwości skutecznego ustanowienia swojego substytuta procesowego (art. 91 pkt 3 k.p.c.).

W sprawie takie szczególne okoliczności nie zachodziły. Jak wynika z akt sprawy zawiadomienie o terminie rozprawy w dniu 5 listopada 2015 roku pełnomocnik pozwanego otrzymał już w dniu 24 lipca 2015 roku, z kolei zawiadomienia o terminach rozprawy przed Sądami we Wrocławiu otrzymał pod koniec września 2015 roku, natomiast wniosek o odroczenie terminu rozprawy w rozpoznawanej sprawie złożył dopiero w dniu 2 listopada 2015 roku. Już pod koniec września tj. 22.09. i 23.09 2015 pełnomocnik pozwanego wiedział więc, że wystąpiła kolizja rozpraw. W ocenie Sądu odwoławczego pełnomocnik pozwanego miał zatem dość czasu, aby ustanowić substytuta procesowego spośród wykonujących zawód adwokatów bądź radców prawnych. Sąd Okręgowy zwraca także uwagę na treść pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną pełnomocnikowi; wskazano w nim wprost że obejmuje ono umocowanie do udzielania pełnomocnictw substytucyjnych, w tym także aplikantom radcowskim.

Dodać należy, że twierdzenia pełnomocnika, iż mandant nie wyraził zgody na ustanowienie pełnomocnika – nie zostały w żaden sposób nawet uprawdopodobnione.

W pozostałym zakresie zarzuty apelacji są niezasadne. Podkreślić należy, iż w apelacji nie podniesiono zarzutów naruszenia prawa procesowego, co nakazuje przyjąć poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne za prawidłowe. W apelacji zarzucono natomiast naruszenie prawa materialnego art. 664 § 1 i 2 k.c. poprzez, jak wskazano, uznanie, że przedmiot najmu nie posiadał wad.

Stwierdzić należy, że argumentacja zaprezentowana przez skarżącego w apelacji w żaden sposób nie podważa trafności ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji i dokonanej oceny żądania pozwu w kontekście podniesionych przez pozwanego zarzutów. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie ustaleń faktycznych, zastosowanych norm prawnych i wywiedzionych na ich podstawie wniosków, które przyjmuje za własne. W apelacji skarżący zaprzeczył jedynie treści korespondencji mailowej prowadzonej przez strony, powołanej przez Sąd I instancji na okoliczność istnienia po stronie pozwanej świadomości konieczności przeprowadzenia prac adaptacyjnych, umożliwiających odbiór chłodu w lokalu oraz czynienia przez skarżącego szczegółowych ustaleń z powódką w zakresie montażu urządzeń klimatyzacyjnych przez pozwaną i związanej z tym ewentualnej ingerencji w strukturę budynku oraz zgody powódki na powyższe prace, jednak nie sprecyzował, jakie ustalenia poczynione w oparciu o te środki

dowodowe i dlaczego - są błędne. Podkreślić należy, iż w toku postępowania przed Sądem I instancji dowody powyższe, przedłożone przez stronę powodową nie były przez skarżącego kwestionowane.

Wskazać trzeba, iż zasadnicza linia obrony pozwanego w niniejszej sprawie sprowadzała się do twierdzenia, iż wyjmowany przez niego od powoda lokal posiadał wady w postaci braku klimatyzacji, uniemożliwiające przewidziane w umowie prowadzenie działalności biurowej, a co za tym idzie po stronie najemcy powstało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (art. 664 § 2 k.p.c.) oraz uprawnienia do żądania obniżenia czynszu najmu (art. 664 § 2 k.p.c.) W oparciu o te twierdzenia skonstruowane został zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia prawa materialnego art. 664 § 1 i 2 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska skarżącego, iż dokonane wypowiedzenie umowy najmu, na podstawie art. 664 § 2 k.c. jest skuteczne. W tym zakresie trafnie Sąd Rejonowy uznał, iż strona pozwana nie wykazała, że wystąpiły podstawy do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

W myśl przepisu art. 664 § 2 k.c. jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wskazać trzeba, że uprawnienie do wypowiedzenia od umowy ze skutkiem natychmiastowym uzależnione jest do istnienia, wad które uniemożliwiają używanie przedmiotu najmu przewidziane w umowie. Bezsprzeczne jest w świetle powyższej normy, że wady, które uniemożliwiają używanie rzeczy w zakresie przewidzianym w umowie muszą istnieć w chwili zawarcia umowy albo powstać w czasie trwania najmu. Stosownie natomiast do treści przepisu art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby w przedmiocie najmu w chwili zawarcia umowy istniały wady w postaci braku klimatyzacji, uniemożliwiające używanie lokalu lub ograniczające jego przydatność do przewidzianych w umowie celów tj. prowadzonej działalności biurowej.

Zaakcentowania wymaga w tym miejscu, że zgodnie z treścią art. 675 § 3 k.c. domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Domniemanie to jest wzruszalne, może więc być kwestionowane przez najemcę za pomocą wszelkich środków dowodowych. W niniejszej sprawie pozwany nie obalił tego domniemania. Przeprowadzone przez Sąd I instancji dowody w postaci: umowy stron z dnia 20 czerwca 2011 roku, załącznika do umowy nr (...), korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy stronami postępowania przed zawarciem umowy, projektu budowlanego sporządzonego na zlecenie pozwanej w celu dostosowania lokalu do potrzeb najemcy dawały pełne podstawy do poczynienia ustaleń, że przedmiot najmu na dzień podpisywania umowy nie posiadał kompletnej instalacji klimatyzacji w postaci gotowej do odbierania chłodu, tj. nie posiadał urządzeń odbierających, czego pozwana miała pełną świadomość. Powyższe wynika bezpośrednio z treści załącznika nr 2 do umowy zatytułowanego „Standard Wynajmującego,” w którym wyraźnie wskazano, że w budynku jest zainstalowana klimatyzacja, jednakże w zakresie przedmiotu najmu jest to tylko instalacja wewnętrzna umożliwiająca – po podłączeniu odpowiednich urządzeń – pobieranie chłodu.

Fakt, iż na dzień podpisywania umowy lokal nie posiadał klimatyzacji został potwierdzony także w samej treści umowy, w której w § 7 Prace (...), wprost wskazano, że powódka wyraża zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych m.in. w zakresie urządzeń klimatyzacyjnych. Niezależnie od powyższego trafnie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na treść korespondencji prowadzonej za pośrednictwem e – mail, w której przedstawiciele stron ustalali sposób i zakres montażu przez pozwaną odpowiednich agregatów chłodniczych, co dodatkowo potwierdza, że pozwana nie tylko miała świadomość, że lokal nie jest przystosowany do odbierania chłodu, pomimo zainstalowanej w budynku klimatyzacji, ale co więcej godziła się na przeprowadzenia prac na własny koszt, umożliwiających korzystanie z klimatyzacji. Dowodem na powyższe jest także załączona do akt sprawy dokumentacja, zawierająca „Projekt budowlany przebudowy pomieszczeń biurowych na 5 piętrze budynku biurowo – usługowego na pomieszczenia

biurowe firmy (...), zawierająca także projekt w zakresie instalacji klimatyzacji, odwołujący się – jak wskazano w nim - do istniejącej w obiekcie instalacji wody lodowej (k. 136-158).

Podkreślić należy, że również w protokole zdawczo - odbiorczym nie znalazły się żadne zastrzeżenia pozwanego, które pozwalałyby na przyjęcie, że lokal posiadał jakiegokolwiek wady. Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że w momencie wydania lokalu nie istniały takie wady, które uniemożliwiałyby lub utrudniały pozwanemu prowadzenie w lokalu działalności.

W konsekwencji, skoro pozwany jako najemca miał świadomość stanu obiektu, w chwili wydania przez wynajmującego (i nie podnosił zarzutów wadliwości przedmiotu najmu) – Sąd Rejonowy prawidłowo nie znalazł podstaw do przyjęcia, aby pozwana w oparciu o przepisy art. 664 § 2 k.c. mogła wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym lub też w oparciu o treść 664 § 1 k.c. domagać się obniżenia czynszu – jak wnosiła – od początku trwania umowy stron. Zaakcentować należy także fakt, iż strona pozwana jako najemca stwierdziła wadę przedmiotu najmu w postaci braku klimatyzacji po 3 latach użytkowania lokalu, nie zgłaszając powodce w tym okresie jakichkolwiek zastrzeżeń co do standardu lokalu, co także potwierdza niezasadność zarzutów skarżącego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. uznając, że powód wygrał powyższe postępowanie w całości. Na poniesione koszty niezbędne do celowej obrony w postępowaniu przed Sądem Okręgowym złożyło się zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 1800 zł – stosownie do § 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.).

SSR (del.) (...)SSO (...)SSO (...)