

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska
Sędziowie:	SSA Jan Surma SSA Dariusz Kłodnicki (spr.)
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w Ż.**

przeciwko (...) **SA w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 6 września 2011 r. sygn. akt X GC 260/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

(...) Spółka z o.o. we W. (obecnie (...) Spółka z o.o. w Ż.) w pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółce z o.o. w W. (obecnie (...) S.A. w W.), wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby strona pozwana zapłaciła na jej rzecz 236.653,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od należności cząstkowych składających się na tą kwotę (szczegółowo opisanymi w żądaniu pozwu zarówno, co do wysokości oraz terminów, od których domagała się ich zasądzenia) oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powództwa podniosła, że na dochodzoną należność główną składa się suma czynszów najmu za okres od stycznia do kwietnia 2010 r., koszty obsługi administracyjnej za okres od lutego do kwietnia 2010 r. oraz opłaty za energię i gaz za styczeń 2010 r., do których uregulowania strona pozwana była zobowiązana w oparciu o zawartą między stronami w dniu 9.10.2009 r. umowę najmu pomieszczeń magazynowych, znajdujących się na terenie nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

Pismem z dnia 31.05.2010 r. strona powodowa ograniczyła powództwo do kwoty 215.370,82 zł, cofając pozew w pozostałym zakresie ze zrzeczeniem się roszczenia, wobec uregulowania przez pozwaną w tej części dochodzonej należności. Jednocześnie oświadczyła, że podtrzymuje żądanie zasądzenia od strony pozwanej odsetek od wpłaconych po wytoczeniu powództwa należności za okres od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 07.06.2010 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu umorzył postępowanie w części dotyczącej należności głównej tj. kwoty 21.282,69 zł (k. 88-89).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 07.06.2010 r., pod sygn. akt X GNc 317/10, Sąd Okręgowy we Wrocławiu uwzględnił żądanie pozwu w pozostałym zakresie.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu swojego stanowiska zarzuciła, że powodowa spółka nie wydała jej przedmiotu najmu w umówionym terminie, a ponadto nie usunęła z przedmiotu najmu należących do niej regałów, które ograniczały wynajmowana przez nią powierzchnię magazynu o około 255 m². Zarzuciła również, że faktyczna powierzchnia przedmiotu najmu jest o 7,5 % mniejsza od wskazanej w umowie. W oparciu o te zarzuty wniosła o obniżenie czynszu najmu o kwotę 12.301,67 zł za okres objęty sporem i 7.220,63 zł za okres od 10 do 12. 2009 r. oraz z tytułu pozostałych opłat o kwotę 4.666,50 zł za okres objęty sporem i 2.624,91 zł za wcześniejszy okres. Zakwestionowała również istnienie po jej stronie zobowiązania do zapłaty czynszu za 10. 2009 r. w kwocie 10.701,84 zł i opłat za ten okres w wysokości 388,75 zł oraz czynszu za listopad 2009 r. w części obejmującej kwotę 2.068,82 zł oraz pozostałe opłaty 5.693,38 zł. Niezależnie od tego wniosła o dalsze obniżenia czynszu za okres objęty sporem o 20% z powodu postawionych regałów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od strony pozwanej (...) S.A. w W. na rzecz strony powodowej (...) Spółki z o.o. we W. kwotę 215.370,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi od kwot:

- 42.118,79 zł od dnia 11.02.2010 r. do dnia zapłaty;
- 21.239. 42 zł od dnia 11.03.201 r. do dnia zapłaty;
- 15.555,00 zł od dnia 13.03. 3010 r. do dnia zapłaty;
- 4.733,53 zł od dnia 11.03.2010 r. do dnia zapłaty;
- 40.200,34 zł od dnia 08.04.2010 r. do dnia zapłaty;
- 15.555. 00 zł od dnia 08.04.2010 r. do dnia zapłaty;
- 40.463,74 zł od dnia 15.05.2010 r. do dnia zapłaty;
- 15.555,00 zł od dnia 15.05.2010 r. do dnia zapłaty;

oraz ustawowe odsetki od kwot:

- 15.555,00 zł za okres od dnia 11.02.2010 r. do dnia 24.05.2010 r.;
- 2.722,48 zł za okres od dnia 11.02.2010 r. do dnia 25.05.2010 r.;
- 2.955,21 zł za okres od dnia 08.04.2010 r. do dnia 25.05.2010 r.,

a także kwotę 17.896 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przedstawiały się następująco.

Strony są przedsiębiorcami. W dniu 09.10.2009 r. strona pozwana zawarła ze stroną powodową umowę najmu, na mocy której ta ostatnia jako wynajmujący oddała stronie pozwanej jako najemcy do wyłącznego użytkowania nieruchomość położoną na B. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 3400 m² z przeznaczeniem na magazyn (§2 ust. 1). Wskazaną halę strona powodowa wynajmowała od PG PL 1 sp. z o.o., na podstawie umowy najmu zawartej ze stroną powodową strona pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu za wynajmowaną powierzchnię w wysokości 2, 5 euro/m², według średniego stanu kursu NBP z dnia wystawienia faktury. Czynsz był płatny z dołu do 10 – tego dnia następnego miesiąca na podstawie wystawionej faktury. Opłaty za media, według stanów liczników, oraz obsługę administracyjną miały być refakturowane z terminem płatności jak w przypadku opłaty za czynsz (§3 ust. 1 i 2). Wszelkie zmiany umowy wymagały dla swej ważności formy pisemnej (§ 6).

W dniu 21.12.2009 r. PG PL 1 sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) na kwotę 17.375,85 zł brutto tytułem kosztów eksploatacyjnych za okres 01.01.2010 r.– 31.01.2010 r. W dniu 27.01.2010 r. PG PL 1 sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) na kwotę 3.025 zł brutto tytułem energii elektrycznej, gazu i wody za okres 01-31.12.2009 r. W dniu 29.01.2010 r. (...) sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. faktury VAT: nr (...) na kwotę 42.118,79 zł brutto tytułem czynszu za 01. 2010 r., płatną do 10.02.2010 r.; nr (...) na kwotę 15.555,00 zł brutto tytułem obsługi administracyjnej za 01. 2010 r., płatną do 10.02.2010 r.; nr (...)na kwotę 2.722,48 zł brutto tytułem energii elektrycznej, gazu i wody za 12. 2009 r., płatną do 10.02.2010 r. Średni kurs euro w dniu 29.01.2010 r. wynosił 4, 0616 zł. W dniu 26.02.2010 r. (...) sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. faktury VAT: nr (...) na kwotę 41.239,42 zł brutto tytułem czynszu za 02. 2010 r., płatną do 10.03.2010 r.; nr (...) na kwotę 15.555,00 zł brutto tytułem obsługi administracyjnej za 02. 2010 r., płatną do 10.03.2010 r.; nr (...) na kwotę 4.733,53 zł brutto tytułem energii elektrycznej i gazu za 01. 2010 r., płatną do 10.03.2010 r. Średni kurs euro w dniu 26.02.2010 r. wynosił 3, 9768 zł. W dniu 24.03.2010 r. (...) sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. faktury VAT: nr (...) na kwotę 40.200,34 zł brutto tytułem czynszu za 03. 2010 r., płatną do 07.04.2010 r.; nr (...) na kwotę 15.555,00 zł brutto tytułem obsługi administracyjnej za 03. 2010 r., płatną do 07.04.2010 r.; nr (...) na kwotę 2.955,21 zł brutto tytułem energii elektrycznej, gazu i wody za 02. 2010 r., płatną do 07.04.2010 r. Średni kurs euro w dniu 24.03.2010 r. wynosił 3, 8766 zł. W dniu 24.03.2010 r. (...) sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. faktury VAT: nr (...) na kwotę 40.200,34 zł brutto tytułem czynszu za 03. 2010 r., płatną do 07.04.2010 r.; nr (...) na kwotę 15.555,00 zł brutto tytułem obsługi administracyjnej za 03. 2010 r., płatną do 07.04.2010 r.; nr (...) na kwotę 2.955,21 zł brutto tytułem energii elektrycznej, gazu i wody za 02. 2010 r., płatną do 07.04.2010 r. Średni kurs euro w dniu 24.03.2010 r. wynosił 3, 8766 zł. W dniu 30.04.2010 r. (...) sp. z o.o. wystawiła (...) sp. z o.o. faktury VAT: nr (...) na kwotę 40.463,74 zł brutto tytułem czynszu za 04. 2010 r., płatną do 14.05.2010 r.; nr (...)na kwotę 15.555,00 zł brutto tytułem obsługi administracyjnej za 04. 2010 r., płatną do 14.05.2010 r. Średni kurs euro w dniu 30.04.2010 r. wynosił 3, 9020 zł.

Pismem nadanym w dniu 12.05.2010 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 239.658,82 zł tytułem zapłaty za faktury VAT o nr (...).

W dniu 05.11.2009 r. strona powodowa przekazała stronie pozwanej klucze do magazynu i pomieszczeń socjalnych. Strony ustaliły także stan liczników w tym dniu.

Fakturą VAT nr (...) z dnia 01.12.2009 r. strona powodowa obciążyła stronę pozwaną kwotą 53.509,20 zł za czynsz za 10-11.2009 r. (płatność do 10.12.2009 r.).

Fakturą VAT nr (...) z dnia 30.12.2009 r. strona powodowa obciążyła stronę pozwaną kwotą 42.765,88 zł za czynsz za 12. 2009 r. (płatność do 10.01.2010 r.).

Fakturą VAT nr (...) z dnia 04.01.2010 r. strona powodowa obciążyła stronę pozwaną kwotą 15.555,00 zł za obsługę administracyjną za 12. 2009 r. (płatność do 11.01.2010 r.). Fakturą VAT nr (...) z dnia 04.01.2010 r. strona powodowa obciążyła stronę pozwaną kwotą 19.443,75 zł za obsługę administracyjną za 10-11.2009 r. (płatność do 11.01.2010 r.).

Wszystkie wskazane faktury zostały podpisane przez P. M.. Średni kurs euro w dniu 01.12.2010 r. wynosił 4, 1264 zł, a w dniu 30.12.2009 r. 4, 1244 zł.

W dniu 25.05.2010 r. strona pozwana zapłaciła stronie powodowej kwotę 53.509,20 zł tytułem faktury VAT nr (...), kwotę 42.765,88 zł tytułem faktury VAT nr (...), kwotę 19.443,75 zł tytułem faktury (...), natomiast w dniu 24.05.2010 r. kwotę 15.555,00 zł tytułem faktury (...).

Strona powodowa wytoczyła powództwo przeciwko stronie pozwanej o zapłatę kwoty 134.678,03 zł tytułem czynszu za 10. 2009 r., 11. 2009 r. i 12. 2009 r., obsługi administracyjnej za 10. 2009 r., 11. 2009 r. i 12. 2009 r., oraz opłat za media za okres 09. 10-31.11.2009 r. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 02.04.2010 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał stronie pozwanej zapłatę kwoty 134.678,03 zł wraz z odsetkami od kwoty:

- 53.509,20 od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty
- 42.765,88 zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty
- 3.404,20 zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty
- 19.443,75 zł od dnia 12 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty
- 15.555,00 zł od dnia 12 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty.

Przedmiot umowy najmu z dnia 09.10.2009 r. był przekazywany stronie pozwanej sukcesywnie, ponieważ stronie pozwanej zależało na jak najszybszym przekazaniu obiektu, a strona powodowa musiała opróżnić magazyn ze swoich ruchomości. Powierzchnia hali magazynowej została udostępniona stronie pozwanej niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu. Strona pozwana zaczęła przywozić swoje towary kilka dni po zawarciu umowy najmu. W trakcie opróżniania z przedmiotu najmu ruchomości należących do powodowej spółki, strona pozwana wyraziła chęć zakupu znajdujących się w hali magazynowej części regałów wysokiego składowania. Część z regałów wysokiego składowania została zdemontowana do momentu przekazania kluczy do hali magazynowej w dniu 05.11.2009 r., a pozostałe regały pozostały tam do października 2010 r. Następnie na początku listopada 2009 r. prezes strony pozwanej ostatecznie zrezygnował z zamiaru odkupienia części regałów. Wówczas prezes strony powodowej zaproponował prezesowi strony pozwanej, aby w zamian za składowanie części regałów, które pozostały w hali magazynowej, pracownicy pozwanej mogli korzystać z pomieszczeń socjalnych, przylegających do magazynu, gdzie znajdowały się toaleta, kuchnia i szatnia. Prezes strony pozwanej zgodził się na taką propozycję, wiedział o składowaniu regałów od samego początku udostępnienia powierzchni magazynowej. Pracownicy strony pozwanej obsługujący magazyn korzystali z pomieszczeń socjalnych, przylegających do hali magazynowej, posiadali klucze do tych pomieszczeń. Zdarzało się, że pracownicy pozwanej korzystali z pomieszczeń kilka dni z rzędu.

Przez pierwsze pół roku wynajmowana hali magazynowej żadna paleta nie była piętrowana. Strona pozwana wynajmowała także inne powierzchnie magazynowe, korzystała także z usług logistycznych i przyjęcia palet świadczonych przez podmioty trzecie.

Hala magazynowa będąca przedmiotem najmu miała powierzchnię 3.443,98 m² (3.617,13 m² – 173,15 m²). Powierzchnia przylegających do hali magazynowej pomieszczeń socjalnych: WC, szatni, jadalni wraz z korytarzem miała 39,40 m².

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Ustalając stan faktyczny, Sąd pierwszej instancji oparł się na dokumentach, które nie zostały zakwestionowane przez strony, a także dał wiarę zeznaniom świadków: I. S., Z. N., K. Z. i M. K., a także prezesowi powodowej spółki. Sąd uznał też za wiarygodne zeznania świadka P. M. oraz M. C., poza zeznaniami dotyczącymi wielkości powierzchni, którą zajmowały regały. Relację prezesa pozwanej spółki Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną tylko w tej części, w

jakiej pozostawała ona zgodna z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. W innym zakresie Sąd pierwszej instancji uznał przekaz prezesa strony pozwanej za tendencyjny, ukierunkowany na przedstawienie stanu faktycznego korzystnego dla strony pozwanej, sprzeczny z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. W szczególności Sąd Okręgowy uznał, iż w świetle zasad doświadczenia życiowego niemożliwe było, aby prezes strony pozwanej nie wiedział, że jego pracownicy korzystają z pomieszczeń socjalnych udostępnionych przez stronę powodową. Nadto zwrócił uwagę na to, że relacje prezesa strony pozwanej oraz świadków: P. M. i M. C. różniły się co do powierzchni zajmowanej przez sporne regały, co czyniło ich przekaz niewiarygodnym w tej części.

Sąd pierwszej instancji oddalił jako sprekludowany wniosek dowodowy strony pozwanej, zawarty w piśmie procesowym z dnia 10.12.2010 r. (zdjęcia na płycie dvd), uznając, że strona pozwana miała możliwość przedstawienia go już w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Odwołując się do treści przepisu art. 662 § 1 k.c., Sąd uznał, że przedmiot najmu został wydany stronie pozwanej w umówionym terminie (tj. był jej przekazywany sukcesywnie), a po dokonaniu oględzin i pomiarów przedmiotu najmu okazało się, że ma on większą powierzchnię niż wskazana w umowie (i stanowiącą podstawę obliczania czynszu najmu). Przyjął przy tym, że co do zasady mniejsza niż umówiona powierzchnia przedmiotu najmu stanowi wadę przedmiotu najmu, o której mowa w przepisie art. 664 § 1 k.c., która może ograniczać przydatność magazynów do umówionego użytku. Podkreślił zarazem, że należy odróżnić wadę przedmiotu najmu, uprawniającą najemcę do żądania obniżenia czynszu od niewykonania innych obowiązków umownych przez wynajmującego, uprawniającą najemcę do dochodzenia odszkodowania. Skoro najmowana hala miała powierzchnię wyższą od umówionej, to nie można było przyjąć, że przedmiot najmu obciążony był wadą. Pozostawienie spornych regałów w hali magazynowej, które zajmowały jego określoną powierzchnię, mogło co najwyżej spotkać się z zarzutem, że wydana hala magazynowa, pozostawała niezdatna (częściowo) do umówionego użytku. Z tych przyczyn, właściwą podstawą domagania się przez stronę pozwaną uwzględnienia zajmowania powierzchni magazynowej przez sporne regały powinien być reżim odpowiedzialności kontraktowej. W tej sytuacji zarzucane przez stronę pozwaną nienależyte wykonanie obowiązku, o którym mowa w przepisie art. 662 § 1 k.c., mogłoby co najwyżej skutkować powstaniem roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, które strona pozwana mogłaby przedstawić do potrącenia z wierzytelnością strony powodowej, dochodzoną w obecnym procesie.

Oprócz tego, Sąd Okręgowy poczynił hipotetyczne rozważania, przyjmując za punkt wyjścia, że zmniejszona powierzchnia hali magazynowej (na skutek ustawienia w niej regałów strony powodowej), stanowiłaby jednak wadę przedmiotu najmu. Sąd uznał, że zeznania świadków P. M. i M. C. oraz relacja strony pozwanej nie stanowiły wystarczającego dowodu do wskazania powierzchni, jaką zajmowały sporne regały, choćby dlatego, że osoby te różniły się w swych ocenach o 31 – 35 m². Nadto, nawet przy przyjęciu twierdzeń strony pozwanej, że sporne regały zajmowały 139 m², to należało mieć na uwadze, że strona pozwana nadal mogła korzystać z powierzchni magazynu wynoszącej 3.304,98 m². Sąd podkreślił, że strona pozwana od początku istnienia stosunku najmu była świadoma pozostawienia w hali magazynowej przez stronę powodową spornych regałów, na co prezes strony pozwanej wyraził zgodę. Mimo że w tym zakresie nie doszło do zmiany umowy najmu (z uwagi na zastrzeżoną dla zmiany formę pisemną), to jednak strona pozwana aprobowała pozostawienie wskazanego sprzętu przez stronę powodową w najmowanej hali. Nadto, pracownicy strony pozwanej korzystali z pomieszczeń socjalnych, przylegających do hali magazynowej, a zatem strona pozwana otrzymała od strony powodowej świadczenie o charakterze ekwiwalentnym. W tej sytuacji wysuwane przez stronę powodową roszczenie o obniżenie czynszu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nadto, Sąd pierwszej instancji zauważył, że żądany przez stronę pozwaną stopień obniżenia czynszu, tj. 20%, był rażąco wysoki w stosunku do ewentualnej różnicy powierzchni magazynowej, tj. 95,02 m² (2,8% umówionej powierzchni).

W oparciu o powyższe okoliczności oraz na podstawie przepisów art. 471 k.c., 659 § 1 k.c., art. 664 § 1 i art. 664 § 3 k.c. Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu rozstrzygnął stosownie do jego wyniku.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona pozwana, która zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu, że przy jego wydaniu dopuścił się: 1. naruszenia prawa materialnego tj.:

a) art. 664 k.c. poprzez uznanie, że nie może mieć on zastosowania w sytuacji, kiedy pozostawione przez powoda regały w hali magazynowej zmniejszały powierzchnię przedmiotu najmu w stosunku do umówionej;

b) art. 76 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że strony po dniu 09.10.2009 r. dokonały zmiany przedmiotu umowy najmu;

2. naruszenia prawa procesowego tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie za wiarygodne zeznań świadków I. S., Z. N., K. Z. oraz prezesa zarządu powoda - A. C., podczas gdy analiza zeznań złożonych przez w/w osoby, a także zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania nakazują odmowę wiarygodności tym zeznaniom;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że zeznania prezesa zarządu - T. S. nie zasługują na wiarę, albowiem są tendencyjne i ukierunkowane na przedstawienie stanu faktycznego korzystnego dla strony pozwanej, podczas gdy do takiego wniosku Sąd Okręgowy doszedł, opierając wyłącznie na zeznaniach prezesa zarządu powoda;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że strona pozwana nie wykazała, że pozostawione w hali magazynowej regały powoda wpływały na możliwość używania mniejszej od umówionej w umowie z dnia 09.10.2009 r. umowy podnajmu oraz nie wykazała w dostateczny sposób, tj. poprzez zeznania świadków P. M., M. C. oraz zeznaniami złożonymi przez prezesa zarządu pozwanego powierzchni zajmowanej przez regały powoda;

d) art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 479^{14a} k.p.c. poprzez uznanie, że dowód z płyty CD, zawierającej zdjęcia regałów stanowiących własność powoda, został zgłoszony za późno przez pozwanego;

Zarzuciła również sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że podnajęta jej hala magazynowa nie posiadała wady ograniczającej jej przydatność do umówionego użytku w postaci zmniejszenia powierzchni możliwej do wykorzystania przez pozwanego oraz błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, polegający na uznaniu, że:

a) strona pozwana wyrażała wolę zakupu od powoda regałów, a następnie na przechowywanie regałów powoda w zamian za korzystanie z pomieszczenia socjalnego, podczas gdy z zeznań świadka P. M., M. C. i prezesa zarządu pozwanego wynika, że pozwana spółka nie wyrażała zainteresowania nabyciem regałów i godziła się na przechowywanie regałów zamian za korzystanie z pomieszczenia socjalnego, gdyż nie było takiej potrzeby z racji charakteru magazynu,

b) pracownicy pozwanego korzystali z pomieszczenia socjalnego i posiadali do niego klucze, podczas gdy z zeznań P. M., M. C., a także Prezesa Zarządu pozwanego wynika, że drzwi do pomieszczenia socjalnego były otwarte, pozwany nie miał do nich klucza, a pracownicy przyjeżdżający z towarem okazjonalnie korzystali z toalety.

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegały zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, albowiem ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia, stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, dokonane zostały zgodnie z obowiązującą procedurą. W tym miejscu zaznaczyć jedynie należało, że podniesiony w punkcie 6 apelacji zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego dotyczący przyjęcia, że przedmiot najmu nie posiadał wady zmniejszającej przydatność do umówionego użytku, a zatem stanowił w istocie zarzut naruszenia art. 664 §1 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Ostatecznie zatem zarzut ten właśnie w taki sposób został potraktowany i rozpoznany przez Sąd Apelacyjny i omówiony w dalszej części rozważań, obejmującej rozstrzygnięcie o zasadności zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego.

Formułując zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, apelująca zakwestionowała dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów (zarzut naruszenia przepisu art. 233 §1 k.p.c.) oraz błędne zastosowanie prekluzji dowodowej w odniesieniu do zawartego w piśmie procesowym z dnia 10.12.2010 r. wniosku o dopuszczenie dowodu ze zdjęć na płycie dvd (zarzut naruszenia przepisów art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 479^{14a} k.p.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. był całkowicie niezasadny. Zważyć należało, iż wykazanie przez stronę, że doszło do naruszenia tego przepisu oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją dowodów zebranych w sprawie, chyba że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów przyjęta przez Sąd za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granice swobodnej oceny dowodów (por. wyrok SN z dnia 10.04.2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189, Biul. SN 2000/6/13, Wokanda 2000/7/10). Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139, Biul. SN 2000/5/11 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.01.2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 1771263).

Wskazać należało, iż Sąd pierwszej instancji ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana jedynie wtedy, gdy wnioski wyprowadzone przez Sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość, zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także, gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (por. wyrok SN z dnia 09.12.2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607).

Apelująca poprzestała jedynie na zanegowaniu wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadków: I. S., Z. N., K. Z. oraz relacji prezesa strony powodowej, prezentując subiektywną ocenę przekazów, płynących od wskazanych osób i odwołując się do ich pojedynczych, wyrwanych z kontekstu, sformułowań i jednostkowych wypowiedzi. Nadto, nie sposób było również przypisać Sądowi Okręgowemu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów przez częściowe zdyskredytowanie relacji prezesa pozwanej spółki, T. S.. Sąd Apelacyjny uznaje za w pełni trafną jego ocenę, że relacja T. S. w zakresie dotyczącym ograniczenia możliwości korzystania z przedmiotu najmu z uwagi na pozostawienie w nim przez stronę powodową regałów, była selektywna, a nadto jednostronna i niespójna. Przed wszystkim należało podkreślić, że informacje prezesa strony pozwanej dotyczące rzeczywistej powierzchni wynajmowanej hali oraz jej stanu fizycznego musiały być traktowane jako bardzo powierzchowne już choćby z tego względu, że w spornej hali bywał wyłącznie na początku współpracy stron i to jedynie sporadycznie. Nadto, Sąd Apelacyjny miał też na uwadze, że relacja prezesa strony pozwanej dotycząca całkowitej (ogólnej) powierzchni przedmiotu najmu okazała się niezgodna z rzeczywistością – prezes strony pozwanej wywodził, iż wynajmowana hala ma o około 310 m² powierzchni mniej niż wskazano w umowie (k: 274), co pozostawało w oczywistej sprzeczności z wynikami oględzin i pomiaru przedmiotu najmu, wskazujących jednoznacznie, że rzeczywista powierzchnia wynajmowanej hali jest większa od powierzchni

wskazanej w umowie, a stanowiącej podstawę obliczenia czynszu (3.443,98 m² zamiast 3.400 m²). Okoliczność ta wystarczyła do podważenia wiarygodności prezesa strony pozwanej w zakresie przedstawionego przezeń sposobu i zakresu korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotu najmu. Nadto, prezes strony pozwanej wskazywał, że przyczyną złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu miały być przypisywane stronie powodowej „niedomówienia co do obliczania czynszu”, co nie znajdowało potwierdzenia, ani w rzeczywistej powierzchni hali (większej od tej, w oparciu o którą naliczono czynsz), ani też w treści oświadczenia o wypowiedzeniu, w którym strona pozwana powołała się jedynie na ogólną umowną możliwość wypowiedzenia umowy najmu w każdym czasie. Dodatkowo, prezes strony pozwanej konsekwentnie przeczył korzystaniu przez jego pracowników z pomieszczeń socjalnych strony powodowej, co pozostawało w sprzeczności choćby z treścią protokołu zdawczo – odbiorczego (k. 107).

W tej sytuacji trafny okazał się wniosek Sądu pierwszej instancji, co do tego, że relacja prezesa strony pozwanej była wybiórcza i stronnicza, ukierunkowana jedynie na osiągnięcie założonego przez stronę pozwaną celu procesowego i w związku z tym zasługiwała na wiarę jedynie w takiej części, w której wytrzymywała konfrontację z pozostałymi przeprowadzonymi w sprawie dowodami. Nie można było przy tym podzielić stanowiska apelującej, co do tego, że podstawą zanegowania wiarygodności relacji prezesa strony pozwanej było oparcie się przez Sąd na dowodzie z przesłuchania prezesa strony powodowej, albowiem wniosek taki pozostawał nieuprawniony w świetle wyjaśnionych przez Sąd Okręgowy przyczyn uznania za wiarygodne jego zeznań. Przekaz prezesa strony powodowej pozostawał spójny i skorelowany z treścią zeznań świadków zawnioskowanych w toku procesu, a zatem ocena wiarygodności jego relacji nie budziła wątpliwości i nie naruszała art. 233 § 1 k.p.c.

Nie sposób było również przypisać Sądowi pierwszej instancji wadliwej oceny materiału dowodowego dotyczącego wpływu pozostawienia przez stronę powodową regałów na możliwość wykorzystywania najmowanej powierzchni zgodnie z celem działalności gospodarczej strony pozwanej. Sąd Apelacyjny podzielił poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia, że pozostawienie regałów w najmowanej hali zostało uzgodnione przez strony, a ich składowanie podczas trwania stosunku najmu pozostawało bez wpływu na prowadzoną przez stronę powodową działalność gospodarczą. Okoliczności te wynikały ze zgodnych w tym zakresie i jednolitych zeznań świadków: P. M. (którego zeznania były szczególnie istotne z uwagi na pełnioną u strony pozwanej funkcję kierownika magazynu), M. C. oraz relacji prezesa strony powodowej. Nadto, zeznania wskazanych świadków, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, nie dawały podstaw do stwierdzenia, że pozostawienie przez stronę powodową regałów ograniczało możliwość korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem. Świadek P. M. zeznał jedynie: „wszystko związane z tym magazynem ustalał prezes. Na początku nie wiedziałem, jaką powierzchnię wynajmujemy w magazynach, teraz już wiem. Ja z własnej inicjatywy nie zgłaszałem żadnych zastrzeżeń do tego magazynu. Od samego początku w magazynie były regały, były to regały wysokiego składowania, które były demontowane w trakcie naszego wspólnego korzystania z naszego magazynu, w okresie 2 – 3 tygodni, gdy my się tam zainstalowaliśmy, to powodowa spółka demontowała te regały, wywoziła swój towar. Część regałów zostało wywiezionych, a część była nadal składowana. Nikt z nas na początku nie sprawdzał, na jakiej części były regały, ale później na polecenie prezesa sprawdziliśmy to, było to ok. 171 – 175 m² powierzchni” (k. 251). Z kolei M. C. zeznał: „w magazynie znajdowały się regały, były to regały powodowej spółki, ja mierzyłem te regały na polecenie naszego prezesa, to było we wrześniu/ październiku 2010 r., tych regałów było ok. 140 m². Znajdowały się tam od samego początku. Wiem ze słyszenia, że jak wynosiliśmy się stamtąd, to jakaś firma przyjechała i zabrała te regały” (k. 253) . Obaj świadkowie podali zatem niekwestionowaną obecnie okoliczność, że w najmowanej hali strona powodowa pozostawiła swe regały. Strona pozwana nie wykazała jednak wskazanymi dowodami, jaką powierzchnię zajmowały regały, co było kluczowe dla oceny wpływu tej okoliczności na możliwość założonego przez nią przy zawieraniu umowy korzystania z przedmiotu najmu. Sąd Apelacyjny podzielił wyrażony przez Sąd pierwszej instancji pogląd o tym, że różnice w wartościach (nawet traktowanych szacunkowo), jakie pojawiły się w zeznaniach wymienionych świadków oraz w relacji prezesa strony pozwanej, dyskwalifikowały przekaz każdej z tych osób. W rezultacie Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że strona pozwana, mimo spoczywającego na niej w tej mierze ciężaru dowodu, nie wykazała powierzchni zajmowanej przez regały, a tym samym – nie udowodniła przywoływanych przez siebie ograniczeń w korzystaniu z przedmiotu najmu i tym samym w prowadzeniu działalności gospodarczej.

Przywołany na wskazaną okoliczność dowód w postaci nagrania na płycie dvd był spóźniony. Sąd Apelacyjny w całości podzielił obszernie przedstawiony pogląd Sądu Okręgowego, dotyczący możliwości wcześniejszego przedstawienia przez stronę pozwaną inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Skoro strona pozwana już w sprzeciwie od nakazu zapłaty wywodziła, że z uwagi na zajęcie części powierzchni magazynowej przez regały zasadne jest żądanie przez nią obniżenia czynszu, to już w złożonym środku zaskarżenia winna zaoferować Sądowi dowód z płyty, wskazany dopiero w piśmie procesowym z dnia 10.12.2010 r. Nie można też było zgodzić się ze stroną pozwaną co do tego, że potrzeba powołania tego dowodu pojawiła się dopiero w dniu 10.12.2010 r. Skoro strona powodowa już w odpowiedzi na sprzeciw (k. 141) zaprzeczyła przywoływanym przez stronę pozwaną okolicznościom, stanowiącym podstawę jej żądania obniżenia czynszu, to wniosek dowodowy strona pozwana winna zgłosić najpóźniej w replice na stanowisko strony powodowej, czyli w piśmie procesowym z dnia 28.07.2010 r. (k. 156), w którym strona pozwana poprzestała jedynie na podtrzymaniu dotychczasowego stanowiska. Wobec obiektywnej możliwości przedłożenia Sądowi dowodu ze zdjęć i istniejącej już wówczas potrzeby jego zaoferowania (wynikającej z twierdzeń strony pozwanej, zaprzeczonych przez stronę powodową), wniosek dowodowy, złożony dopiero w dniu 10.12.2010 r., musiał zostać uznany za sprekludowany. Oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu ze zdjęć na płycie nastąpiło zatem bez naruszenia przepisu art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 479^{14a} k.p.c.

Nadto, nie sposób było stwierdzić na podstawie informacji podanych przez świadków M. C. i P. M., że pozostawienie regałów przez stronę powodową wpływało (i w jaki sposób) na działalność strony pozwanej. Z samym pozostawieniem regałów w najmowanej hali i zajęciem w niej bliżej nieokreślonej powierzchni nie łączyło się domniemanie ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej przez stronę pozwaną. Do odmiennych wniosków nie mogło też prowadzić równoległe najmowanie przez pozwaną spółkę innych powierzchni magazynowych, skoro decyzja taka była spowodowana ówczesnym dynamicznym rozwojem strony pozwanej oraz skalą jej działalności, na co wskazywały zeznania świadków M. C. i P. M.. Brak było jednocześnie podstaw do tego, aby związać konieczność równoległego wynajmowania powierzchni magazynowych z faktem pozostawienia w spornej hali regałów, skoro strona pozwana nie wykazała nie tylko, jaką powierzchnię zajmowały regały, ale również, że najmowała dodatkowo powierzchnię analogicznej wielkości jak zajęta przez przedmioty stanowiące własność strony powodowej. Hipotetyczne jedynie w tej kwestii zeznania świadka P. M. (k. 252) nie zasługiwały zatem na wiarę, tym bardziej, że świadek ten zeznał, iż obecnie strona pozwana zadowala się powierzchnią magazynową wielkości 1800 m² (czyli prawie dwukrotnie mniejszą niż najmowana od strony powodowej), a jednocześnie nie ograniczyła zakresu swej działalności (o czym świadczyło choćby jej przekształcenie ze spółki z .o.o. w spółkę akcyjną).

Sąd Apelacyjny nie podzielił też zastrzeżeń apelującej, co do poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, dotyczących chęci nabycia regałów przez stronę pozwaną oraz ustaleń stron, dotyczących możliwości korzystania przez stronę pozwaną z pomieszczenia socjalnego strony powodowej. Pierwsza z wymienionych okoliczności pozostawała irrelevantna z punktu widzenia przedmiotu sporu, gdyż decydujące było to, że pozostawienie regałów w hali nastąpiło za wiedzą i zgodą strony pozwanej, bez względu na to, czy z tymi sprzętami wiązała ona plany jakichkolwiek transakcji. Druga z wymienionych okoliczności, tj. uzgodnienie przez strony możliwości korzystania przez pracowników pozwanej spółki z przylegających do hali pomieszczeń socjalnych, została trafnie ustalona w oparciu o zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków oraz protokół zdawczo – odbiorczy (k. 107). Wbrew twierdzeniom apelującej, nie miało znaczenia to, czy pracownicy strony pozwanej mieli wyłączny dostęp do tych pomieszczeń, czy też korzystali z nich wspólnie z pracownikami strony powodowej, czy czynili to stale, czy okazjonalnie i jak często korzystali ze wskazanych pomieszczeń. Decydujące okazało się, że pomieszczenia te zostały udostępnione stronie pozwanej nieodpłatnie i niezależnie od treści umowy (tzn. bez wpływu na jej treść i przedmiot), co pozwalało przyjąć, iż uzgodnienie takie – niestanowiące zmiany umowy – strony poczyniły, dążąc do stworzenia stronie pozwanej rekompensaty za pozostawienie w hali regałów strony powodowej. Natomiast kwestia rzeczywistego wykorzystania oddanych do dyspozycji strony pozwanej pomieszczeń socjalnych pozostawała bez wpływu na ocenę trafności dokonanych w tej mierze ustaleń faktycznych.

Reasumując – Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, w oparciu o postępowanie dowodowe przeprowadzone bez naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 479^{14a} k.p.c.

Przechodząc do rozpoznania zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, na wstępie należało podkreślić, iż Sąd pierwszej instancji nie przypisał stronom dokonania zmiany umowy najmu przez jej rozszerzenie o najem powierzchni pomieszczeń socjalnych. Apelująca trafnie podniosła, że w umowie strony zastrzegły, iż wszelkie zmiany jej treści wymagają zachowania formy pisemnej. Sąd pierwszej instancji również miał to na uwadze, co znalazło odzwierciedlenie w rozważaniach (str. 19 uzasadnienia). Zgodnie z objętym zarzutem apelacji przepisem art. 76 zd. 1 k.c. jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określoną czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Strony dokonały uzgodnień dotyczących udostępnienia stronie pozwanej pomieszczeń magazynowych w związku z sytuacją zaistniałą w trakcie wykonywania umowy najmu (pozostawienie regałów), lecz bez modyfikacji jej postanowień dotyczących przedmiotu najmu. Pomieszczenia socjalne nie stanowiły przedmiotu najmu, lecz zostały użyczone stronie pozwanej nieodpłatnie, w związku z zaistnieniem niedogodności, stanowiących wynik pozostawienia w najmowanej hali regałów strony powodowej. Skoro nie doszło do zmiany umowy najmu, to kwestia formy dokonywanych przez strony uzgodnień, z uwagi na ich charakter, pozostawała obojętna. Przepis art. 76 zd. 1 k.c. nie znajdował zatem zastosowania, a Sądowi pierwszej instancji nie można było przypisać jego naruszenia.

Apelująca niezasadnie podniosła również zarzut naruszenia art. 664 § 1 k.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Powołany przepis konstytuuje odpowiedzialność wynajmującego za wady przedmiotu najmu w ramach instytucji rękojmi. Odpowiedzialność ta obejmuje wady fizyczne i prawne, ograniczające przydatność rzeczy do umówionego użytku lub też stwarzające niebezpieczeństwo dla najemcy. Apelująca pominęła przy konstruowaniu zarzutów apelacji, że Sąd pierwszej instancji rozważył dwie sytuacje: wydanie najemcy przedmiotu najmu o powierzchni mniejszej niż umowna oraz ograniczenie dostępności części powierzchni na skutek pozostawienia na niej regałów strony powodowej. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k. 328) Sąd trafnie wskazał, że wydanie najemcy przedmiotu najmu o powierzchni mniejszej niż określona w umowie stanowi wadę przedmiotu najmu w rozumieniu przepisu art. 664 § 1 k.c., uzasadniającą roszczenie najemcy o obniżenie czynszu. Uwagę tę jednak odniósł do całkowitej (ogólnej) powierzchni hali, która okazała się jednakże być większą niż powierzchnie określona w umowie, stanowiąca podstawę obliczenia czynszu. Natomiast w dalszej części swych wywodów (k. 328) Sąd Okręgowy wyraźnie odróżnił tak rozumianą wadę przedmiotu najmu od nienależytego wykonania ciężącego na wynajmującym obowiązku wydania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), co nie stanowi wady przedmiotu najmu, a jedynie uzasadnia wystąpienie przez najemcę z roszczeniem o obniżenie czynszu. Należyte wykonanie obowiązku, o którym mowa w przepisie art. 662 § 1 k.c., polega na przekazaniu najemcy przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym korzystanie z niego zgodnie z jego właściwością i przeznaczeniem. Skarżąca niezasadnie zrównała, wbrew jednoznacznej argumentacji Sądu pierwszej instancji, obie sytuacje, błędnie zarzucając sprzeczność rozważań Sądu i poprzestając na przywołaniu fragmentu jego rozważań, wyrwanego z kontekstu, w którym zostały poczynione. Przedstawioną przez Sąd pierwszej instancji w tym zakresie argumentację Sąd Apelacyjny całkowicie popiera. Wobec jej jednoznacznego wyjaśnienia i prawidłowego rozróżnienia wady przedmiotu najmu i nienależytego wykonania zobowiązania umownego, ciężącego na wynajmującym, zbędne stawały się rozważania Sądu pierwszej instancji, dotyczące hipotetycznego zakwalifikowania pozostawienia w hali regałów jako wady rzeczy najętej. Nadto, jak wskazano we wcześniejszej części rozważań, pozostawienie regałów w najmowanej hali zostało dokonane za zgodą i wiedzą strony pozwanej, co w świetle przepisu art. 664 § 3 k.c. wykluczało dopuszczalność żądania przez nią obniżenia czynszu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną.

Już jedynie na marginesie należy wskazać, że apelujący żądając zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, przytoczył na jego uzasadnienie zarzuty odnoszące się jedynie do niemożności korzystania

z całości najmowanej powierzchni, ze względu na składowanie tam regałów przez stronę powodową. Zarzut ten podniesiony był przez stronę pozwaną w ramach sprzeciwu od nakazu zapłaty(wśród szeregu innych zarzutów, które już nie zostały podtrzymane na tym etapie postępowania) i wiązała z nim roszczenie o obniżenie czynszu najmu i pozostałych opłat wynikających z łączącej strony umowy o 20%. Przypomnieć przy tym należy, że wówczas wskazywała, iż te regały składowane były na powierzchni około 255 m². W toku procesu jej pracownicy, którzy mieli dokonać obmiaru tej pow. zeznali, że wynosiła ona w granicach 140 – 175 m². Mając na uwadze, że w wyniku wizji lokalnej ustalono, że powierzchnia wynajmowanego magazynu była o około 44 m² większa niż wskazana w umowie, to faktycznie ten zarzut mógł być uzasadniony jedynie w połowie (teoretycznie). W związku z tym, że w odniesieniu do roszczeń strony powodowej wywodzonych z umowy najmu, za czas poprzedzający sporny w niniejszej sprawie okres, zapadły już prawomocne rozstrzygnięcia, zarzut pozwanej o obniżenie czynszu ostatecznie mógł odnosić się zatem jedynie do 10% wartości dochodzonego roszczenia tj. kwoty niewiele ponad 21 tys. Zauważyć zatem należy, że w zakresie żądania oddalenia powództwa ponad tą należność brak było jakichkolwiek merytorycznych zarzutów.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano stosownie do jego wyniku i zgodnie z żądaniem strony powodowej zgłoszonym w odpowiedzi na apelację, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)

mw