

Sygn. akt VI GC 301/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Bober

Protokolant: st.sekr.sądowy Agnieszka Krztoń

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) S.A. w R.

przeciwko: (...) Spółce z o.o. w R.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki z o.o. w R. na rzecz powoda (...) S.A. w R. kwotę 144.594,98 zł (sto czterdzieści cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote 98/100) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 38.938,65 zł od dnia 11 kwietnia 2013r.,

- 38.938,65 zł od dnia 11 maja 2013r.,

- 39.522,21 zł od dnia 11 czerwca 2013r.,

- 27.195,47 zł od dnia 19 lipca 2013r.,

do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.867 zł (sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VI GC 301/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 lutego 2015r.

Powód (...) S.A. w R. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółce z o.o. w R. kwoty 268.722,86 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu podał, że pozwana spółka, która powstała w wyniku przekształcenia spółki (...). N. i P. (...) sp. jawnej w R. zalega z płatnościami należności czynszowych za miesiące kwiecień, maj, czerwiec 2013r. za dwa lokale użytkowe, tj. lokal wynajęty na podstawie umowy najmu z dnia 4.08.2005r. o łącznej powierzchni 1959 m² oraz lokal wynajęty

umową z dnia 11.04.2007r. o powierzchni 1.440 m². Nadto, wskazał, że pozwany popadł w opóźnienie w zapłacie także innych należności z wcześniejszych okresów, co dało podstawę do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie, których również dochodzi niniejszym pozwem.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut potrącenia wierzytelności powoda dochodzonej pozwem z wierzytelnością własną przysługującą mu wobec powoda z tytułu zwrotu nienależnego świadczenia. Pozwany zarzucił, że powód od kilku lat nie wywiązywał się należycie z zawartych umów najmu. I tak, w odniesieniu do umowy najmu z dnia 11.04.2007r. zarzucił, iż powód nieprawidłowo waloryzował czynsz najmu, bowiem pierwsza waloryzacja nastąpić miała dopiero w styczniu 2010r. – a powód dokonał jej w okresie wcześniejszym. W ocenie pozwanego – powód waloryzował więc bezpodstawnie czynsz najmu za ten lokal za lata 2008, 2009 i 2010r. – co skutkuje również błędnym naliczeniem czynszu w kolejnych okresach, w tym czynszu za miesiące kwiecień, maj i czerwiec 2010r. Pozwany zarzucił, że na skutek błędnie wystawionych przez powoda faktur uzyskał nadpłatę należności czynszowych w kwocie brutto 101.018,25 zł. Ta sama kwestia odnosi się także do waloryzacji opłat z tytułu reklamy. Pozwany zarzucił w tym zakresie jednak przede wszystkim, że co najmniej od czerwca 2010r. powód zaprzestał reklamować całe Centrum Handlowe (...), pobierając jednak nadal z tego tytułu 1 zł od każdego metra kwadratowego powierzchni. We wcześniejszych okresach powód od najemców lokali zbierał oferty produktów wraz ze zdjęciami i cenami, przygotowywał reklamę w formie gazetki i reklamę tą kolportował. W działaniach reklamowych promowane było więc całe Centrum Handlowe (...) wraz ze wszystkimi najemcami. Od 2010r. pojawiają się wprawdzie gazetki, ale dotyczą tylko sklepu (...), tj. spółki córki powoda, która także jest najemcą. Brak było więc w ocenie pozwanego podstaw naliczania w tym okresie dodatkowej opłaty za reklamę, a więc z tego tytułu pozwany zapłacił nienależnie powodowi kwotę 144.202,02 zł.

Powód bez żadnej podstawy w tym okresie pobrał w ocenie pozwanego również opłaty za puszczaną na terenie wynajmowanej powierzchni muzykę oraz radio, bowiem od czerwca 2010r. w związku z zaprzestaniem płacenia przez powoda opłat na rzecz Stowarzyszenia (...) - pozwany nie miał już możliwości korzystania z powyższych. Opłata pobierana przez powoda z tego tytułu po myśli umowy, mając na względzie stawki (...)u wynosiła 524 zł miesięcznie, w sumie więc w kwestionowanym okresie dało to kwotę 18.864 zł.

Nadto pozwany zarzucił, że przedmiot najmu posiadał wady, które w jego ocenie uzasadniały obniżenie czynszu najmu o 20 % miesięcznie. Temperatura lokalu w okresie zimowym utrzymywała się bowiem na poziomie około 14 stopni Celsjusza, natomiast w okresie letnim sięgała nawet do 30 stopni. To powodowało duże problemy dla pozwanego, spadała też liczba klientów w sklepach w tych okresach. Nadto w lokalu przeciekał dach, co powodowało zalewanie mebli i powstawanie innych szkód. Pomimo zgłaszania powyższych wad, powód usterek nie usunął. Powód zlikwidował też na terenie Centrum część toalet, pozostawiając tylko te, znajdujące się na powierzchni zajmowanej przez pozwanego, co również było powodem wielu utrudnień.

Kwota przysługującej pozwanemu, w jego ocenie, wierzytelności z tytułu obniżenia czynszu najmu wynosi łącznie 429.935,55 zł.

W ocenie strony pozwanej więc przysługująca jej wierzytelność w stosunku do powoda przekracza kwotę dochodzoną niniejszym pozwem, wobec czego na skutek potrącenia powództwo winno zostać oddalone.

Sąd Okręgowy ustalił w sprawie, co następuje:

Strony niniejszego sporu zawarły dwie umowy najmu lokali użytkowych, tj. umowę z dnia 4.08.2005r., zmienioną aneksami oraz umowę z dnia 11.04.2007r.

dowód: umowa z 4.08.2005r. wraz z aneksem nr (...) k. 14 do 22 oraz umowa z dnia 11.04.2007r k. 26 do 29

Umowy te, jako najemcy, podpisali wspólnicy spółki cywilnej (...), tj. W. N. i P. Z.. W sprawie nie był kwestionowany przez stronę pozwaną fakt, że w wyniku przekształceń najemcom ostatecznie stała się pozwana (...) Sp. z o.o., obecnie z/s w R..

Treść obu umów jest zbliżona. I tak przyjęto w nich, że najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz we wskazanych w nich wysokościach, a także określoną kwotę od każdego najmowanego metra kwadratowego powierzchni tytułem wspólnej reklamy całego Centrum Handlowego (...) (paragraf 3 obu umów). W paragrafie 5 tych umów w pkt 5.2.ppkt a ustalono, że najemca będzie korzystał z powierzchni wspólnych, które obejmują toalety, ciągi komunikacyjne, rampy rozładunkowe, korytarze, parking, place zielone i rabatki, punkty odbioru śmieci, centralę telefoniczną oraz nagłośnieniową i ich serwis, a także tantiemy (...) i inne wymienione w regulaminie.

W umowie z dnia 4 sierpnia 2005r przyjęto również, że czynsz będzie podlegał waloryzacji raz w roku kalendarzowym, a pierwsza z nich w odniesieniu do tej umowy nastąpi w marcu 2006r.

Przy umowie zaś z 14 kwietnia 2007r. przyjęto analogicznie zasady waloryzacji, z tym, że pierwsza nastąpić miała w styczniu 2010r.

Zaznaczyć trzeba, że pomimo, iż umowa druga została podpisana w dniu 14 kwietnia 2007r., faktycznie lokal został wynajmującemu przekazany dopiero w dniu 2 marca 2009r., co potwierdzone zostało protokołem zdawczo odbiorczym z tej daty

dowód :protokół k. 30

W protokole tym najemca potwierdził, że znany jest mu stan techniczny tego lokalu i jest on określony jako dobry. Znalazło to również potwierdzenie w treści obu umów, a więc także umowy dotyczącej lokalu o powierzchni 1996 m², stwierdzono bowiem w nich, że obejmujący przedmiot najmu nie wnosi zastrzeżeń, co do stanu technicznego lokali.

Strony w umowach przyjęły również, że powierzchnie wspólne przeznaczone do załadunku i wyładunku oraz powierzchnie przeznaczone do celów związanych z wewnętrznym transportem towarów winny być utrzymane w stanie wolnym od jakichkolwiek przedmiotów powodujących ich zatarasowanie – w związku z czym najemca ma obowiązek zapewnić, aby wszelkie dostarczane towary były jak najszybciej usuwane z powierzchni wspólnych oraz aby powierzchnie te nie były wykorzystywane w celu składowania towarów. Nadto ustalono, że najemca jest odpowiedzialny za naprawy oraz konserwacje najmowanego lokalu, a w wypadku, gdy najemca nie wykona tego obowiązku - wynajmujący ma prawo zlecić wykonanie tych prac na rachunek najemcy. Przyjęto również, że najemcy nie służy prawo do obniżania czynszu lub innego odszkodowania z tytułu wykonywania przez siebie bądź wynajmującego w lokalu normalnych prac konserwatorskich i naprawczych.

Szereg postanowień dotyczących użytkowania lokali i powierzchni wspólnych wskazanych zostało w regulaminie wewnętrznym Centrum Handlowego (...) będącym załącznikiem do obu umów.

Poza sporem było, że pozwany z lokali objętych przedmiotowymi umowami korzystał i płacił należności czynszowe wynikające z wystawionych przez powoda faktur, nie kwestionując przy ich płatności wysokości czynszu, w tym waloryzacji. Pozwany nie dokonywał bowiem szczegółowej analizy w tym zakresie. Jak zeznał świadek D. R. (1) – były pracownik spółki jawnej (...) (kierownik sklepu) płatności z tytułu czynszu regulowane były na podstawie faktur bez akceptacji, raczej automatycznie.

dowód: zeznania świadka D. R. w protokole z rozprawy z dnia 17.01.2014r. – transkrypcja k. 287 do 294

Świadek ten potwierdził również, że po otrzymaniu faktury korygującej obejmującej należność z tytułu waloryzacji dał zgodę na jej uregulowanie, nie zdając sobie jednak do końca sprawy z tego, jaka to jest należność. Z faktury tej nie wynikały bowiem żadne szczegóły. Zeznał, że nie był świadomy, że doręczone stronie pozwanej faktury korygujące obejmowały waloryzację czynszu za trzy lata wstecz. Świadek zeznał też, że nie miał dostępu do treści umów zawartych pomiędzy stronami.

Także świadek P. Z. (2) zeznał, że faktury nie były poddawane dokładnej analizie. O tym, że należność z tytułu waloryzacji czynszu wyliczona jest nieprawidłowo zorientował się dopiero na początku 2013r. Również w tym czasie

pozwany ustalił, że naliczono bezpodstawnie opłaty na rzecz (...), których obowiązek ponoszenia wynikał z umowy. Wcześniej, wobec braku wyszczególnienia w pisemnych umowach kwot z tego tytułu nie zdawał sobie sprawy z tego jakiej wysokości kwota jest naliczana.

dowód: zeznania świadka na rozprawie w dniu 17.01.2014r. – transkrypcja k. 294 do 301

Powyższe potwierdził to również słuchany w charakterze świadka na rozprawie w tym samym dniu W. N. (2), który zeznał, że wypłata faktur z tytułu waloryzacji bez szczegółowej analizy wynikała z tego, że było wiele aneksów do umów poprzedzonych wielokrotnymi rozmowami, które nie pozwoliły na wychwycenie tego problemu. Błąd wykryła dopiero po reorganizacji firmy nowa prezes spółki w 2013r.

dowód: zeznania świadka na rozprawie w dniu 17 stycznia 2014r. – transkrypcja k. 301 do 307

Poza sporem było również odnośnie lokalu objętego umową z dnia 11 kwietnia 2007r., że pomimo zapisu, iż pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2010r. (a więc waloryzacja czynszu i waloryzacja opłaty z tytułu wspólnej reklamy) faktycznie była ona dokonana przez wynajmującego po raz pierwszy w 2008r. Nie było kwestionowane również, że umowa faktycznie realizowana była od roku 2009 - zawarta została wcześniej, bowiem najemca chciał zapewnić sobie możliwość korzystania z tego lokalu w przyszłości.

Świadek M. K. (1) – słuchany na rozprawie w dniu 17 stycznia 2014r., który świadczył usługi dla powoda związane z zarządzaniem min. lokalami objętymi najmem, a także administracją i rozwojem firmy zeznał, że zawierając umowy z najemcami zwykle przyjmowana była waloryzacja od miesiąca stycznia określonego roku w momencie ogłoszenia obowiązujących wskaźników. Powodowało to, że gdy umowa zawarta była np. w miesiącu czerwcu i ustalany był czynsz, to już od stycznia następnego roku był on waloryzowany. Waloryzacja dla wynajmującego stanowi rekompensatę z tytułu utraty wartości pieniądza. Świadek ten zeznał, że w przypadku, gdy np. umowa zawarta jest w 2007r, a wykonywana dopiero jest od 2009r – nie było powodów by była naliczona waloryzacja za każdy kolejny rok. Po odczytaniu mu zapisu umowy łączącej strony zeznał, że w niniejszym przypadku waloryzacja czynszu powinna po raz pierwszy mieć miejsce w styczniu 2010r.

Dowód: protokół z rozprawy z dnia , transkrypcja k 293 do 297

W umowie zawartej pomiędzy stronami w dniu 11 kwietnia 2007r. , w paragrafie 3 pkt 3.1 ppkt d – przyjęto zapis, że czynsz będzie podlegał waloryzacji raz w roku kalendarzowym, jednak pierwsza waloryzacja nastąpi w styczniu 2010r. (to samo dotyczyło tzw. wspólnej reklamy całego Centrum (...)).

Z treści tej umowy (jak również z umowy z roku 2005) nie wynika natomiast wprost jakiej wysokości opłaty najemca uiszczał z tytułu kosztów (...). To, że strony ustaliły obowiązek ich ponoszenia, w świetle ustaleń obu umów, nie budzi jednak wątpliwości, bowiem we wskazanym paragrafie 5 dot. korzystania z lokalu, w sposób nieco niefortunny - lecz jednak wyraźny – stwierdzono, że dotyczy to również tantiem (...).

Pozwany, mając więc na uwadze powierzchnie zajmowanych przez siebie lokali i odnosząc się do obowiązujących w (...)ie stawek ustalił, że należna opłata z tytułu praw autorskich dla (...) za zajmowaną przez niego powierzchnię wynosiła w okresie od 2010r. – 524 zł miesięcznie, co znalazło również potwierdzenie w informacji udzielonej przez Stowarzyszenie (...) w W. Dyrekcja Okręgowa w K. udzielonej na zapytanie tyt. Sądu w dniu 13 marca 2014r.

dowód: informacja k. 354 do 368

Strona powodowa nie zakwestionowała wysokości tych stawek, nie odniosła się również do zarzutu pozwanego dotyczącego zarówno pobierania przez powoda od niego opłat z tego tytułu we wskazanej wysokości, jak też nieuiszczania faktycznie w kwestionowanym zakresie żadnych opłat na rzecz (...)u.

Strony niniejszego sporu w umowach najmu ustaliły również, że najemca obowiązany będzie do zapłaty na rzecz wynajmującego określonych kwot tytułem wspólnej reklamy całego Centrum Handlowego (...) (obecnie działającego

pod firmą (...)). W umowach nie ma jednak żadnych bliższych ustaleń dotyczących formy w jakiej ta wspólna reklama Centrum miała być prowadzona. Strona pozwana zarzuciła natomiast, że żadne działania reklamowe nie były od 2010r. prowadzone.

Potwierdzili to świadkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną, tj. P. Z. (2) i W. N. (2). Zeznali oni, że we wcześniejszym okresie było inaczej, a mianowicie były np. oklejane autobusy, była reklama w prasie, w telewizji regionalnej i w rozgłośniach radiowych. Reklama wówczas dotyczyła całego Centrum (...), a więc także wszystkich najemców. Drukowane były również gazetki reklamowe, które w większym zakresie dotyczyły materiałów budowlanych powoda, jednak część ich poświęcona była również najemcom. Od 2010r. reklama ta zniknęła, obecnie prowadzona jest tylko w zakresie dotyczącym firmy (...) i produktów przez tą firmę sprzedawanych. Wszyscy najemcy lokali obecnie w reklamie są pomijani.

Na pytanie natomiast – co było przyczyną, dla której należności z tytułu reklamy, pomimo jej nierealizowania – były płacone – świadkowie zeznali, że wynajmujący zapewniał ich o konieczności zgromadzenia większego budżetu reklamowego, celem wykonania np. tablic najazdowych, billboardów, pylonu reklamowego czy też zakupu wspólnego autobusu. Pomimo obietnic w tym zakresie żadne działania nie zostały podjęte. W ocenie w/wym. świadków było to postępowanie celowe wynajmującego, który wcale nie zmierzał do tego by jakiegokolwiek działania reklamowe podejmować.

dowód: zeznania świadków P. Z. i W. N. protokół z rozprawy z dnia 17 stycznia 2014r.

Słuchani natomiast na tą okoliczność świadkowie zawnioskowani przez stronę powodową zeznali, że od początku obowiązywania umów przyjmowano, zgodnie z ich treścią, że wspólna reklama dotyczyć miała całego Centrum , a więc początkowo (...), teraz zaś Majster i tak też była ona realizowana. Choć obecnie w gazetkach reklamowych nie ma produktów poszczególnych najemców, w tym strony pozwanej – to jednak przez cały okres czasu forma reklamy była taka sama, a najemcy nigdy nie mieli zastrzeżeń co do jej treści.

dowód: zeznania świadka W. B., protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2014r. k. 341 oraz zeznania świadka M. K. (1) z rozprawy z dnia 17 stycznia 2014r.

Od dwóch lat przed wjazdem na teren Centrum posadowiony jest natomiast pylon reklamowy obejmujący również firmę pozwaną. Świadek M. K. (1) potwierdził, że obecnie reklamowany jest podmiot o nazwie CH Majster i reklama ta nie odbiega od tej, która była prowadzona w okresach wcześniejszych. Nadal odbywają się wspólne jarmarki organizowane na parkingu obok budynku, Centrum Majster jako całość reklamowane jest w prasie, radiu, telewizji regionalnej.

dowód: zeznania świadka M. K. (1), T. W., P. M. , protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2014r.

Świadkowie przyznali, że jarmarki odbywają się rzadziej oraz, że w gazetkach reklamowych nie ma elementów dotyczących towarów poszczególnych najemców (nie tylko strony pozwanej). Zeznali natomiast, że reklama najemców odbywa się na terenie obiektu handlowego zarówno poprzez informacje z radiowęzła jak i umieszczenie nazwy firmy pozwanej na budynku.

Tak jak wskazano pozwany zarzucił, że skoro powód w okresie od 2010 do 2013 roku nie podjął żadnych działań w zakresie reklamy jego firmy, winno to skutkować przyjęciem, że uiszczone z tego tytułu świadczenia w kwocie łącznej 144.202,02 zł należy uznać jako nienależne.

Jak wskazano strona pozwana wynajmuje dwie powierzchnie handlowe w obiekcie powoda, jeden lokal ogrzewany jest w sposób indywidualny (a więc sterownik ogrzewania jest w dyspozycji najemcy), druga część natomiast znajduje się na powierzchni wspólnej, ogrzewanej łącznie.

Pozwany zarzucił, że w lokalu ogrzewanym wspólnie zimą była bardzo niska temperatura, nawet poniżej 14 stopni C, w lecie natomiast były problemy z klimatyzacją, na co wskazywały zbyt wysokie temperatury w pomieszczeniu. .

Stwarzało to duże utrudnienia dla pracowników, którzy musieli być ubrani w grubą odzież i trzeba było dogrzewać niektóre stanowiska, stanowiło to również dyskomfort dla klientów sklepu i w rezultacie, w ocenie pozwanego wpływało na ich liczbę. Okoliczności powyższe potwierdzili słuchani w sprawie na wniosek strony pozwanej świadkowie, tj. D. R. (1), P. Z. (2), W. N. (2), S. L., A. K., P. T., A. S., M. W., Ł. S.,

dowód: zeznania świadków protokół z rozprawy z dnia 14 marca 2014r.

Potwierdził to także świadek T. D. – kierownik marketu, który zeznał, że temperatura w hali zimą może być niska z uwagi na to, że przy pomieszczeniu tym jest rampa, często otwarta z uwagi na dostawy towarów.

dowód: zeznania świadka – protokół z rozprawy z dnia 17 stycznia 2014r.

Świadcówkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną zeznali, że o problemach z temperaturą często była mowa, zgłaszali to swoim szefom i z tego co jest im wiadomo ci przekazywali uwagi wynajmującemu. Powód zaprzeczył natomiast, aby poza kwestiami awarii zgłaszano mu o nieprawidłowościach w zakresie ogrzewania, jak też aby strona pozwana formułowała jakieś żądania z uwagi na powyższe.

dowód: zeznania świadków M. K., T. D., P. M. złożonych na rozprawie w dniu 17 stycznia 2014r.

Świadek M. K. (3) - pracownik firmy wykonującej instalacje sanitarne i serwisujący urządzenia zeznał, że stan urządzeń grzewczych w hali był prawidłowy i nie zdarzały się tam awarie. Inaczej kwestia przedstawiała się natomiast w drugim pomieszczeniu, gdzie pozwany miał dostęp do sterownika i z niego korzystał. Nieprawidłowości tam pojawiające się, jego zdaniem wynikały z kwestii braku umiejętności posługiwania się urządzeniami sterowania, które były dość skomplikowane.

Do akt sprawy nie zostały przedłożone żadne pisma z których wynikałoby, że pozwany zgłaszał przed 2013r. o problemach związanych z ogrzewaniem lokalu objętego ogrzewaniem wspólnym, bądź też aby zwracał się o obniżenie czynszu najmu ze względu na powyższe. Jedynie w piśmie z dnia 8 lipca 2010r. zwrócił się do powoda o nienaliczenia waloryzacji czynszu za 2010r. z uwagi na ciągle pogarszającą się sytuację na rynku meblowym. W piśmie natomiast z dnia 19 lipca 2010r. ponownie zwrócił się o to, wskazując, że rok 2010 jest najgorszym od 10 lat pod względem sprzedaży. Wskazał też na pewne negatywne elementy związane z funkcjonowaniem w budynku powoda, a mianowicie na pasaż w głównej hali blokujący dostęp do powierzchni spółki, muzykę źle wpływającą na klientów i sprzedawców, brak reklamy poszczególnych najemców. W piśmie natomiast z dnia 28 maja 2012r. pozwany zwrócił się do powoda o obniżenie czynszu najmu o 25%, uzasadniając to trudną sytuacją finansową i małą rentownością sklepów. Na te same okoliczności wskazał również w piśmie z dnia 21 marca 2013r., wnosząc o rozłożenie należności na raty bez naliczania odsetek. W dalszym piśmie z dnia 18 kwietnia 2013r. pozwany wskazał, że jedynym dla niego rozwiązaniem przy obecnej koniunkturze jest obniżenie czynszu i rozłożenie zaległości na raty.

dowód : pisma k. 98,99, 134

Dopiero w pismach kierowanych do powoda z dnia 13 czerwca 2013r., 4 czerwca 2013r., 31 lipca 2013r. oraz 22 sierpnia 2013r. pozwany zwrócił się o obniżenie czynszu najmu z uwagi na usterki lokalu w postaci niedostatecznego ogrzewania, przeciekania dachu, blokowania rampy uniemożliwiającego dostawy, a także nieprowadzenia przez wynajmującego żadnych działań reklamowych, błędnej waloryzacji czynszu i bezpodstawnego wzbogacenia, jak też pobierania opłat na (...).

dowód: pisma k. 63, 64, 65, 68,69, 72

Prezes zarządu spółki słuchany w charakterze strony na rozprawie w dniu 15 lipca 2014r. G. S. zeznał, że w kwestii wad lokalu wszelkie wnioski strony pozwanej zaczęły pojawiać się dopiero w momencie podjęcia przez pozwanego prób renegotjacji warunków umowy, co miało miejsce w 2013r. Słuchana zaś prezes zarządu spółki pozwanej M. R. zeznała że funkcję prezesa zarządu objęła w 2012r. i dopiero po jakimś czasie zorientowała się, że lokal ten ma wady.

dowód: zeznania przedstawicieli stron na rozprawie w dniu 15 lipca 2014r.

Pozwany zarzucał także, że pojawiały się przecieki dachu i usterki w tym zakresie nie były przez wynajmującego naprawione. Zarzucił, że rampa z której korzystał także powód była cały czas przez niego blokowana, a to uniemożliwiało rozładunek dostaw towaru pozwanego tą drogą i powodowało konieczność wnoszenia ich innym wejściem, co w sposób znaczący utrudniało prace. Utrudnienia te pojawiły się również w związku z zamknięciem toalet w innych częściach obiektu i pozostawieniem wyłącznie toalety znajdującej się w pobliżu pozwanego.

dowód: zeznania świadków P. M., P. Z. (2), W. N. (2), S. L., A. K., P. T., protokół z rozprawy z 17 stycznia 2014r.

Wszystkie te okoliczności w ocenie strony pozwanej powodowały zarówno obniżenie wartości użytkowej lokalu, jak i w konsekwencji spadek obrotów w sklepie.

Pozwany nie zaprzeczył, że od 2010r. znajdował się w trudnej sytuacji finansowej i w związku z tym zalegał powodowi z płatnościami. Przyznał też, że (...) spółki (...), tj. P. Z. i W. N. oraz ich małżonki podpisali weksel na zabezpieczenie roszczeń powoda z umów najmu, co spowodowało, iż godzili się na różne rozwiązania narzucone przez wynajmującego, obawiając się realizacji tego weksla. Dopiero po przekształceniu spółki jawnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i powołanie nowego zarządu przeprowadzono analizę całej dokumentacji dotyczącej umów najmu, w tym wszelkich płatności i sposobu waloryzacji w świetle treści tych umów. Także w tym okresie – jednak dopiero w 2013r. - nowy zarząd zakwestionował walory użytkowe lokali.

Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania słuchanych w sprawie świadków, w szczególności, w zakresie dotyczącym temperatury w użytkowanych lokalach, usterek w postaci przeciekania dachu, rodzaju puszczonej przez głośniki muzyki, jak też nie dokonywania w okresie wcześniejszym analizy dokumentów rozliczeniowych pod kątem sposobu i terminów zastosowanej waloryzacji. Zeznania świadków w tym zakresie są bowiem zgodne i spójne.

Sąd nie dał wiary natomiast zeznaniom świadków P. Z. i W. N. w części dotyczącej zgłaszania przez nich przed 2013r. usterek dot. ogrzewania i klimatyzacji, bowiem nie znalazły one potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, w tym w kierowanej przez nich, jako (...) spółki (...) korespondencji. Sąd nie dał również wiary zeznaniom tych świadków co do nieprowadzenia przez powoda jakichkolwiek działań reklamowych Centrum od 2010 roku. Z twierdzeń powoda popartych zeznaniami zawnioskowanymi przez niego świadków wynika bowiem, że firma pozwanego umieszczona została na pylonie reklamowym, logo firmy znajdowało się również na budynku, a przez cały okres czasu firma powodowa prowadziła i prowadzi reklamę całego Centrum Handlowego (choć bez wyszczególniania w ulotkach reklamowych towarów poszczególnych najemców). Strona pozwana tym twierdzeniom nie zaprzeczyła. Pozwany nie zaprzeczył również aby prowadzone były działania w zakresie organizacji wspólnych jarmarków, jak też by reklama najemców prowadzona była w samym obiekcie poprzez znajdujący się tam radiowęzeł. Słuchani w charakterze świadków P. Z. i W. N. przyznali również, że powód informował ich o zamiarze zgromadzenia pewnego kapitału na droższe akcje reklamowe (wspólny autobus i inne), co jednak w ostateczności nie zostało zrealizowane, nie wiadomo jednak czy z przyczyny odwołania przez wynajmującego działań w tym kierunku, czy też z powodu trudnej sytuacji finansowej pozwanego i jego zaległości płatniczych. Sąd dał wiarę również zeznaniom przedstawiciela powoda, że pozwany zaczął zgłaszać problemy dopiero w 2013r., a więc po okresie bezskutecznych prób renegotjowania treści umowy zawartej na czas określony. Zeznania te znajdują oparcie przede wszystkim w treści pism kierowanych przez przedstawicieli strony pozwanej do powoda we wcześniejszym okresie. Zmiana najemcy poprzez przekształcenie go w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i pojawienie się nowego zarządu (co miało miejsce w 2012r.) skutkowało natomiast ponowną analizą treści umów i oceną prawidłowości w naliczaniu czynszu. Zmiana ta spowodowała też podniesienie kolejnych zarzutów odnośnie przedmiotu umowy, tj. co do walorów użytkowych lokalu i skutkowało ostatecznie złożeniem dwóch oświadczeń o potrąceniu wierzytelności pozwanego z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu, tj. oświadczeń z 13 czerwca 2013r. i 22 sierpnia 2013r.

dowód: oświadczenia k. 63 i 72

W oświadczeniu pierwszym pozwany przedstawił do potrącenia wierzytelność w kwocie łącznej 429.935,55 zł, w tym w zakresie nieprawidłowej waloryzacji czynszu w kwocie 69.100,63 zł, reklamy w kwocie 144.202,02 zł, opłat na (...) w kwocie 18.864 zł, a także obniżenia czynszu najmu w kwocie 185.348,21 zł, co w zasadzie ponowił w oświadczeniu kolejnym z dnia 22 sierpnia 2013r., w którym jednak z tytułu nieprawidłowej waloryzacji czynszu wskazała na kwotę 101.018,25 zł, a z tytułu obniżenia czynszu najmu kwotę 429.935,55 zł.

W sprawie dopuszczony został dowód z opinii biegłego, który to biegły miał za zadanie dokonać wyliczenia czynszu najmu w wariantcie wskazywanym przez pozwanego odnośnie umowy z dnia 11 kwietnia 2007r., a więc przy zastosowaniu pierwszej waloryzacji w styczniu 2010r., a nie jak uczynił to wynajmujący w okresie wcześniejszym. Powyższe wyliczenia miały wpływ również na wysokość skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie innych należności, których powód dochodził niniejszym pozwem, a także wyliczenie należności czynszowych należnych powodowi za okres trzech miesięcy objętych niniejszym pozwem.

Z opinii sporządzonej przez biegłą W. G. (1) wynika, że przy zastosowaniu reguły wskazanej przez pozwanego nadpłata czynszu dokonana przez niego za okres obowiązywania umowy do marca 2013r. (a więc przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu) wyniosła 85.645,32 zł, a nadpłata należności z tytułu wspólnej reklamy przy analogicznym wyliczeniu wyniosła 4.760,07 zł. Wyliczenia dokonane przez biegłą w tym zakresie, jak również w zakresie dotyczącym skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie oraz prawidłowej stawki czynszu – nie zostały przez żadną ze stron sporu zakwestionowane. W ocenie Sądu opinia ta również nie budzi żadnych wątpliwości i odpowiada na wszystkie pytania w sposób wyczerpujący.

Sąd Okręgowy rozstrzygając spór zważył co następuje:

Poza sporem pozostawało, że strona pozwana nie zapłaciła powodowi należności czynszowych za miesiące kwiecień, maj i czerwiec 2013r., jak też, że w okresie wcześniejszym pozostawała w opóźnieniu w zapłacie, a to skutkowało naliczeniem przez wynajmującego odsetek. Sporna była natomiast wysokość należności czynszowych wynikających z faktur wystawionych przez powoda w świetle ustaleń umownych pomiędzy stronami, ze względu na sposób w jaki waloryzowany był ten czynsz, jak również sposób w jaki waloryzowana była opłata za tzw. wspólną reklamę.

Sporna pozostawała również kwestia dotycząca zrealizowania przez powoda obowiązku w zakresie dotyczącym usług reklamowych za co, jako wynajmujący pobierał stosowne wynagrodzenie, jak też kwestia walorów użytkowych obu lokali będących przedmiotem najmu.

Strona pozwana podnosząc zarzuty w tym zakresie stanęła na stanowisku, że płacąc powodowi przez okres realizacji umowy najmu należności czynszowe (w tym także reklamę) zgodnie z jego wyliczeniami - dokonała nadpłaty i świadczenie w części przez nią zapłacone z powodu błędu strony powodowej było świadczeniem nienależnym.

Zgodnie z art. 410 par 2 kc świadczenie jest nienależne jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby której świadczył, albo, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty.

Art. 411 pkt 1 kc stanowi natomiast, że nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany – chyba, że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu, albo w celu osiągnięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Przepis ten stanowi więc in principio, że żądanie w tym zakresie nie może zostać zgłoszone przez podmiot, który spełniając je wiedział, że nie był do tego zobowiązany.

Przy wykładni pojęcia wiedzy w rozumieniu tego przepisu wskazuje się, że jest to całkowita świadomość tego, iż świadczenie się nie należy i że spełniający je może bez ujemnych dla siebie konsekwencji prawnych go nie wykonać, a mimo to je spełnia. Świadomość więc spełniającego świadczenia zachodzi wtedy, gdy zarówno znany jest mu stan faktyczny jak i stan prawny uzasadniający brak obowiązku świadczenia (tak min. SA w P. w wyroku z dnia 21.05.2014r. sygn. I ACa 246/14, SA w W. w wyroku z dnia 18.03.2014r, sygn. I ACa 1029/13).

To w konsekwencji skutkuje przyjęciem, że mając tą świadomość i godząc się na to podmiot spełniający świadczenie pozbawiony zostaje ochrony prawnej przez dochodzenie zwrotu świadczenia w oparciu o roszczenie restytucyjne (tak SA w Łodzi w wyroku z dnia 7.03.2013r., sygn. I ACa 287/13).

Do rozstrzygnięcia pozostawało więc przede wszystkim, czy w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany mógł żądać zwrotu od powoda poszczególnych świadczeń – w swojej ocenie uiszczonych nienależnie, a w rezultacie zasadności zarzutu potrącenia podniesionego przez stronę pozwaną.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten należało uznać za zasadny jedynie w części, a mianowicie co do świadczeń dotyczących wpłat czynszu z uwzględnieniem waloryzacji liczonej za cały okres od podpisania umowy (w tym także w zakresie wspólnej reklamy), jak również z tytułu opłat należnych jako tantiemy dla (...)u z powodów następujących:

Materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwolił bowiem na przyjęcie za wiarygodne stanowisko strony pozwanej, iż płacąc należności czynszowe od momentu wykonywania umowy w wysokości żądanej przez powoda nie była ona świadoma sposobu w jakim wyliczona była przez wynajmującego waloryzacja. W pełni przekonujące dla Sądu jest bowiem, że ponieważ kwestie te szczegółowo nie były wskazywane w dokumentach rozliczeniowych – strona pozwana mogła nie zdawać sobie sprawy z tego, że wbrew zapisom jednoznacznie wynikającym z treści umowy, wynajmujący pierwszej waloryzacji dokonał już w 2008r., nie zaś jak wynikało to z postanowień umownych w styczniu 2010r.

Oceny w tym zakresie nie zmienia fakt wystawiania przez powoda faktur korekt, w których wskazana została kwota określona tytułem „wyrównania czynszu o wskaźnik waloryzacji” zarówno za 2011r. (faktura k. 190), jak i 2012r. (faktura k. 181). Podano w nich wprawdzie zastosowane wskaźniki waloryzacji, jednak zdaniem Sądu bez dokładnej analizy zarówno treści umowy jak i sposobu rozliczenia wszystkich należności czynszowych trudno było ocenić wyliczone kwoty z tego tytułu. Pozwany, jak wspomniano wskazał, że dopiero po zmianie zarządu spółki w 2012r. dokonano szczegółowej analizy w powyższym zakresie i to pozwoliło na ocenę, że waloryzacja zastosowana przez powoda (a więc liczona od 2008r.) była błędna.

W ocenie Sądu stanowisko strony pozwanej w tym zakresie jest wiarygodne i ostatecznie nie pozwala na przyjęcie, że pozwany świadomie i dobrowolnie w tym zakresie godził się na spełnienie świadczenia, pomimo braku takiego obowiązku, a jedynie takie jego postępowanie pozbawiałoby go możliwości dochodzenia zwrotu świadczenia w tym zakresie.

Nie budzi wątpliwości Sądu również to, że treść zawartej pomiędzy stronami umowy w sposób jednoznaczny ustalała, że pierwsza waloryzacja zarówno czynszu jak i reklamy wspólnej winna mieć miejsce w styczniu 2010r. Trzeba w tym momencie podkreślić, że przy wykładni woli stron ujętej w umowie pisemnej sens oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, a podstawowe znaczenie przypada językowym regułom znaczeniowym. Nie można przyjmować takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, które pozostawałoby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi zawartymi w tekście umowy (tak SN w wyroku z dnia 23.04.2009r., sygn. IV CSK 558/08).

Reasumując więc, w ocenie Sądu naliczanie czynszu w wysokości waloryzowanej przed styczniem 2010r. było nieprawidłowe, gdyż sprzeczne z ustaleniami umownymi (też w odniesieniu do wspólnej reklamy), a więc kwota z tego tytułu zapłacona została przez najemcę nienależnie. Skoro zaś nie można w sposób nie budzący wątpliwości przyjmować, iż pozwany zdawał sobie sprawę z błędnych wyliczeń powoda w tym zakresie (a więc posiadał wiedzę i świadomość, że płaci nienależnie) żądanie zwrotu tego świadczenia, w świetle powołanych wyżej przepisów, a więc art. 410 par 2 i 411 pkt 1 kc było uzasadnione. Tym samym za skuteczne należało uznać oświadczenie strony pozwanej o potrąceniu wierzytelności z tego tytułu, jednak jedynie w zakresie ustalonym w opinii biegłej W. G. (tak jak wspomniano nie zakwestionowanej przez żadną ze stron sporu), która to opinia wykazała, że pozwany z tego tytułu nadpłacił kwotę 90.405,39 zł.

Sąd uznał za skuteczne również oświadczenie strony pozwanej o potrąceniu wierzytelności z tytułu opłat uiszczonych na rzecz (...)u, bowiem, tak jak wyżej wskazano, powód w zasadzie nie kwestionował zarzutu strony pozwanej w tym zakresie. Należało więc przyjąć za przyznane, że zarówno pobierał od wynajmującego opłaty z tego tytułu, jak też, że należności tych nie przekazywał na rzecz powyższego podmiotu. Trzeba też podkreślić w tym miejscu, że obowiązek partycypowania przez najemcę w tych opłatach przyjęty został w obu umowach najmu, choć dość nieprecyzyjnie został sformułowany. Fakt, że nie wskazano w obu umowach kwot do zapłaty z tego tytułu nie daje jednak podstawy do przyjęcia, że w rezultacie należności te nie były pobierane, ale raczej wskazuje, że zostały uwzględnione w kwocie czynszu najmu. Przede wszystkim jednak, skoro pozwany powyższemu nie zaprzeczył, w ocenie Sądu okoliczności te należało uznać za przyznane, stosownie do art. 230 kpc. Stąd też, zdaniem Sądu, zasadnie pozwany mógł domagać się zwrotu opłat uiszczonych z tego tytułu, które wyliczył na kwotę 18.864 zł, wobec czego zarzut potrącenia w tym zakresie również był uzasadniony. W tym też przypadku wiarygodne jest stanowisko strony pozwanej, iż nie była świadoma braku obowiązku zapłaty z tego tytułu.

W sumie więc na skutek błędnej waloryzacji czynszu i reklamy, jak też pobrania części opłat na rzecz (...) (cel których nie został zrealizowany) pozwany nadpłacił powodowi kwotę 109.269,39 zł i kwota ta objęta była oświadczeniami pozwanego o potrąceniu jego wierzytelności z tego tytułu, jako świadczenia nienależnego.

Ustalenia dotyczące błędnej waloryzacji czynszu miały również wpływ na ocenę zasadności żądania strony powodowej obejmującego należności czynszowe za okres od stycznia do marca 2013r., jak też wysokość skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie. Skoro bowiem powód błędnie naliczał czynsz w okresach wcześniejszych, to błąd ten obejmują również dołączone do pozwu faktury. Na podstawie wyliczeń dokonanych przez biegłą w zakresie należnego czynszu za poszczególne lata należało przyjąć, że odnośnie umowy z 2007r. należny czynsz winien wynosić 36.617,65 zł (34.583,34 zł plus reklama 2.034,31 zł), zaś uwzględniając błąd w powyższym zakresie kwota skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie objętych notą odsetkową dołączoną do pozwu wynosić winna 27.195,47 zł.

To w konsekwencji powodowało, że za zasadne należało uznać powództwo w zakresie kwoty 252.864,37 zł, a wobec skuteczności potrącenia wierzytelności strony pozwanej w kwocie 109.269,39 zł - do zapłaty pozostawała kwota 143.594,98 zł, w tym skapitalizowane odsetki za opóźnienie w zapłacie.

W tym miejscu trzeba również dodać, w ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie można stwierdzić, by sam fakt wystawienia weksla i poręczenia wekslowego udzielonego przez małżonków dłużników pozwalał na przyjęcie, że płacąc należności czynszowe bez zastrzeżeń działają oni pod wpływem przymusu.

Pojęcie spełnienia świadczenia w celu uniknięcia przymusu powinno się bowiem rozumieć jako spełnienie świadczenia pod naciskiem okoliczności, a więc będzie to każda taka sytuacja, gdy świadczenie nie jest spełnione dobrowolnie lub będzie spełnione w sytuacji zagrożenia, z którym spełniający świadczenie musi się liczyć. Przymus to nie tylko zagrożenie egzekucją świadczenia, ale także stworzenie takich sytuacji, których spełniający świadczenie, by uniknąć negatywnych i często nieodwracalnych skutków zmuszony jest je spełnić, mimo świadomości, że świadczenie jest nienależne.

W niniejszym przypadku pozwany nawet nie powołuje się na przedstawienie (do chwili obecnej) weksla do zapłaty. Samo zaś posiadanie go przez wynajmującego nie może być pochytywane za zagrożenie egzekucją nienależnego świadczenia - w sytuacji, gdy w sposób formalny pozwany nawet nie próbował skorzystać z przysługujących mu, zgodnie z prawem, np. uprawnień do obniżenia czynszu, czy też nie domagał się świadczenia przez powoda określonych usług z tytułu reklamy.

W pozostałym zakresie zarzut potrącenia Sąd Okręgowy uznał za niezasadny z powodów następujących:

Oprócz wskazanych bowiem wyżej kwot pozwany przedstawił do potrącenia również swoją wierzytelność z tytułu zwrotu nienależnie uiszczonych na rzecz wynajmującego opłat za wspólną reklamę Centrum, jak też części czynszu (tj. wysokości 20 % miesięcznie), który został przez niego obniżony z uwagi na nie zachowanie przez wynajmującego

właściwej temperatury w obiekcie, wadliwą klimatyzację i inne usterki techniczne - co, jak wynika z treści obu oświadczeń o potrąceniu, tj. z oświadczenia z dnia 13.06. 2013r. i 22.08.2013r. – dało w sumie kwotę 574.137,57 zł.

Odnosząc się do kwestii reklamy należy na wstępie wskazać, że w tym zakresie umowy łączące strony stanowiły jedynie, że z tego tytułu, a więc „tytułem wspólnej reklamy całego Centrum Handlowego” najemca obowiązany będzie płacić określoną kwotę od każdego najmowanego metra kwadratowego powierzchni.

Żadne inne postanowienia w tym zakresie pomiędzy stronami umowy nie były formułowane, a więc nie ustalono ostatecznie szczegółów dotyczących przedmiotu umowy w tej kwestii. To zaś prowadzić musi do wniosku, że wynajmujący obowiązany był do prowadzenia bliżej nieskonkretyzowanych działań reklamowych dotyczących jednak reklamowania całego Centrum, bez wyszczególniania jednostkowo najemców. Tak też, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie faktycznie czynił, choć we wcześniejszych okresach w rozpowszechnianych przez niego ulotkach reklamowych swoje miejsce mieli także najemcy, w tym pozwany. Pomimo tego, że w okresie od 2010r. treść ulotek zmieniła się w ten sposób, że dotyczą one jedynie Centrum Majster i produktów tej firmy, to jednak pozwany nie zaprzeczył, iż nazwa jego firmy umieszczona była na pylonie reklamowym, na samym też budynku Centrum, jak również, że nadal (choć rzadziej) organizowane były jarmarki handlowe, że na terenie obiektu przez radiowęzeł wynajmujący reklamował sklepy najemców. Nie zaprzeczył też by reklama Centrum – obecnie Majster prowadzona była w lokalnej prasie, radiu czy telewizji. Pozwany, jak wynika z dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności dowodów z zeznań świadka W. Z. i N. N. godził się również na to, aby wynajmujący gromadził większą pulę kapitału na dalszą reklamę, wymagającą większych kosztów, twierdząc jedynie, że było to działanie celowe, bez konkretnego zamiaru.

Stanowisko to nie jest jednak dla Sądu w pełni wiarygodne, bowiem postępowanie powoda wynikać mogło również z faktu, iż pozwany najemca, jak wynika z niniejszego postępowania zalega wynajmującemu z płatnościami. Taka sytuacja wskazuje też w ocenie Sądu, że nawet gdyby faktycznie działania reklamowe przez powoda nie były podejmowane (choć, tak jak wspomniano, zarzut pozwanego w tym zakresie w ocenie Sądu nie został wykazany), to jednak pozwany po pierwsze miałby pełną świadomość powyższego i godził się na to, tj. akceptował ewentualność szerszych działań reklamowych w późniejszym okresie. Nadmienić trzeba, że umowy najmu zawarte pomiędzy stronami na czas określony nadal wiążą, a w tej sytuacji żądanie pozwanego zwrotu wpłaconych powodowi kwot tytułem kosztów reklamy za okres od 2010r. (mając na względzie paragraf 3 pkt 3.1 ppkt b umowy, a także przepis art. 411 pkt 1 kc) – należało uznać za niezasadne.

To samo dotyczy żądania w zakresie zwrotu części czynszu (ze względu na jego obniżenie przez najemcę w wysokości 20 % miesięcznie) z uwagi na wady lokali, które ograniczyły ich przydatność do umówionego użytku (art. 664 par 1 kc).

Pozwany zarzucił, że przez cały okres najmu w jednym z lokali, który objęty był wspólnym ogrzewaniem, w okresie zimowym wynajmujący zapewniał temperaturę nawet poniżej 14 stopni Celsjusza, natomiast w okresie letnim złe działanie klimatyzacji powodowało, iż temperatury były za wysokie. Zdaniem pozwanego wady te ograniczały przydatność lokalu do umówionego użytku, to samo wynikało z usterek w postaci przeciekania dachu, jak również utrudnień z korzystania z rampy na skutek zajmowania jej przez wynajmującego.

Wady te, co wyraźnie należy podkreślić, nie były stronie powodowej zgłaszane w formie pisemnej. Pozwany nie żądał również we wcześniejszym okresie obniżenia w związku z nimi ustalonego czynszu najmu. Z pism kierowanych do strony powodowej wynikało, że pozwany zwracał się o obniżenie czynszu ale jedynie z przyczyn jego trudnej sytuacji finansowej. Wskazywał też min. na to, że mimo licznych akcji reklamowych i marketingowych odnotowuje bardzo duży spadek obrotów (pismo z dnia 10.11.2011r. k 137). To samo powtórzył w piśmie z 28.05.2012r. k. 134. Natomiast z pisma kierowanego przez powoda do pozwanego, w którym odnosi się do kwestii braku ogrzewania w jednym z wynajmowanych lokali wynika, że interwencje jego w tym przedmiocie dotyczyły lokalu, w którym miał on sam możliwość sterowania ogrzewaniem, a zaistniałe usterki spowodowane były trudnościami z prawidłowym korzystaniem ze sterownika (dowód: pisma z 20.01.2012r. , 3.02.2012r. k. 106, 107). Także odnosząc się w piśmie z dnia 10 sierpnia 2012r. (pismo k. 108) do zgłaszanej awarii klimatyzacji powód wskazywał, co jest przyczyną

takiego stanu rzeczy, a więc wysokiej temperatury w pomieszczeniach, zobowiązując pozwanego do niepozostawiania otwartych drzwi wejściowych do jego lokalu, co wpłynie na regulacje temperatury.

Jednoznacznie materiał dowody zgromadzony w sprawie wskazuje więc, że żądanie obniżenia czynszu z tytułu wad przedmiotu najmu pozwany zgłosił dopiero w pismach kierowanych do powoda w połowie 2013r.

W ocenie Sądu odnośnie kwestii przeciekania dachu czy zarzutów co do sposobu wspólnego korzystania z rampy rozładunkowej – zarzuty te nie mogą mieć wpływu na żądania pozwanego w tym zakresie. W żaden sposób bowiem pozwany nie wykazał aby kwestie te ograniczały przydatność jednego, czy też obu lokali do umówionego użytku, a więc do prowadzenia działalności handlowej w postaci sklepów.

Odnosząc się natomiast do kwestii panujących w tych lokalach temperatur wskazać trzeba, że częściowe zmniejszenie należności za centralne ogrzewanie, które zgodnie z umową stron objęte było czynszem najmu, może być usprawiedliwione w razie ustalenia, że stopień ogrzania lokalu jest wprawdzie niedostateczny – lecz nie czyni go, z punktu widzenia potrzeb najemcy, zupełnie bezużytecznym. Na takim stanowisku stała strona pozwana nie zaprzeczając, że przez cały okres obowiązywania umowy, działalność gospodarczą prowadziła. Nie oznacza to jednak, iż uzasadnionym może być żądanie zmniejszenia należności z tego tytułu (a więc obniżenia czynszu jak w niniejszej sprawie) za okres kilku lat wstecz, bowiem przeprowadzone postępowanie dowodowe nie dało podstawy do przyjęcia, że przez cały ten czas (każdego miesiąca) zaistniały usterki w tym zakresie, obciążające nadto wyłącznie stronę wynajmującą. Działania najemcy do 2013r. wskazują raczej na to, że nawet w wypadku, gdy temperatura była niska – co mogło być spowodowane różnymi przyczynami, jak np. rozładunek towaru i otwieranie w związku z tym drzwi do pomieszczeń, że akceptował on taki stan rzeczy, godząc się na płacenie należności z tytułu ogrzewania bez zastrzeżeń.

Trzeba podkreślić też, że skutki prawne określone w art. 664 par 1 i 2 kc powstają w razie wystąpienia przesłanek w nim zawartych tylko wtedy, gdy najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie z którego wynika skorzystanie z uprawnień przewidzianych tym przepisem. Jedynie w piśmie z dnia 13 czerwca 2013r. (k. 63) pozwany składając oświadczenie o potrąceniu powołał się na fakt, iż w związku nieprawidłowościami w zakresie ogrzewania i klimatyzacji zmuszony został do obniżenia kwoty miesięcznego czynszu za okres trzech lat wstecz o 20 %. Jeżeli nawet uznać, że oświadczenie to będzie jednocześnie oświadczeniem o obniżeniu czynszu – zdaniem Sądu materiał dowody zgromadzony w sprawie nie daje żadnej podstawy do przyjęcia jego zasadności, w świetle powołanego wyżej przepisu art. 664 par 1 kc. Wyraźnie bowiem przepis ten stanowi, że w sytuacji gdy rzecz najęta ma wady ograniczające jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu, ale jedynie za czas trwania wad. Dowody przedstawione przez pozwanego w sprawie nie pozwalają na przyjęcie by wady tego rodzaju jakie wskazuje, nawet gdyby w rzeczywistości zaistniały, trwały przez cały okres przez niego wskazany. To zaś skutkowało uznaniem, iż pozwany nie wykazał swojej wierzytelności z tego tytułu, wobec czego zarzut potrącenia w tym zakresie, w ocenie Sądu należało uznać za bezzasadny.

Reasumując powyższe, po uwzględnieniu częściowo potrącenia dokonanego przez pozwanego do zapłaty na rzecz powoda pozostała kwota objęta pkt I wyroku i kwotą tą zasądzono na rzecz powoda, na podstawie art. 659 par 1 kc, a także na podstawie paragrafu 3 umowy z dnia 11 kwietnia 2007r. oraz umowy z dnia 4 sierpnia 2005r., a także w zakresie skapitalizowanych odsetek na podstawie art. 481 par 1 kc.

Trzeba również dodać, że roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się wymagalne od tej chwili (tak SN w wyroku z dnia 22.03.2011r. V CKN 769/00). Także w wyroku z dnia 8 lipca 2010r. II CSK 126/10 Sąd Najwyższy stwierdził, że roszczenie wynikające z zobowiązania bezterminowego obejmującego zwrot nienależycie spełnionego świadczenia (art. 401 par 1 kc) staje się wymagalne w dniu , w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 par 1 kc w zw. z art. 455 kc) i to niezależnie od stanu świadomości uprawnionego co do przysługującego mu roszczenia kondykcyjnego.

Nawet gdyby jednak przyjąć, że koniecznym było uprzednie wezwanie dłużnika do zwrotu kwoty nienależnej – to jeżeli w próbie ugodowej była podana konkretna suma roszczenia i tytuł okoliczności faktycznych – należy przyjmować, że to wezwanie może i powinno być traktowane jako wezwanie do zapłaty (tak SN w wyroku z dnia 5.08.2014r. I Pk 20/14).

W niniejszym przypadku wniosek o zawezwanie do próby ugodowej pozwany złożył z datą 14 czerwca 2013r. (w zakresie kwoty 662.102,20 zł), a kolejne oświadczenie o potrąceniu złożone zostało w dacie 22 sierpnia 2013r.

O kosztach postępowania w sprawie orzeczono natomiast stosowanie do wyniku sporu, stosunkowo je rozdzielając na podstawie art. 100 kc i mając na względzie, że powód utrzymał się ze swoim roszczeniem w 53,8% .