Sygn. akt IX Ca 619/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Renata Bandosz SR del. Ewa Kurasz
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa R. J.

przeciwko A. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 14 maja 2013 r., sygn. akt X C 1623/12,

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

IX Ca 619/13

UZASADNIENIE

Powód R. J. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. L. kwoty 16.585,22 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 2.800 zł od dnia 11 czerwca 2011r., 4.261,74 zł od dnia 11 lipca 2011r., 4.761,74 zł od dnia 11 sierpnia 2011r., 4.761,74 zł od dnia 11 września 2011 r.- do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w O.. Pozwana z tego tytułu była zobowiązana do zapłaty czynszu w wysokości 3.824,70 zł miesięcznie oraz do pokrycia opłat eksploatacyjnych. Od 2011 r. powódka zaczęła zalegać z opłatami z powyższych tytułów. Od czerwca do września 2011 r. powód wystawił faktury łącznie na kwotę 19.046,96 zł. Pozwana opłaciła częściowo faktury za czerwiec i lipiec. Ostatecznie zaległość wyniosła kwotę dochodzoną pozwem.

Pozwana A. L. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu przyznała, że strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu użytkowego. Była to kolejna umowa zawarta pomiędzy stronami, pierwsza została, bowiem zawarta w dniu 19 sierpnia 2004 r. i w ocenie strony pozwanej również w dalszym ciągu wiązała strony. Podniosła, że w myśl postanowień umowy z 19 sierpnia 2004r. na powodzie ciążył obowiązek wykonania remontu schodów i elewacji budynku, jednak prac tych powód nie przeprowadził. Zarzuciła, że nieestetyczny wygląd budynku w znacznym stopniu przyczynił się do obniżenia dochodów pozwanej. Szkoda poniesiona przez pozwaną w związku z tym wyniosła 20.000 zł. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia wierzytelności w powyższej kwocie.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2013r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanej A. L. na rzecz powoda R. J. kwotę 16.585,22 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 2.800 zł od dnia 11 czerwca 2011 r., 4.262,74 zł od dnia 11 lipca 2011 r., 4.761,74 zł od dnia 11 sierpnia 2011 r., 4.761,74 zł od dnia 11 września 2011 r.- do dnia zapłaty. Sąd zasądził także od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w wysokości 2.417,-zł.

Sąd I instancji ustalił, że pierwszą umowę najmu lokalu użytkowego, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w O. strony zawarły na czas określony 12 miesięcy, w dniu 19 sierpnia 2004 r. W umowie tej strony ustaliły potrzebę remontu schodów i elewacji budynku do końca listopada 2004 r. Remont ten został przeprowadzony na warunkach pomiędzy nimi uzgodnionych.

Strony zawarły w dniu 15 listopada 2005 r. kolejną umowę, ustalając, że miesięczny czynsz będzie wynosił 3.824,70 zł, płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w wynajmowanym lokalu prowadzony był sklep z elegancką odzieżą dla kobiet, większość klientek była stała. Klienci sklepu zwracali uwagę na zły stan elewacji sklepu oraz popękane schody wejściowe.

Z dalszych ustaleń wynika, że pozwana nie uiściła czynszu za okres od czerwca do września 2011r. W okresie wynajmowania przedmiotowego lokalu obroty pozwanej sukcesywnie każdego roku obniżały się. Pozwana w dniu 22 października 2011r. wydała wynajmowany lokal powodowi, jednocześnie strony zgodnie zaliczyły kaucję w wysokości 3.200 zł na poczet zaległego czynszu. W dniu 28 października 2011r. pozwana została wezwana przez reprezentującego powoda radcę prawnego do zapłaty zaległego czynszu. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwana skierowała pismo z dnia 10 listopada 2011r., w którym nie zakwestionowała zasadności dochodzonej kwoty, podnosząc jedynie, że strony uzgodniły zapłatę zaległego czynszu do końca grudnia 2011r., w związku z tym wezwanie jest przedwczesne. W piśmie tym pozwana zwróciła również uwagę na zły stan elewacji budynku, w którym wynajmowany był lokal, który nie został naprawiony, pomimo próśb z jej strony.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia ewentualnego wpływu stanu wynajmowanego lokalu i budynku na zakres odpowiedzialności pozwanej.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska strony pozwanej w przedmiocie związania stron jednocześnie dwiema umowami najmu, jedną z 19 sierpnia 2004 r. oraz drugą z dnia 15 listopada 2005 r. Sąd zauważył, że pierwsza z nich została zawarta na czas określony (12 miesięcy) i zawarcie po okresie jej obowiązywania kolejnej umowy wyraźnie wskazywało na brak woli obu jej stron kontynuowania wcześniejszej umowy. Sąd przyjął również, że uzgodniony w pierwszej umowie remont elewacji budynku został wykonany, na co wskazują zeznania stron, a skoro pozwana zdecydowała się kontynuować najem lokalu użytkowego i zawarła w związku z tym kolejną umowę najmu, to Sąd przyjął, że jego zakres odpowiadał pozwanej. Natomiast fakt wcześniejszego wynajmowania lokalu wskazywał na to, że pozwana wiedziała, w jakim stanie wynajmuje lokal i pomimo tego zdecydowała się ponownie zawrzeć kolejną umowę na czas nieokreślony. Pozwana przez cały czas trwania stosunku prawnego powstałego w oparciu o kolejną umowę najmu, nie zdecydowała się na jej wypowiedzenie, chociaż strony zgodnie ustaliły taką możliwość.

Sąd I instancji powołał się na art. 664 k.c. i stwierdził, że w niniejszej sprawie pozwana nie mogła domagać się obniżenia czynszu, do czego w istocie zmierzały zgłoszone w toku procesu wnioski dowodowe oraz zgłoszony zarzut potrącenia. Celem instytucji obniżenia czynszu przewidzianej w przepisie art. 664. § 3 k.c. jest, bowiem zrekompensowanie strat spowodowanych wadami rzeczy najętej. Zgłoszony zarzut potrącenia opierać się mógł również na odpowiedzialności deliktowej powoda, a więc wymagającej wykazania szkody i jej związku z zachowaniem powoda. Sąd podkreślił, że jakkolwiek wskazanie przez pozwaną przepisów prawa materialnego mogących stanowić podstawę prawną zgłoszonego roszczenia nie jest wymagane, to jednak nie pozostaje bez wpływu dla przebiegu i wyniku sprawy, gdyż, jeżeli pozwana buduje jakąś konstrukcję swego zarzutu, to tym samym wytycza granice okoliczności faktycznych, które mogą być istotne dla jej rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy przyjął, że nie została wykazana w toku procesu wysokość szkody zgłoszonej przez pozwaną, bowiem wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości oraz o biegłego z zakresu ekonomii był przede wszystkim złożony z uchybieniem terminu przewidzianego w przepisie art. 207§6 k.p.c. W ocenie Sądu nie wskazano żadnych istotnych przeszkód, które uniemożliwiały zgłoszenie wyżej wymienionych wniosków w odpowiedzi na pozew, a przynajmniej żadne uzasadnione przyczyny tego uchybienia nie zostały przekonująco uprawdopodobnione przez stronę pozwaną. Zdaniem Sądu I instancji nie sposób również przypisać powodowi jakiejkolwiek odpowiedzialności na powstanie tej hipotetycznej szkody pozwanej w wysokości 20.000 zł., skoro z własnej woli kontynuowała ona najem przedmiotowego lokalu przez ponad 6 lat, podczas kiedy w każdej chwili mogła przecież ją rozwiązać z zachowaniem umownych terminów. W ocenie Sądu pozwana nie podejmowała decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu z tego powodu, że jej się to po prostu nie opłacało.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocnika powoda w piśmie procesowym z dnia 15 grudnia 2013r. na okoliczność wysokości obrotów we wszystkich sklepach prowadzonych przez pozwaną oraz jej aktualnej sytuacji majątkowej, z uwagi na przyjęcie przez Sąd braku zasadności zgłoszonego zarzutu potrącenia.

Sąd I instancji podkreślił, że niezależnie od uchybień procesowych pełnomocnika strony pozwanej w przedmiocie terminu, w którym zostały zgłoszone spóźnione wnioski dowodowe, były one też w ocenie Sądu bezprzedmiotowe. Przepis art. 664 k.c. wyklucza bowiem możliwość obniżenia czynszu w sytuacji faktycznej, jaka miała miejsce w przedmiotowej sprawie, pozwana bowiem dobrze znała stan lokalu (w tym elewacji i schodów wejściowych) w czasie, kiedy zawierała kolejną umowę najmu, a do tych okoliczności, jako źródła szkody, w istocie sprowadza się podniesiony zarzut potrącenia. Poza tym niezrozumiałe, zdaniem Sądu, jest zachowanie pozwanej, która zamiast skorzystać z możliwości wypowiedzenia umowy najmu, świadomie przez wiele lat narażała się na straty związane z sukcesywnym spadkiem obrotów w sklepie, a zarzut, że odpowiedzialność za te okoliczności ponosi powód, zgłasza dopiero podczas procesu o zapłatę zaległego czynszu, podczas gdy wcześniej aż chwili wydania lokalu nie zgłaszała w tym przedmiocie żadnych zastrzeżeń, prosząc jedynie o odroczenie płatności zaległego czynszu.

Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy, na podstawie art. 659 k.c. zasądził od pozwanej całą dochodzoną pozwem kwotę zaległego czynszu wraz z odsetkami ustawowymi od poszczególnych jego rat, które zgodnie z umową miały być płacone do 10 dnia każdego miesiąca (art. 455 k.c. w związku z art. 481§1 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Wyrok powyższy zaskarżyła w całości pozwana zarzucając w apelacji:

1.) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207§ 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 227 k.p.c. polegające na błędnym zastosowaniu art. 207§ 6 k.p.c. i pominięciu art. 217§ 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej zgłoszonych w pismach z 04.03.2013r. i 23.04.2013r. jako spóźnionych, mimo że zgłoszenie wniosków dowodowych nastąpiło w następstwie zarzutów zgłoszonych przez powoda, w których zaprzeczył jakoby stan elewacji najmowanego przez pozwaną lokalu był przyczyną zmniejszających się dochodów pozwanej z prowadzonego tam sklepu;

2.) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebranym w sprawie materiałem dowodowym, poprzez:

– błędne przyjęcie, iż w chwili zawarcia przez strony drugiej umowy najmu stan zewnętrzny budynku miał wady o których pozwana wiedziała, podczas gdy po wykonanym remoncie w 2005r. stan lokalu był prawidłowy, a dopiero później w 2006r. i 2007r. stan elewacji, a także schodów prowadzących do sklepu ulegał systematycznemu niszczeniu, co zostało przyznane przez powoda, który po długotrwałych wezwaniach do naprawy, dokonał naprawy jedynie schodów prowadzących do sklepu,

– błędne uznanie, że pozwana wcześniej niż w 2011r. powinna wypowiedzieć stosunek najmu z uwagi na wady lokalu, podczas gdy strata z tytułu prowadzenia sklepu powstała dopiero w 2011r. i dopiero w tym roku pozwana miała zaległości w zapłacie czynszu, co spowodowało, wobec zaniechania przez powoda podjęcia prac remontowych, konieczność wypowiedzenia umowy,

– błędne przyjęcie, że spadek obrotów trwał przez 6 lat obowiązywania umowy, wbrew dokumentom złożonym do sprawy, z których wynika, że dopiero miał miejsce w 2009r., na co nie miało wpływu otwarcie Centrum Handlowego (...) i zamknięcia przejścia dla pieszych; a wpływ na spadek obrotów sklepu było mniejsze zainteresowanie sklepem klientek dotychczasowych i brakiem nowych klientek z uwagi na stan zewnętrzny budynku, bez szyldu, reklamy, który złym stanem odpychał od chęci wejścia do sklepu,

– błędne stwierdzenie, że skoro pozwana kierowała się dodatnim wynikiem ekonomicznym, to powinna rozwiązać umowę najmu wcześniej, pomijając, że stratę pozwana poniosła dopiero w 2011r., która całkowicie uniemożliwiła prowadzenie przez nią sklepu, w związku z czym pozwana jeszcze w 2011r. rozwiązała umowę najmu, pomijając, że sklep stanowił źródło utrzymania pozwanej i jej rodziny, a wypowiedzenie umowy najmu wcześniej pozbawiłoby ją źródła zarobkowania;

3.) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c. wobec błędnego zastosowania i przyjęcia, że pozwana nie udowodniła okoliczności uzasadniających powstanie szkody, podczas jednoczesnego przyjęcia przez Sąd zeznań świadków w całości, z których wynikało, iż zły stan elewacji oraz schodów miał wpływ na zmniejszenie się ilości klientów sklepu, co miało bezpośredni wpływ na zmniejszanie się dochodów pozwanej, a wysokość dochodów została wykazana dokumentami prywatnymi niezakwestionowanymi w procesie;

4.) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. 664§ 3 k.c. wobec błędnego przyjęcia, iż pozwana w chwili zawarcia drugiej umowy najmu wiedziała o wadach, podczas gdy wady te powstały po zawarciu umowy i w trakcie jej obowiązywania;

5.) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 664 § 1 k.c. wobec niezastosowania, mimo ustalenia w sprawie, że wady dotyczące przedmiotu najmu ograniczyły przydatność rzeczy do umówionego użytku, a powód mimo licznych wezwań, wad tych nie naprawił, co za tym idzie pozwanej przysługiwało roszczenie o obniżenie czynszu najmu za czas trwania wad.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwana nie zakwestionowała skutecznie ani oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy i jego ustaleń faktycznych, ani oceny prawnej, a jej zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i

procesowego są chybione. Sąd II instancji dokonując we własnym zakresie oceny materiału dowodowego nie znalazł przyczyn i podstaw uzasadniających poczynienie ustaleń odmiennych, niż poczynione przez Sąd I instancji. Zarzuty apelacji sprowadzają się, co do zasady, do odmiennej, aniżeli dokonał tego Sąd Rejonowy, oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 664 § 3 k.c. Wbrew twierdzeniom skarżącej z ustaleń Sądu I instancji nie wynika aby pozwana przeprowadziła remont i poniosła związane z nim wydatki. Sąd stwierdził bowiem, że prace remontowe zostały przeprowadzone zgodnie z umową, na warunkach uzgodnionych przez strony, a rozliczenia stron z tego tytułu nie stanowiły przedmiotu rozważań Sądu. Należy zgodzić się z oceną dokonana przez Sąd Rejonowy, że pozwana zawierając umowę na czas nieokreślony miała świadomość stanu technicznego lokalu i budynku. Podkreślić

należy, że pozwana sama stwierdziła, iż już po około roku od zakończenia prac remontowych, elewacja i schody wróciły do poprzedniego stanu (pismo pozwanej z 04.03.2013r.). Remont został przeprowadzony w 2005r. (protokół zdawczo-odbiorczy z 06.09.2005r.), czyli w 2006r. stan elewacji i schodów był, zdaniem pozwanej, taki jak przed remontem. Pomimo tego stanu pozwana najem kontynuowała aż do 2011r. W apelacji pozwana zarzuciła, że stratę spowodowaną wyglądem elewacji i schodów, poniosła dopiero w 2009r. (bądź w 2010r., bowiem w apelacji pozwana zarzuciła, że straty z tego tytułu poniosła w 2009r., ale jednocześnie podniosła, że zyski sklep przynosił aż do 2010r.). W tej sytuacji, skoro w 2006r. stan techniczny był taki jak przed remontem, a mimo to pozwana uzyskiwała dochody aż do 2011r., podważa to jej stanowisko o wpływie stanu elewacji i schodów na spadek obrotów firmy pozwanej. Wpływ na wysokość obrotów sklepów z odzieżą zależy od bardzo wielu, także niedookreślonych czynników. Nawet świadkowie zawnioskowani przez pozwaną przyznali, że przyczyny spadku obrotów mogły być wielorakie. Zeznali, że otwarcie centrum handlowego (...), czy zamknięcie przejścia dla pieszych miały wpływ na ilość klientów sklepu przy ulicy (...). Pozwana prowadziła sklepy w dwóch innych lokalach, ale także (i nie ze względu na wygląd elewacji czy schodów) musiała zakończyć w nich działalność. Twierdzenia pozwanej o spadku dochodów ze względu na stan elewacji zostało także podważone jej stanowiskiem wyrażonym w piśmie z dnia 10 listopada 2011r. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje swego obowiązku zapłaty zaległego czynszu, powołała się jedynie na wzajemne ustalenia w przedmiocie odroczenia płatności należności do końca grudnia 2011r.

W tej sytuacji oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosków pozwanej o

przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego z zakresu rachunkowości lub ekonomii oraz z dokumentów w postaci wydruków z kasy fiskalnej i analizy spadku dochodów nie naruszyło przepisów prawa procesowego, co zarzuciła pozwana w apelacji.

Wstępnie należy zauważyć, że zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania wymaga zgłoszenia zastrzeżenia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania. Nie wystarcza jedynie zgłoszenie zastrzeżenia tylko z powołaniem się na art. 162 k.p.c., jak to uczyniła pozwana (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10.08.2006r., V CSK 237/06). Obowiązek sprecyzowania zarzutów naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisom postępowania niewątpliwie obciążał profesjonalnego pełnomocnika pozwanej. Konsekwencją powyższego jest, iż strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd pierwszej instancji przepisom postępowania.

Niezależnie jednak od powyższego należy podkreślić, że naruszenie przepisów procesowych może być skutecznym zarzutem apelacji tylko przy wykazaniu, że ich naruszenie miało lub mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. Skarżąca w apelacji takich argumentów nie przedstawiła. Dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości lub ekonomii, na okoliczności wskazane przez pozwaną nie mógł prowadzić do wyjaśnienia spornych faktów, mając na uwadze szereg różnych okoliczności, mających niewątpliwie wpływ na wysokość obrotów sklepu z odzieżą, a także kontynuowanie przez pozwaną umowy najmu do 2011r. pomimo złego, jej zdaniem, stanu elewacji i schodów już od 2006r., a mimo tego osiągania dochodów aż do 2010r. Należało zatem uznać, że strona pozwana wnioski powyższe zgłosiła jedynie dla przedłużenia postępowania.

Pozwana zarzuciła, że gdyby powód wykonał remont choćby w 2010r. uchroniłoby to pozwaną przed poniesioną stratą. Brak jest jednak w sprawie jednoznacznego i nie budzącego wątpliwości dowodu potwierdzającego stanowisko pozwanej i wykazującego związek przyczynowy pomiędzy wyglądem elewacji a stratami z tytułu prowadzenia sklepu. Nie można również pominąć faktu, że przedmiotowy lokal użytkowy wchodzi w skład określonej nieruchomości, której współwłaściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. Elewacja budynku nie służy wyłącznie do użytku powoda, jako właściciela przedmiotowego lokalu użytkowego, ale niewątpliwie jest częścią wspólną nieruchomości. W tej sytuacji obowiązek utrzymania jej w należytym stanie nie może obciążać wyłącznie powoda, jako członka tej wspólnoty, ale taki obowiązek spoczywa na wszystkich właścicielach lokali tworzących daną wspólnotę, stosownie do posiadanych udziałów. Uchwała wspólnoty w tym zakresie mogła być podjęta nie tylko na zebraniu wspólnoty, ale także w drodze indywidualnego zbierania głosów, gdy większość właścicieli lokali nie była obecna na zebraniu. Tym samym zarzut apelacji nie uczestniczenia przez powoda w zebraniach wspólnoty i odwlekania decyzji o remoncie należy uznać za niezasadny.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.