

Sygn. akt II Ca 489/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska (spr.)
Sędziowie:	SSO Urszula Wynimko SSO Grażyna Wołosowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Gąsowska

po rozpoznaniu w dniu 25 lipca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. D.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 19 grudnia 2013 r. sygn. akt IC 82/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie II o tyle, że zasądza dodatkowo od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powódki L. D. kwotę 2.580 (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 3 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;

2. w punkcie III i zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powódki L. D. kwotę 1256,90 złotych (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 90/100) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 71 (siedemdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu za II instancję.

UZASADNIENIE

L. D. wniosła pozew przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B., w którym domagała się zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kwoty 10.320 zł tytułem czynszu najmu wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.580 zł od dnia 03.11.2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 2.580 zł od dnia 03.12.2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 2.580 zł od dnia 03.01.2012 roku do dnia zapłaty, od kwoty 2.580 zł od dnia 03.02.2012 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 7.100 zł tytułem odszkodowania za straty finansowe wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wniosła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje roszczenie wskazała, że w dniu 01.11.2008 roku R. P. wynajęła pozwaną budynek przy ul. (...) w B.. Od listopada 2011 roku pozwana zaprzestała opłacania czynszu za najem, ustalonego w kwocie 2.580 zł. miesięcznie. Powódka wskazała, iż umowa najmu została rozwiązana w dniu 12.12.2011 roku za 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia, zatem czynsz najmu winien zostać opłacony za okres od listopada 2011 roku do lutego 2012 roku. Nadmienila, iż pozwana dokonała demontażu urządzeń stanowiących jej własność oraz pozostawiła budynek w stanie nieodpowiadającym stanowi istniejącemu przy zawieraniu umowy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10.09. 2012 roku w sprawie sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w B. nakazał pozwanej aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 17.420 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Sprzeciw od ww. nakazu złożyła pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, iż z uwagi na stan techniczny budynku dokonała jego remontu ponosząc nakłady w kwocie ok. 70.000 zł. Jej zdaniem roszczenie o zapłatę czynszu najmu jest bezpodstawne, gdyż wobec bezskutecznych próśb kierowanych do powódki o doprowadzenie lokalu do stanu umożliwiającego przewidziane w umowie używanie rzeczy, w dniu 02.11.2011 roku wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 01.12.2011 roku. Odnosząc się do roszczenia o zapłatę kwoty 7.100 złotych pozwana wskazała, że w październiku 2008 roku wszelkie urządzenia stanowiące własność powódki zostały zdemontowane i wydane Z. R. (1), a w ich miejsce zostały zamontowane urządzenia dostosowane do wymogów sanitarnych przychodni medycznej.

Wyrokiem z dnia 19.12.2013 roku w sprawie sygn. akt I C 82/13 Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział I Cywilny zasądził od pozwanej (...) Sp. z o.o.

w B. na rzecz powódki L. D. kwotę 8 098,70 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 998,70 zł od dnia 03.12.2011. do dnia zapłaty, 7100 zł od dnia 23.08.2012. do dnia zapłaty /pkt I/; w pozostałym zakresie powództwo oddalił /pkt II/; koszty postępowania zniósł wzajemnie /pkt III/; nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa tytułem niewykorzystanych zaliczek: na rzecz powódki L. D. kwotę 618,78 zł, na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. w B. 618,78 zł /pkt IV/.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 01.11.2008 roku R. P. jako wynajmująca zawarła na czas nieokreślony z pozwaną jako najemcą umowę najmu, której przedmiotem był budynek wraz z posesją przy ul. (...) z możliwością jej rozwiązania za 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron. Ponadto na mocy § 8 umowy wynajmującemu przyznano uprawnienie do jej rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z czynszem za okres 1-go miesiąca, ewentualnie rażąco narusza postanowienia umowy. Z dniem 01.03.2010 roku strony wprowadziły aneks do umowy, na mocy którego dokonano zmiany właściciela nieruchomości z osoby R. P. na osobę L. D.. Ponadto podniesiona została wysokość miesięcznego czynszu najmu do kwoty 2.500 zł. Pismem z dnia 09.02.2011 roku powódka zaproponowała podwyższenie czynszu do kwoty 2.600 zł, co nie zostało zaakceptowane przez pozwaną. Pismem z dnia 12.11. 2011 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty czynszu za miesiąc listopad 2011 roku w wysokości 2.580 zł oraz podatku od nieruchomości za IV kwartał 2011 roku w wysokości 682 zł, pozwana zaś pismem z dnia 23.11. 2011 roku wskazała, że nie ma żadnych zaległości płatniczych. Sąd I instancji ustalił, iż czynsz za miesiąc listopad został zapłacony przez pozwaną

w listopadzie 2011 roku, zaś od grudnia 2011 roku zaprzestała ona dokonywania opłat. Dowodem opłaty czynszu za listopad 2011 roku był , rachunek posiadany przez pozwanego / podczas gdy pozostałe

rachunki znajdowały się w posiadaniu powódki / , na którym odnotowano ,że został on opłacony. Pismem z dnia 06.12.2011 roku powódka potwierdziła wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia dokonane pismem z dnia 23.11. 2011 roku, którego skutek –według- najemcy nastąpił na dzień 1 grudnia 2011 roku na zasadzie art. 664§2 kpc. Pismem z dnia 07.12. 2011 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty czynszu za miesiąc grudzień 2011 roku w wysokości 2.580 zł i wskazała, że pismo z dnia 06.12.2011 roku traktuje jako wypowiedzenie umowy najmu na podstawie § 7 umowy, zaś początek biegu okresu wypowiedzenia liczy od dnia otrzymania przez nią pisma tj. od dnia 12.12.2011 roku. Pismem z dnia 03.01.2012 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty czynszu za miesiące listopad 2011 roku – styczeń 2012 roku oraz zwrotu wszystkich kompletów kluczy, jednocześnie wyznaczając termin protokolarnego przekazania budynku przez najemcę na dzień 16.01.2012 roku. Sąd Rejonowy ustalił, iż podczas przejścia budynku nie była obecna pozwana, powódka zaś stwierdziła brak wyposażenia w postaci: kotła c.o., bojlera, kompaktu z deską sedesową, 5 umywalek, 5 baterii umywalkowych, brodzika z baterią, 6 kaloryferów, 2 drzwi z futryną, 7 skrzydeł drzwi, 4 kratki wentylacyjnych, 2 wentylatorów, 3 plafonów. Powódka zakupiła i zamontowała na własny koszt kocioł gazowy, grzejniki, umywalki, wc, przeprowadziła niezbędne próby szczelności i usunęła skutki rozmrożonej instalacji wodnej

i poniosła z tego tytułu koszty w wysokości 9 471 zł. W lutym 2012 roku również wystawiła

i przesłana powódce rachunek z tytułu umowy najmu na kwoty 2580 zł, zaś pismem z dnia 21.04.2012 roku wezwała do zapłaty kwoty 7.100 zł tytułem brakującego wyposażenia budynku. Sąd I instancji ustalił, iż w czasie obowiązywania umowy najmu pozwana zgłaszała problemy z nieszczelnym dachem, zaciekaniem przy oknach, zamarzaniem rur. Po każdej zimie powódka przeprowadzała szpachlowanie i malowanie. prace wykonywane na dachu

w okresie wiosenno –letnim 2011 roku nie przyniosły poprawy. Wobec sporu co do daty rozwiązania umowy najmu i w celu ustalenia , czy istniały przyczyny do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia z art. 664§2 kc , Sąd Rejonowy dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. A. K.. Biegły uznał, iż nie ma możliwości stwierdzenia stanu technicznego budynku na wskazane daty, ponieważ nie dokonywał oględzin budynku w tamtym czasie. Na podstawie przeprowadzonych w dniu 08.05.2013 roku oględzin ustalił, iż aktualnie budynek nosi ślady użytkowania oraz są widoczne ślady demontażu urządzeń i armatury sanitarnej. Zdaniem biegłego sufity w części dobudowanej noszą ślady wielokrotnego zalewania, ściany wewnętrzne są zniszczone na skutek eksploatacji oraz brudne, noszą ślady wielokrotnego zalewania z dachu oraz okien dachowych; widnieją ślady wielokrotnego malowania

z wychodzącymi na zewnątrz plamami zacieków. Na ścianach zaś widnieją ślady wymiany grzejników centralnego ogrzewania, pozostałości po mocowaniu grzejników innego typu

i innej powierzchni grzewczej oraz ślady po zdemontowanej armaturze sanitarnej, brak jest umywalk lub zlewozmywaków, muszli klozetowych, spłuczek i baterii. Widnieją ślady po wymianie pieca centralnego ogrzewania. Biegły dokonał także oględzin dachu

i stanu pokrycia dachowego, które wykazały, że sposób ułożenia pokrycia z blach nie spełnia wymogów określonych dla wykonania tego typu robót (arkusze są nieprawidłowo połączone, zaś mocowanie blach wykonano niezgodnie z zasadami montażu). Biegły wskazał,

iż wykonano nieprawidłowo obróbki okien dachowych, zaś pokrycie dachowe jest uszkodzone, są ślady nieudolnych prób naprawy nieszczelności taśmą izolacyjną i innymi trudnymi do określenia materiałami. Zdaniem biegłego budynek podobnie wyglądał w okresie trwania umowy najmu, czyli od listopada 2008 roku ze względu na to, że charakter i rozmiar wad świadczy o tym, że nie powstały one w krótkim okresie. Wady te, w ocenie biegłego stwarzały w pomieszczeniach przeznaczonych na świadczenie usług medycznych w zakresie rehabilitacji warunki nieodpowiadające normom pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a więc tym bardziej świadczenie usług medycznych. Biegły wskazał przede wszystkim,

iż uniemożliwiały korzystanie z pomieszczeń ze względu na ich zalewanie z wadliwie wykonanego, nieszczelnego pokrycia dachowego oraz okien dachowych. W ocenie biegłego okres 10 dni pozwoliłby wykonać wymianę wadliwego pokrycia dachowego tj. zdjęcie pokrycia dachowego na dobudowanej części budynku i ponowne, zgodne z warunkami technicznymi określonymi dla tego typu robót ułożenie pokrycia z nowej blachy. Mimo zgłoszonych przez powódkę zastrzeżeń do opinii, Sąd uznał ją za miarodajny dowód

w sprawie. Na podstawie całego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy uznał, iż przedmiotowy budynek w chwili zawierania umowy najmu posiadał wady, które mogły powiększać się z upływem

czasu, a które uniemożliwiały jego użytkowanie w sposób zgodny z celem ustalonym w treści umowy jako świadczenie usług medycznych. Sąd I instancji wskazał, iż istnienie i zgłaszanie tych wad potwierdzili świadkowie Z. R. (2), A. P. i I. N.. Sąd Rejonowy wskazał, iż z uwagi na to, że dach był nieszczelny, pozwana zmuszona była do wielokrotnego usuwania zacieków na suficie i ścianach i stąd też przysługuje jej uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Sąd I instancji uznał, iż do wypowiedzenia umowy najmu doszło w dniu 12.12. 2011 roku, albowiem pozwana nie udowodniła, aby wypowiedziała umowę już w dniu 2.11.2011 podczas spotkania stron. Okoliczności tej nie potwierdziła strona powodowa. Pisemne wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia – w sposób jednoznaczny – zostało dokonane dopiero pismem opatrzonym datą 06.12.2011 roku, które powódka odebrała w dniu 12.12.2011 roku. Sąd I instancji na tej podstawie uznał, iż pozwana zobowiązana była do uiszczania czynszu do 12.12.2011 roku. Wobec faktu, iż czynsz

za miesiąc grudzień nie został opłacony i uznając, że umowa najmu obowiązywała przez okres 12 dni, Sąd I instancji wyliczył, iż na pozwanej ciąży obowiązek uiszczenia z tytułu czynszu najmu kwoty 998,70 złotych (2580 zł:31dni) ×12dni = 998,70 zł). O odsetkach zaś orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. od dnia wymagalności roszczenia, tj. od dnia 03.12.2011 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zasadne było także roszczenie powódki o zapłatę kwoty 7.100 zł. Powołując się na treść § 5 umowy stron, Sąd wskazał, iż o ile pozwana miała prawo przystosować budynek na własne potrzeby, o tyle poczynione w ten sposób nakłady stały się własnością wynajmującego, tj. powódki i nie miała ona prawa dokonywać ich demontażu. Sąd I instancji dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. A. K. na okoliczność zakresu i kosztów prac remontowych, w tym zakupu urządzeń niezbędnych do przywrócenia budynku do stanu nadającego się do użytkowania. Biegły wskazał, iż w celu przywrócenia przedmiotowego budynku do stanu nadającego się do użytkowania należałoby rozebrać pokrycie dachowe nad częścią dobudowaną, ponownie pokryć dach nad częścią dobudowaną blachą trapezową, usunąć zacieki ze ścian i sufitów w pomieszczeniach, pomalować farbami emulsyjnymi tynki wewnętrzne sufitów i ścian, dokonać demontażu okien dachowych, ponownie zmontować nowe okna dachowe, dokonać montażu baterii umywalkowych, montażu baterii zlewozmywakowych, umywalk, muszli klozetowych, zamontowania klamek do drzwi. Zdaniem biegłego koszt prac remontowych to 18.335,42 zł netto z uwzględnieniem montażu urządzeń zakupionych na podstawie załączonych faktur, przy czym faktura na zakup i montaż kotła gazowego stanowi odrębną pozycję w kalkulacji. Przy uwzględnieniu ww. faktury pełne koszty prac remontowych, w tym zakupu urządzeń niezbędnych do przywrócenia budynku do stanu nadającego się do użytkowania wynoszą 26.035,42 zł netto. Sąd I instancji wskazał, iż wprawdzie zakres wyliczonych przez biegłego kosztów jest szerszy niż koszt przywrócenia budynku do stanu w dacie rozwiązania umowy najmu (bez naprawy pokrycia dachowego), jednakże biorąc pod uwagę rachunki przedstawione po rozwiązaniu umowy najmu uznać należy, że roszczenie o zapłatę kwoty 7.100 złotych należało uwzględnić w całości na podstawie art. 471 k.c. w zw. z § 5 zd.2 umowy najmu. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w części, tj.

- w pkt II w zakresie oddalającym roszczenie powódki o zapłatę kwoty 7 740 zł z odsetkami od kwoty 2 580 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc: listopad 2011 roku od dnia 03.11.2011 roku do dnia zapłaty; grudzień 2011 roku od dnia 03.12.2011 roku do dnia zapłaty; styczeń 2012 roku od dnia 03.01.2012 roku do dnia zapłaty;

- w pkt III w całości,

zarzucając naruszenie prawa procesowego i materialnego, a mianowicie:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez sprzeczny z zasadami logiki, a przede wszystkim ze zgromadzonym materiałem dowodowym, wniosek o rzekomym spełnieniu świadczenia przez

pozwaną z tytułu czynszu za miesiąc listopad 2011 roku, skonstruowany w oparciu o dokument w postaci rachunku wystawionego przez powódkę, znajdującego się na k. 177 akt, w sytuacji, gdy z tego rachunku wynika jedynie sposób i termin zapłaty czynszu oznaczony jako „gotówka, dzień 02.11.2011 roku”, a nie fakt potwierdzający przyjęcie gotówki, będący pokwitowaniem w rozumieniu art. 462 k.c. i przyjęcie na tej podstawie, że pozwana udowodniła okoliczność zapłaty czynszu najmu za listopad 2011 roku;

b) art. 664 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że umowa najmu z dnia 01.11.2008 roku została wypowiedziana przez pozwanego w dniu 12.12.2011 roku, bez zachowania okresu wypowiedzenia, a nie z upływem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, podczas gdy w sprawie nie zachodziły okoliczności, uzasadniające wypowiedzenie w/w umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia wskazanego w § 7 umowy, tj.: wady rzeczy uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy, w sytuacji gdy z opinii biegłego sądowego wynika, że stan budynku od daty zawarcia umowy najmu do chwili opiniowania najprawdopodobniej nie uległ istotnym zmianom, zaś pozwana od roku 2008, a więc przez okres ponad 3 lat, bez zastrzeżeń i przeszkód użytkowała budynek, czerpiąc z tego wymierne korzyści finansowe, nie zgłaszając (brak jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność) wad, które uniemożliwiłyby jej przewidziane w umowie używanie rzeczy.

W oparciu o te zarzuty, powódka domagała się:

I. zmiany zaskarżonego wyroku

a) w pkt I poprzez podwyższenie zasądzonej na jej rzecz kwoty 8.098,70 zł do kwoty 15.838,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 2 580 zł tytułem czynszu najmu za listopad 2011 roku od dnia 03.11.2011 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 2 580 zł tytułem czynszu najmu za grudzień 2011 roku od dnia 03.12.2011 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 2 580 zł tytułem czynszu najmu za styczeń 2012 roku od dnia 03.01.2012 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 998,70 zł tytułem czynszu najmu za luty 2012 roku, od dnia 03.02.2012 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 7.100 zł od dnia 23.08.2012 roku do dnia zapłaty;

b) zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w pełnym zakresie zgodnie z art. 100 zd 2 k.p.c.

II. zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Zdaniem Sądu Okręgowego apelacja okazała się częściowo uzasadniona, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku zgodnie z sentencją. Analiza zgromadzonego

w sprawie materiału dowodowego pozwala stwierdzić, że przy wydaniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy w istocie dopuścił się uchybień jednakże tylko w zakresie prawa procesowego.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w apelacji, w pierwszym rzędzie należało ocenić zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 664 § 2 k.c. Sąd II instancji nie podzielił argumentacji Skarżącej w tym zakresie uznając, iż Sąd Rejonowy trafnie przyjął, iż łącząca strony umowa najmu została rozwiązana w dniu 12.12.2011 roku w trybie natychmiastowym.

Sąd Odwoławczy podziela stanowisko Sądu I instancji, iż istniały podstawy do wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu w trybie art. 664 § 2 k.c. bez zachowania terminu wypowiedzenia i nastąpiło to w dniu 12.12.2011 roku. Podstawą tą są niewątpliwie twierdzenia strony pozwanej, korelujące z nimi zeznania świadków oraz opinia biegłego sądowego, z których wynikało, iż już w chwili wydania pozwanej jako najemcy, rzecz miała wady uniemożliwiające jej używanie przewidziane w umowie.

Kluczowym dowodem potwierdzającym trafność ustaleń Sadu I instancji jest opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i zarządzania nieruchomościami W. A. K.. Biegły wyraźnie stwierdził, iż dach został wykonany nieprawidłowo i jest nieszczelny, bowiem pokrycie dachowe jest w wielu miejscach uszkodzone w sposób mechaniczny, występują dziury w blasze, nieszczelności i innego rodzaju uszkodzenia, zaś okna dachowe są nieprawidłowo zamontowane i ich obróbka została źle i nieszczelnie wykonana. Nie bez znaczenia pozostaje także to, że w ocenie biegłego charakter i rozmiar wad świadczy o tym, że nie mogły one powstać w ostatnim czasie, przy czym biegły wyraźnie zasugerował, iż już w 2008 roku w chwili podpisania umowy wady te istniały. Kategorycznie stwierdził, iż przedmiotowe pomieszczenie nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną, albowiem nie spełnia ono warunków odpowiadających normom pomieszczeń przeznaczonych zarówno na pobyt ludzi jak też na świadczenie usług medycznych. Tożsame wnioski można wyciągnąć dokonując analizy zeznań świadków – pracowników pozwanej w osobach A. P. i I. N. (k. 221v – 222v) Obie wskazały, iż stan budynku przy ul. (...) już w 2009 roku, bo obie od tego czasu tam pracowały był zły (okna przeciekały i były spuchnięte, musiały podstawić wiadra, gdyż kapala woda). W świetle powyższego, za uprawniony zatem należy wniosek, iż przedmiotowy lokal miał takie wady, które uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie rzeczy.

Oceny tej nie mógł zmienić także podnoszony przez powódkę argument, iż pozwana przez okres ponad 3 lat bez zastrzeżeń i przeszkód użytkowała budynek, czerpiąc z tego wymierne korzyści finansowe, nie zgłaszając wad, które uniemożliwiłyby jej przewidziane

w umowie używanie rzeczy. Twierdzenia te, zdaniem Sądu Odwoławczego nie zasługiwały na aprobatę. Po pierwsze, zasady doświadczenia życiowego pozwalają na uznanie, iż działalność gospodarczą można prowadzić także w nieodpowiednich warunkach. Przedmiotowe pomieszczenie wprawdzie nie nadawało się do celu jakim było świadczenie usług medycznych jednakże korzystać z niego było można. Przemawiają za tym także twierdzenia strony pozwanej, iż dokonała remontu, co nie było kwestionowane przez powódkę na kwotę około 70.000 zł i nie chciała zrezygnować z wynajmowania lokalu z uwagi na poczynione znaczne nakłady finansowe na jego remont.

Po drugie podnieść należy, iż nie polegają na prawdzie twierdzenia strony powodowej, iż pozwana nie wzywała powódki do naprawy rzeczy i tym samym nie mogła skorzystać z przewidzianego w art. 664 §2 k.c. uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, iż było wręcz przeciwnie. Jak wynika bowiem z zeznań C. R. (k. 220v) w 2010 roku pomagał on odśnieżać dach bo zaczęły się robić zacieki, o wadach dachu skutkujących zaciekaniem był powiadamiany na przełomie okresu zimowego i wiosennego, wskazywał także, iż był obecny także w marcu 2011 roku kiedy wystąpiła sytuacja z zaciekiem oraz potwierdził fakt naprawy dachu wiosną 2011 roku, która jak słusznie ustalił Sąd I instancji okazała się nieudolna, bowiem dach w dalszym ciągu przeciekał. Okoliczność, iż wady były zgłaszane powódce wynika również wprost z zeznań A. P. i I. N.. A. P. wskazała, iż zgłaszała wady K. F., który następnie zgłaszał je C. R.. Obie były także obecne podczas wizyt C. R., podczas których K. F. oprowadzał go po lokalu wskazując na przeciekające okna i zacieki, musiały wówczas przerywać prowadzone przez siebie zabiegi i pokazywać miejsca, w których przeciekała woda. Zarówno A. P. jak i I. N. stwierdziły, iż miały miejsce naprawy latem 2010 roku, ale prace nie przyniosły żadnych rezultatów, co wiosną należało malować ściany praktycznie wszędzie. Mając na uwadze powyższe, uznać należy, iż wady przedmiotowego lokalu nie zostały naprawione w odpowiednim czasie, istniały zatem podstawy do rozwiązania

umowy przez pozwaną w trybie natychmiastowym, tj. w dniu 12.12.2011 roku, a zatem podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 664 §2 k.c. uznać należy za chybiony.

W ocenie Sądu Okręgowego trafny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., bowiem istotnie Sąd Rejonowy nieprawidłowo zastosował rozkład ciężaru dowodu, nieprawidłowo ocenił dowód w postaci rachunku za miesiąc listopad 2011 r. i w efekcie błędnie uznał, że czynsz najmu za listopad 2011 roku został przez pozwaną zapłacony.

Powódka w pozwie jak i na całym etapie postępowania przed Sądem I instancji konsekwentnie twierdziła, że pozwana nie uregulowana czynszu za ten miesiąc.

Zgodnie z regułą zawartą w art. 6 k.c. ciężar dowodu wykonania zobowiązania spoczywa na dłużniku. Dłużnik powinien wykazać, że spełnił świadczenie, z wyjątkiem świadczenia polegającego na zaniechaniu, które nie wymaga udowodnienia; w tym przypadku to wierzyciel będzie musiał udowodnić, że dłużnik postąpił wbrew obowiązkowi zaniechania (por. A. Ohanowicz, *Zobowiązania...*, s. 175; W. Popiołek (w:) *Kodeks...*, s. 25; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 314; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 314). W niniejszej sprawie ciężar dowodu, iż faktycznie do zapłaty doszło spoczywał zatem na pozwanej i to pozwana winna była wykazać, że dokonała wpłaty, czego w ocenie Sądu Okręgowego nie uczyniła.

Sąd Okręgowy nie podziela argumentacji Sądu Rejonowego, iż dokument w postaci kserokopii rachunku wystawionego przez powódkę (k. 177) stanowi dowód zapłaty przez pozwaną czynszu za miesiąc listopad 2011 roku. Trafnie bowiem wskazuje w apelacji Skarżąca, iż z przedmiotowego rachunku wynika jedynie sposób zapłaty - gotówka i termin zapłaty czynszu - dzień 02.11.2011 roku, a nie pokwitowanie przyjęcia gotówki przez powódkę. Nie sposób, zdaniem Sądu Okręgowego, uznać widniejącego na kopii rachunku podpisu powódki za pokwitowanie w rozumieniu art. 462 k.c..

Z definicji pokwitowania wynika, że jest ono oświadczeniem woli wierzyciela lub upoważnionej przez niego osoby, wydane do rąk dłużnika, zawierające poświadczenie, że dłużnik świadczenie spełnił, zaś jego treść jest pochodną oczekiwań dłużnika, adekwatnych do jego zachowania się w wykonaniu zobowiązania. (Zdzisław Gawlik *Komentarz do art.462 Kodeksu cywilnego, stan prawny 2010.05.01*)

Podpis powódki na przedłożonym przez stronę pozwaną kopii rachunku nr (...), jak słusznie wskazuje Skarżąca, znajduje się w rubryce pieczęć i podpis sprzedawcy przy rubryce sposób zapłaty. Brak jest zatem oświadczenia powódki, iż otrzymała należne świadczenie, w postaci chociażby sformułowania „zapłacono gotówką” czy „zapłacono”, co nie pozwala na uznanie tego dokumentu za pokwitowanie oraz dowód zapłaty należnego powódce czynszu z miesiąc listopad 2011 roku.

Pozwana poza ww. dokumentem nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że dokonała zapłaty. Nie mogą też stanowić wiarygodnego dowodu opłacenia czynszu twierdzenia K. F., iż podczas spotkania z powódką w dniu 02.11.2011 roku przyniosła ona rachunek i on zapłacił gotówką w rejestracji albo w pomieszczeniu socjalnym. Nie był w stanie jednak wskazać żadnej konkretnej osoby z personelu czy też pacjentów, która była obecna w lokalu i mogłaby potwierdzić fakt dokonania przez niego zapłaty w tym dniu (k.219 v). Za przyjęciem wersji powódki, iż do uiszczenia czynszu za miesiąc listopad 2011 roku nie doszło przemawiają też okoliczności i przebieg spotkania z dnia 2 listopada 2011 roku. Z twierdzeń samego prezesa pozwanej spółki K. F. wynika, iż już na tym spotkaniu poinformował powódkę o zamiarze wyprowadzenia się z powodu nie zlikwidowania wad budynku - ustalono nawet termin spotkania na 14.11.2013 roku. Trudno zatem uznać, aby prezes pozwanej opłacił czynsz za listopad 2011 roku już w dniu 2.11.2011 roku, kiedy przewidywał wyprowadzenie się nawet w listopadzie. Należało zatem uznać, iż pozwana spółka nie sprostowała obowiązkowi udowodnienia, że zapłaciła czynsz za miesiąc listopad 2011 roku, a zatem w tej części apelacja była uzasadniona i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Wobec powyższego, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok

w zakresie jak w pkt I ppkt 1 sentencji. W pozostałej części apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. (pkt II sentencji).

Przedmiotowe rozstrzygnięcie skutkowało zmianą orzeczenia co do kosztów procesu w I instancji, o których Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c, czyli rozdzielając je stosunkowo między stronami, albowiem przy podwyższeniu zasądzonej na rzecz powódki kwoty dysproporcje w zakresie wyniku sprawy między stronami wzrosły, a mianowicie powódka wygrała sprawę w 61 %. Całość kosztów za postępowanie I – instancyjne wynosiła 7 467,44 zł, z czego powódka poniosła kwotę 4.169,22 zł, na którą składały się kwoty: 871 zł – tytułem opłaty od pozwu, 881,22 zł – koszt opinii biegłego oraz 2417 zł – koszt zastępstwa prawnego powódki ustalony na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t) łącznie z opłatą od pełnomocnictwa). Mając na uwadze wynik procesu, powódka winna ponieść 39% całości kosztów czyli kwotę 2 912,30 zł, a zatem Sąd zasądził od pozwanej na jej rzecz kwotę 1256,92 zł (4.169,22 zł - 2 912,30 zł =1256,92 zł) tytułem zwrotu części kosztów procesu za I instancję (pkt I ppkt 2 sentencji).

O kosztach postępowania odwoławczego także orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., przy czym na tym etapie postępowania powódka wygrała sprawę w 1/3, tj. 33,33%. Całość kosztów postępowania II instancyjnego wynosiła 1587 zł. Na kwotę tę składały się koszty, które poniosła powódka w wysokości łącznie 987 zł (387 zł – opłata od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 12 pkt 1 ppkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t) oraz koszty zastępstwa procesowego poniesione przez pozwaną w wysokości 600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w zw. §13 pkt 1 ppkt 1 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 (Dz. U. 2002.163. 1348 j.t.) Powódka przegrała sprawę w 2/3, zatem powinna ponieść koszty w wysokości 2/3 to jest w kwocie 1058 zł (1587 zł – 987 zł = 1058 zł), pozwana zaś winna ponieść koszty w wysokości 529 zł, zatem należało zasądzić na rzecz pozwanej od powódki kwotę 71 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu za II instancję (pkt III sentencji).