

Sygn. akt V ACa 629/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2014r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wilk (spr.)
Sędziowie:	SA Grzegorz Stojek SA Janusz Kiercz
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 10 czerwca 2013r., sygn. akt XIV GC 92/13

oddala apelację i zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 629/13

UZASADNIENIE

Powód Z. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. kwoty 118.080 złotych z ustawowymi odsetkami od wskazanych kwot od dnia 22 listopada 2012 r. i kosztami procesu tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...)w M..

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 30 stycznia 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości na koszt powoda. Zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 32.000 złotych tytułem wpłaconej kaucji.

Podniosła pozwana, że powództwo jako oczywiście bezzasadne winno zostać oddalone, bowiem powód żąda w pozwie zapłaty należności, które mu się nie należą z uwagi na wadę lokalu uniemożliwiającą jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Wyrokiem z 10 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 118.080 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 listopada 2012 r. do dnia zapłaty (pkt 1) oraz kwotę 9.521 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 27 maja 2010 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w M.. Pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu w wysokości 5.556 CHF, co na dzień zawarcia umowy odpowiadało kwocie 16.000 złotych plus podatek VAT.

Pozwana domagała się rozwiązania umowy najmu powołując pojawienie się grzyba w najmowanym lokalu, a następnie domagała się jej rozwiązania w drodze powództwa z powołaniem się na nadzwyczajną zmianę okoliczności. Powództwo to zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 28 września 2012 r. (sygn. akt: XIV GC 84/12).

W sprawie o roszczenie z tytułu czynszu najmu lokalu strony zawarły przed Sądem Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach dnia 7 września 2012 r. ugodę, w której pozwana uznała roszczenie powoda co do zasady, jak i wysokości czynszu miesięcznego (VII GC 496/12), w wyniku której pozwana zapłaciła powodowi kwotę 59.040 złotych z tytułu należności czynszowych za okres: październik, listopad i grudzień 2011 roku. Kolejne należności za dalsze miesiące tj. styczeń, luty, marzec i kwiecień 2012 roku były objęte pozwem w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Katowicach pod sygn. akt: XIII GC 502/12, również zakończonej ugodą.

Ostatecznie pozwana opuściła lokal z dniem 29 października 2012 r. w oparciu o ugodę z dnia 29 października 2012 r. Z treści ugody wynika, że powód będzie domagał się zapłaty czynszu za okres do dnia opuszczenia lokalu oraz odszkodowania za dalszy okres, na który umowa została zawarta.

Zważył w tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, że zgodnie z treścią umowy - § 4 - na najemcy spoczywa obowiązek korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dbania o jego stan techniczny i sanitarny. Najemca jest zobowiązany do wszelkich napraw i remontów lokalu związanych z jego zwykłym korzystaniem. Lokal użytkowy został zdany powodowi w dniu 29 października 2012 r. i z protokołu odbioru nie wynika, aby lokal był zagrzybiony w stopniu uniemożliwiającym prowadzenie działalności zgodnie z jego przeznaczeniem. Pozwana od grudnia 2011 roku zaprzestała prowadzenia w lokalu działalności aptecznej, zaprzestała wietrzenia lokalu i jego klimatyzowania. Wtedy winna była oddać lokal użytkowy powodowi. Zagrzybienie lokalu stwierdzone przez biegłych działających na zlecenie pozwanej zostało stwierdzone dopiero w dniu 13 marca 2012 r. Lokal użytkowy został zdany powodowi w dniu 29 października 2012 r.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej dotyczące wyłącznie stanu zagrzybienia lokalu, niemożności eksploatacji lokalu jako apteki, braku wentylacji. Sąd nie rozpoznaje roszczenia pozwanej dotyczącego wad lokalu, w szczególności roszczenia z art. 664 k.c. (art. 217 § 2 k.p.c.).

Sąd pominął wnioskowane przez pozwaną dowody z opinii biegłego, bowiem okoliczność ewentualnego nieksięgowania przez pozwaną faktur stanowiących podstawę żądania pozwu pozostaje bez wpływu na zasadność tego żądania.

Bezzasadny jest zarzut potrącenia zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty, albowiem pozwana spółka nie dokonała potrącenia w znaczeniu materialnoprawnym w trybie art. 498 k.c. Takiego potrącenia dokonała pozwana już w trakcie realizacji ugody sądowej zawartej w dniu 14 lutego 2013 r.

Wobec pozwanej skutecznie powód oświadczył o potrąceniu z dnia 19 lutego 2013 r., na mocy którego powód potrącił kwotę 32.000 złotych, wpłaconą przez pozwaną z tytułu kaucji jako odszkodowanie za wcześniejsze rozwiązanie

umowy najmu, zawartej na czas określony i rozwiązanej przedwcześnie przez strony z dniem 29 października 2012 r. z winy pozwanej, która zaprzestała działalności w przedmiotowym lokalu.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia wyroku stanowi art. 659 k.c., zaś co do odsetek – art. 481 § 1 i § 2 k.c.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją w całości pozwana, która wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych zarzucając naruszenie art. 217 § 1 k.p.c., art. 27 k.p.c., art. 232 i 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nieprawidłowo prowadzonego postępowania dowodowego i nierozważenie przedstawionego materiału dowodowego poprzez pominięcie dowodów z przesłuchania strony i oddalenie wniosków dowodowych istotnych dla sprawy w postaci przesłuchania świadków oraz opinii biegłego na okoliczność wystąpienia zagrzybienia w przedmiotowym lokalu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności, gdy Sąd ten przyjmuje, że strony łączyła umowa najmu z lokalu użytkowego położonego w M. przy ul. (...), mocą której pozwana korzystała z tego lokalu prowadząc w nim aptekę i zobowiązana była płacić powodowi czynsz najmu, a którą to umowę strony ostatecznie rozwiązały, zaś pozwana oddała powodowi przedmiotowy lokal w dniu 29 października 2012 r. Przy czym w sporządzonym w tym dniu dwustronnym protokole stwierdzono, iż lokal ten znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Powyższe okoliczności znajdują oparcie w zebranych przez Sąd I instancji materiale dowodowym i nie są kwestionowane także przez apelującą.

Tak samo nie jest kwestionowane to, iż pozwana nie zapłaciła powodowi czynszu najmu w dochodzonej kwocie za okres od maja do października 2012 roku.

Nie mogą odnieść skutku zarzuty apelacji naruszenia przepisów art. 217 § 1 k.p.c. i art. 232 k.p.c. wtedy, gdy pozwana wskazuje na uchybienie tym przepisom przez Sąd I instancji poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej (zeznania świadków i opinia biegłego sądowego) zaoferowanych dla wykazania twierdzenia pozwanej o tym, że przedmiotowy lokal był zagrzybiony, a więc dotknięty wadą fizyczną uzasadniającą co najmniej obniżenie czynszu najmu.

Zwrócić tu bowiem trzeba uwagę, iż pozwana, po postanowieniu przez Sąd I instancji o oddaleniu jej wniosków dowodowych, nie zwróciła uwagi Sądowi na uchybienia przepisom postępowania w zakresie postępowania dowodowego i nie wniosła o wpisanie tego zastrzeżenia do protokołu w sposób, o którym mowa w art. 162 k.p.c. (nagranie rozprawy z 10.06.2013 r. – k. 120-121).

Stosownie zaś do uregulowania art. 162 k.p.c. brak takiego zastrzeżenia wyklucza późniejsze powoływanie się na zaszkłe uchybienia procesowe, za wyjątkiem tych, które sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, bądź gdy brak zgłoszenia zastrzeżenia był niezawiniony przez stronę. Oba te wyjątki nie zachodzą w rozpoznawanej sprawie, gdy uchybienia w zakresie postępowania dowodowego nie są tego rodzaju by miały być wzięte pod rozwagę z urzędu, bowiem sąd z urzędu bierze pod rozwagę tylko te uchybienia, które prowadzą do nieważności postępowania, a poza tym apelująca nie tylko nie uprawdopodobnia braku winy w zgłoszeniu zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c., ale nawet nie twierdzi, iż bez swej winy nie uczyniła zadość wymogom z art. 162 k.p.c.

Ponieważ zgłoszenie zastrzeżeń jest warunkiem możliwości późniejszego powoływania się na uchybienia procesowe, to brak takiego zgłoszenia skutkuje tym, iż obecnie, w postępowaniu apelacyjnym, pozwanej nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia Sądu I instancji jeśli nawet uchybienia Sądu mogły mieć wpływ na wynik sprawy.

Stąd też Sąd Apelacyjny może badać sprawę w zakresie ustaleń faktycznych Sądu I instancji poczynionych na podstawie tych dowodów, które Sąd I instancji przeprowadził, a te nie uprawniały do wniosku o tym, że przedmiotowy lokal był wadliwy (zagrzybiony).

W szczególności przedstawiona przez pozwaną prywatna ekspertyza nie jest dowodem z opinii biegłego sądowego w rozumieniu art. 278 k.p.c., lecz jedynie twierdzeniem samej strony, chociaż popartym wiedzą specjalną, a zatem treść tej ekspertyzy nie mogła stanowić podstawy czynienia ustaleń faktycznych co do stanu lokalu.

Niezależnie od tego twierdzenia pozwanej co do zagrzybienia lokalu wzbudzają uzasadnione wątpliwości w świetle treści protokołu z 29 października 2012 r., gdy obie strony, także pozwana, stwierdzają tam, że przedmiotowy lokal pozostawał w dobrym stanie technicznym (k. 33–34).

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. apelacja nie przytacza żadnych argumentów uzasadniających to, iż Sąd I instancji miał w jakimkolwiek zakresie prowadzić postępowanie dowodowe z urzędu.

Nie może także odnieść skutku zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wobec tego, że czyniąc taki zarzut pozwana nie wykazała by Sąd ten oceniając dowody naruszył konkretne kryteria tej oceny określone w art. 233 § 1 k.p.c. Pozwana w istocie przedstawia własną wersję zdarzeń, odmienną od ustaleń Sądu I instancji, co nie może doprowadzić do podważenia ustaleń Sądu I instancji.

W tak niewadliwie ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji dokonał właściwej subsumcji prawa materialnego przyjmując, iż żądanie powoda zapłaty zaległego czynszu najmu znajduje podstawę prawną w przepisach art. 659 k.c.

Wprawdzie Sąd I instancji błędnie przyjął, iż pozwana nie mogła odwoływać się do uregulowania art. 664 k.c., jednakże w ostatecznym rezultacie wniosek o tym, iż przepis ten rzeczywiście nie znajduje zastosowania w okolicznościach sprawy jest uprawniony. Wynika to zaś z tego, iż pozwana, wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi z art. 6 k.c., nie udowodniła tego, iż przedmiotowy lokal dotknięty był wadą fizyczną tego rodzaju, iż uprawniona była do żądania stosownego obniżenia czynszu najmu w spornym okresie, jak stanowi art. 664 § 1 k.c.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku poddaje się kontroli instancyjnej.

Z tych przyczyn apelacja jako nieuzasadniona podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. co powoduje, iż nie ma potrzeby odnoszenia się meriti do pozostałych zarzutów apelacji.

Koszty postępowania apelacyjnego zasądzono od pozwanej, jako strony przegrywającej, na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

(...)