

Sygn. akt VIII GC 893/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Tadeusz Górka

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2023 roku w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. C. (1)

przeciwko K. W.

o zapłatę

zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 26 732,94 zł (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset trzydzieści dwa złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

1206,16 zł od 16 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

25 526,78 od 19 marca 2020 roku do dnia zapłaty

oddala powództwo w pozostałej części,

zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 155,60 zł (sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 5 622,69 zł (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia dwa złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 7 453,33 zł (siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy złote trzydzieści trzy grosze) tytułem kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

nakazuje zwrócić pozwanej kwotę 86,33 zł (osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści trzy grosze) tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłej sądowej L. M..

Sygn. akt VIII GC 893/20

UZASADNIENIE

Powód K. C. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej K. W. 46.740,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

4.674,00 zł od dnia 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty,

4.674,00 zł od dnia 16 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,

4.674,00 zł od dnia 16 maja 2016 r. do dnia zapłaty,

4.674,00 zł od dnia 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
4.674,00 zł od dnia 16 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
4.674,00 zł od dnia 16 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
4.674,00 zł od dnia 16 września 2016 r. do dnia zapłaty,
4.674,00 zł od dnia 16 października 2016 r. do dnia zapłaty,
4.674,00 zł od dnia 16 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
4.674,00 zł od dnia 16 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty.

Nadto powód domagał się orzeczenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że 30 lipca 2009 r. pomiędzy powodem, a właścicielami lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w B., tj. U. C. i K. C. (2) doszło do zawarcia umowy użyczenia przedmiotowej nieruchomości. Na mocy tego kontraktu, K. C. (1) uzyskał prawo do użytkowania tego lokalu z prawem pobierania pożytków. W dalszej kolejności podniesiono, iż powód zawarł z pozwaną umowę najmu powyższego lokalu użytkowego, przy czym nastąpiło to na czas określony, tj. do dnia 15 sierpnia 2019 r., z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności gospodarczej w postaci apteki. Wskazano, iż strony nie przewidziały w umowie możliwości jej wypowiedzenia przez najemcę, a sam lokal został pozwanej wydany na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Czynsz najmu, ustalono natomiast na kwotę 3.800,00 zł netto, powiększoną o podatek VAT, przy czym płatność tej należności miała następować do 15. dnia każdego miesiąca kalendarzowego rozpoczynającego dany okres rozliczeniowy, na podstawie wystawianych z tego tytułu faktur. Powód podniósł, że pierwszy czynsz płatny był za okres od 15 sierpnia do 15 września 2009. Następnie podniesiono, że powód każdego miesiąca wystawiał faktury VAT z tytułu czynszu, jednakże począwszy od sierpnia 2011 r., pozwana przestała regulować wynikające z dokumentów tych należności. Następnie, powyżej wymieniona, począwszy od 01 kwietnia 2012 r., zawiesiła prowadzenie przedmiotowej działalności gospodarczej. Okoliczność ta ustała jednakże 24 października 2018 r., kiedy to nastąpiło wykreślenie jej ze spisu CEIDG. W dalszej kolejności podano, iż najemcy przysługiwało prawo do oddania lokalu w podnajem, bez pisemnej zgody powoda, co też miało miejsce. Niezależnie od tego, należności z tytułu najmu, nadal nie były regulowane wskutek czego powstały wielomiesięczne zaległości w spłacie zobowiązań. Dnia 27 grudnia 2012 r., do pozwanej skierowane zostało wezwanie do zapłaty, na skutek czego uiszczono część należnego powodowi czynszu. Jak wskazano, przedmiotowe wezwanie powtórzone, jednakże nie przyniosło to zamierzonego rezultatu w postaci spłaty pozostałego, nieuregulowanego do tej pory zobowiązania. W dalszej kolejności powód podał, że wnosił uprzednio przeciwko pozwanej pozew o zapłatę zaległego czynszu za okres od 16 lutego 2012 r. do 16 maja 2014 r., na skutek którego Sąd w Bydgoszczy, VIII Wydział Gospodarczy, nakazał K. W. zapłacić powyżej wskazanemu 98.502,00 zł. Ze względu na to, że do dnia wniesienia niniejszego pozwu, strona pozwana nie uregulowała zaległych należności za okres od 16 marca 2016 r. do 15 sierpnia 2019 r., powód skierował niniejszą sprawę na drogę postępowania sądowego. W dalszej kolejności, strona powodowa przedstawiła argumenty uzasadniające roszczenie odsetkowe, właściwość Sądu, wartość, przedmiotu sporu, datę wymagalności roszczeń, mediacji oraz wysokości opłaty sądowej.

Nakazem zapłaty z 26 lutego 2020 r., sygn. akt VIII GNc 8737/19, Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, VIII Wydziale Gospodarczym, orzekł zgodnie z żądaniem pozwu oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia, pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe stanowisko pozwana potwierdziła, iż zawarła z powodem umowę najmu lokalu położonego w B., przy ul. (...). Niezależnie od tego, powyżej wskazana zaprzeczyła, jakoby po stronie powoda powstały wierzytelności o zapłatę czynszu za okres od marca do grudnia 2016 r. W szczególności podniesiono, iż 16 marca 2016 r., pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w oparciu o art. 682 k.c. Jak podniesiono oznacza to, iż wynajmującemu nie mogą przysługiwać w stosunku do pozwanej jakiegokolwiek roszczenia dotyczące zapłaty czynszu po dniu 16 marca 2016 r., co w konsekwencji powoduje, iż powództwo winno ulec oddaleniu. Wskazano, że najęty lokal dotknięty był wadami, które obejmowały w szczególności brak możliwości utrzymania w nim temperatury pozwalającej na wykorzystanie go zgodnie z przeznaczeniem, przy uwzględnieniu właściwych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Pozwana wyjaśniła przy tym, iż przedmiotowy lokal został przez nią podnajęty dwóm innym podmiotom, jednakże w toku jego użytkowania, powyżej wskazani zgłaszali jej zastrzeżenia co utrzymujących się w nim bardzo niskich temperatur. Jak podniesiono, w sytuacji w której na zewnątrz budynku utrzymywały się temperatury poniżej 0°C, temperatura w lokalu wahała się w granicach 10 - 13°C. Pozwana wskazała, że informowała powoda o zastrzeżeniach dotyczących warunków panujących w lokalu, jednakże powyżej wskazany nie podjął żadnych działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości. W dalszej kolejności, strona pozwana powołała się na § 30 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy wskazując, iż w pomieszczeniach, w których wykonywana jest lekka praca fizyczna, należy zapewnić temperaturę nie niższą, niż 18°C. W związku z faktem, iż powód nie podjął żadnych działań mających na celu usunięcie przedmiotowych wad, pozwana zleciła rzeczoznawcy ustalenie panujących w lokalu temperatur oraz wykonanie oceny możliwości uzyskania wymaganych przepisami wartości ciepła. Jak podniesiono, powyżej wskazany ustalił m.in., iż brak możliwości utrzymania właściwej temperatury stanowił skutek istniejących nieprawidłowości, szczególnie w zakresie izolacyjności przegród budowlanych opiniowanego lokalu wskazując, iż nie nadaje się on do użytkowania. Opierając się uzyskanej opinii pozwana uznała, iż wynajmowany przez nią lokal ma wady kwalifikowane, co w konsekwencji doprowadziło do złożenia przez nią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy łączącej strony. W dalszej kolejności podano, że podstawę prawną przedmiotowego oświadczenia stanowi art. 682 k.c. Niezależnie od powyższego, pozwana domagała się zawieszenia powództwa, a także zakwestionowała żądanie pozwu co do wysokości. Jak podniesiono, po dniu rozwiązania umowy, powodowi nie przysługiwałoby bowiem uprawnienie do żądania czynszu, a ewentualnie roszczenie odszkodowawcze.

W odpowiedzi na sprzeciw, powód potrzymał swoje dotychczasowe stanowisko oraz wnioski wskazując, że strony umowy najmu, wspólnie ustalały jej warunki. Nadto na prośbę pozwanej, wydłużył okres trwania przedmiotowego kontraktu z pięciu, do dziesięciu lat. Podkreślono przy tym, że złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, w ocenie strony powodowej było bezzasadne, w związku z czym zostało przez powyżej wskazanego uznane za bezskuteczne. Skoro zatem umowa najmu łącząca strony nadal obowiązywała, powodowi w dalszej kolejności należał się z tego tytułu czynsz. W dalszej kolejności podkreślono, że twierdzenia, jakoby najęty przez pozwaną lokal użytkowy dotknięty był wadami, które uniemożliwiły korzystanie z niego, są zupełnie bezpodstawne. Nieprawdziwe są w ocenie powoda twierdzenia, jakoby panujące w pomieszczeniach temperatury, odbiegały od norm wynikających z przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy, które miałyby zagrażać życiu i zdrowiu osób przebywających w lokalu. W związku z tym, iż twierdzenia pozwanej wskazujące na niskie temperatury w lokalu nie zostały wykazane, nie powinny w ocenie powoda, zostać objęte ochroną prawną. Strona powodowa podkreśliła, iż przedłożona przez pozwaną opinia ma jedynie walor dokumentu prywatnego, a ponadto brakuje w niej pomiarów temperatur panujących w lokalu. Niezależnie od tego podano, iż powód po otrzymaniu informacji w przedmiocie rzekomych wad, dokonał oględzin lokalu, a następnie zamontował w nim dodatkowe grzejniki. Powód wskazał przy tym, iż brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania. Nadto powód wskazał, iż obowiązujący pomiędzy stronami czynsz najmu, miał charakter rynkowy, co znalazło swoje potwierdzenie w ustaleniach biegłego, poczynionych na kanwie sprawy toczącej się przez Sądem Okręgowym w Bydgoszczy, VIII Wydziałem Gospodarczym, pod sygn. akt VIII GC 208/14/(...).

W dalszych pismach procesowych, strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie, przy czym powód zakwestionował opinię biegłego T. C., a strona pozwana kwestionowała opinię biegłej L. M..

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

W dniu 30 lipca 2009 r. pomiędzy stronami zawarta została umowa, na mocy której powód wynajął pozwaną (noszącą wówczas nazwisko P.) na czas określony do 15 sierpnia 2019 r., lokal użytkowy położony przy ul. (...) w B., dla którego Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr DZ.KW./ (...). Powód nie był w dniu zawarcia umowy, ani nie stał się do dnia zamknięcia rozprawy, właścicielem tego lokalu. Był on biorącym w użyczenie lokal od U. i K. – właścicieli lokalu- na podstawie umowy użyczenia z dnia 30 sierpnia 2009 roku.

Najemca zobowiązał się do zapłaty wynajmującemu czynszu w kwocie 3.800,00 zł netto, powiększonej o podatek VAT. Należność ta miała być płatna do 15 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury wystawionej przez powoda (§ 4 ust. 1,2). Tego dnia zaczynał się okres rozliczeniowy.

Najemcy przysługiwało uprawnienie, do oddania przedmiotu najmu albo jego części w podnajem, bez pisemnej zgody wynajmującego (§ 6 ust. 1).

Zgodnie z postanowieniami kontraktu, w sprawach w nim nieuregulowanych, miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (§ 8 ust. 1), natomiast wszelkie jego zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 9 ust. 1).

Dowód: umowa najmu – k. 26 – 28 akt.

Na mocy umowy z dnia 27 kwietnia 2013 r. zawartej z R. C. oraz M. T., pozwana wynajęła lokal położony przy ul. (...) w B. powyżej wymienionym na czas określony, obowiązujący od 15 maja 2013 r. do 15 sierpnia 2019 r.

Czynsz z tytułu przedmiotowego podnajmu ustalono na kwotę 2.200,00 zł netto wraz z należnym podatkiem VAT.

Dowód: umowa podnajmu lokalu – k. 59 – 65 akt.

W przedmiotowym lokalu przebywali głównie pracownicy podnajemcy, którzy w okresie zimowym, z uwagi na panujące w nim niskie temperatury, pracowali w rękawiczkach, a także dogrzewali się przy pomocy piecyków elektrycznych.

R. C. zgłosił tę sytuację pozwaną w roku 2015, w związku z czym K. W. poinformowała o powyższym powoda, który na przełomie października/listopada 2015 zjawił się w przedmiotowym lokalu, jednakże nie podjął żadnych czynności zmierzających do poprawy panującej w nim temperatury.

Wiadomością z 14 stycznia 2016 r., R. C. ponownie poinformował pozwaną o niedogrzaniu lokalu żądając wyjaśnienia przedmiotowej kwestii.

Dowód: umowa podnajmu lokalu z dnia 10 sierpnia 2015 r. – k. 66 – 71 akt, wezwanie do zwiększenia liczby grzejników – k. 72 akt, korespondencja e – mail – k. 73 akt, zeznania świadka I. M. – k. 192v – 193v akt, zeznania świadka R. C. – k. 195 – 196v akt, zeznania świadka D. B. (1) – protokół elektroniczny na k. 210v-210 akt.

Pismem z 22 stycznia 2016 r., pozwana zwróciła uwagę powoda na niewystarczające ogrzewanie lokalu położonego przy ul. (...) w B., żądając podjęcia działań w celu zagwarantowania większej ilości grzejników. Pismo do wysłano również drogą elektroniczną w dniu 23 stycznia 2016 roku.

Dowód: pismo z 22 stycznia 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 75 – 77 akt.

Pozwana zleciła wykonanie ekspertyzy prywatnej, na podstawie której ustaliła, że korzystanie z przedmiotowego lokalu jest niemożliwe z uwagi na fakt, iż nie spełnia on kryteriów odnoszących się do temperatur dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz stanowiących miejsca pracy.

Dowód: ocena stanu technicznego wybranych elementów lokalu użytkowego – k. 82 – 112 akt, zeznania świadka G. K. – protokół elektroniczny na płycie - k. 210-211 akt.

Pismem datowanym na 16 marca 2016 r., pozwana działając na podstawie art. 682 k.c., złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na występujące w nim wady w postaci nieprawidłowo działającej instalacji centralnego ogrzewania. Powód odebrał oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 22 marca 2016 r.

Niezależnie od powyższego, podnajmujący R. C., za zgodą i wiedzą pozwanej, przebywał w przedmiotowym lokalu jeszcze kilka miesięcy po złożeniu przez nią przedmiotowego oświadczenia. Opuścił lokal na przełomie września i października 2016 roku. R. C. był skłonny przebywać w lokalu wielu lat, gdyby nie zakończeniu umowy podnajmu zawartej pomiędzy nim a pozwaną.

Pozwana zwrócił klucze do lokalu powodowi w dniu 20 października 2016 roku.

Powód nie uznał wypowiedzenia złożonego przez pozwaną, a także odsyłał jej przesyłane przez nią klucze do lokalu.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 78 – 81 akt, zeznania świadka J. W. – k. 193v – 195 akt, zeznania świadka R. C. – k. 195 – 196v akt, przesłuchanie pozwanej K. W. – k. 335 – 337 akt, pismo powoda datowane na 21 października 2016 roku – k.348, przesłuchanie powoda – k. 332 – 335 akt.

Tytułem czynszu najmu przedmiotowego lokalu, powód wystawił na rzecz pozwanej następujące dokumenty księgowe:

Fakturę VAT nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r., za okres od 15 marca 2016 r. do 15 kwietnia 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 31 marca 2016 r., za okres od 15 kwietnia 2016 r. do 15 maja 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 29 kwietnia 2016 r., za okres od 15 maja 2016 r. do 15 czerwca 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 31 maja 2016 r., za okres od 15 czerwca 2016 r. do 15 lipca 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 30 czerwca 2016 r., za okres od 15 lipca 2016 r. do 15 sierpnia 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 29 lipca 2016 r., za okres od 15 sierpnia 2016 r. do 15 września 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 31 sierpnia 2016 r., za okres od 15 września 2016 r. do 15 października 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 30 września 2016 r., za okres od 15 października 2016 r. do 15 listopada 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 31 października 2016 r., za okres od 15 listopada 2016 r. do 15 grudnia 2016 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Fakturę VAT nr (...) z dnia 30 listopada 2016 r., za okres od 15 grudnia 2016 r. do 15 stycznia 2017 r., opiewającą na kwotę 4.674,00 zł brutto,

Dowód: faktury VAT – k. 29 – 38 akt.

Po tym jak R. C. opuścił przedmiotowy lokal, strona powodowa wymieniła znajdujące się w nim grzejniki. Doszło do nich jesienią 2016 roku w czasie gdy ani pozwana ani żaden z jej podnajemców nie przebywał już w lokalu.

Dowód: przesłuchanie powoda – k. 332 – 335 akt.

K. W., w sprawie toczącej się przeciwko K. C. (3) przed Sądem Rejonowym w Bydgoszczy, VIII Wydziałem Gospodarczym pod sygn. VIII GC 97/16, domagała się orzeczenia przez Sąd, iż czynsz z tytułu najmu należny wynajmującemu za okres od lutego 2012 r. do końca trwania przedmiotowego okresu, wynosił 2.200,00 zł netto miesięcznie.

Przedmiotowe powództwo zostało oddalono. Apelacja od wyroku również została oddalona.

Okoliczności bezsporne

Grzejniki znajdujące się w lokalu mieszczącym się przy ul. (...) w B., są niewystarczające aby zagwarantować w nim komfort cieplny. Tym bardziej nie gwarantowały tego poprzednio umieszczone w nim kaloryfery (istniejące w czasie wypowiedzenia umowy najmu).

Lokal ma powierzchnię około 115 m². Jest lokalem skrajnym. Posiada dwie ściany zewnętrzne od strony północnej i wschodniej z dużymi przeszkleniami. Fragmenty ścian zewnętrznych o wystawie zachodniej i południowej także przeszklone. Pozostałe ściany sąsiadują z innymi ogrzewanymi strefami. Od dołu jest podłoga nad częścią piwniczną nieogrzewaną. Strop nad lokalem sąsiaduje z lokalem ogrzewanym. Lokal ma wysokość około 3,4 m. Kubatura lokalu to prawie 400 m³.

W pomieszczeniach pracy, w których jest wykonywana lekka praca fizyczna, i w pomieszczeniach biurowych temperatura nie może być niższa niż 18°C (291 K). Budynek, w którym znajdował się wynajmowany lokal, powstał na początku lat 90-tych XX w. i ma już prawie 30 lat. Wymagalność ochrony cieplnej była na niskim poziomie, lecz istniały normy polskie, które nakazywały zaprojektowanie i wykonanie tak instalacji CO aby w lokalu była temperatura na poziomie ok. 20 stopni Celsjusza.

Do roku 2018 instalacja wewnątrz budynku była wykonana z rur typu PEX. Po modernizacji węzła cieplnego (z 2018 roku) w lokalu może także panować niższa temperatura niż 18°C.

Podczas wizji lokalnej w styczniu 2021 roku temperatura zasilania wyniosła +58,5°C, a „z powrotu” +50°C. W dniu wizji lokalnej lokal był wyposażony w 7 grzejników z głowicami ręcznymi. Obecne grzejniki są także niewystarczające, aby zagwarantować normowy komfort cieplny dla lokalu o wysokości ca. 3,4m. W takim przypadku poprzednie grzejniki mniejsze o min 25% tym bardziej jego nie gwarantowały.

Na przełomie 2015 i 2016 roku można było uznać wady w działaniu systemu centralnego ogrzewania który powodował niedogrzenie lokalu do warunków normowych dla pracy biurowej lub np. apteki. Taka przewlekła sytuacja zagrażała zdrowu użytkujących go osób w zakresie pracy ciągłej w niskich temperaturach przez 8h codziennie. Nie było możliwości uzyskania normowej temperatury powietrza wewnątrz lokalu przed jego termomodernizacją (str. 7 drugiej pisemnej opinii uzupełniającej z czerwca/lipca 2022 roku). Nadal nie dokonano pełnej termomodernizacji budynku, aby spełnić wszelkie wymogi projektanta a tym samym, aby lokal dla skrajnych temp. normowych -20°C i niższych mógł spełnić wymogi cieplne.

Dowód: opinia biegłego sądowego T. C. wraz z załącznikami – k. 255 – 272 akt, pierwsza ustna opinia uzupełniająca biegłego – k. 310 – 316 akt, druga ustna opinia uzupełniająca biegłego (wraz z przedłożonymi na rozprawie

wyliczeniami) – k. 532-544 akt, pierwsza pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego T. C. wraz z załącznikami – k. 423-442, druga pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego T. C. wraz z załącznikami – k. 683-693

Stawka czynszu wynosząca 37zł/m² jest wartością rynkową dla lokalu spełniającego normy budowlane lokalu, w tym możliwość osiągnięcia w pomieszczeniach temperatury minimum 18°C. Stawka czynszu w wysokości 3800 zł netto (ustalona pomiędzy stronami) miesięcznie jest stawką rynkową. Jest to wartość bez uwzględnienia wady lokalu dotyczącej braku możliwości utrzymania w lokalu temperatury powyżej 18°C. Lokal apteki powinien być zaliczany do pomieszczenia, gdzie powinna być temperatura minimum 18°C. Przyjmując, że było konieczne dogrzewane lokalu urządzeniami elektrycznymi należało przyjąć koszt dogrzania lokalu poprzez wyliczenie deficytu energii. Od przyjętego urządzenia np. klimatyzator, farelka, grzejnik elektryczny zależałaby ilość zużytej energii. Miesięcznie czynsz powinien ulegać obniżeniu od 80 zł do 200 zł. Jest to średni koszt. Czynsz miesięczny za lokal z uwzględnieniem wady w postaci niedogrzanania lokalu wyniósł w 2016 roku – 3690 zł netto.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu pośrednictwa nieruchomości przeprowadzona w sprawie toczącej się przez Sądem Okręgowym w Bydgoszczy pod sygn. akt VIII GC 208/17/(...) – k. 325 – 330 akt, opinia pisemna biegłej sądowej L. M.-k. 447-462, opinia pisemna uzupełniająca biegłej sądowej L. M.-k. 469-478, ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej L. M. – k. 557-559 akt

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i wydruków przedłożonych przez strony, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana, a także w oparciu o zeznania świadków, przesłuchanie stron oraz opinie sporządzone przez biegłych sądowych.

Zeznaniom świadków I. M., J. W., R. C., D. B. (2), G. K. oraz W. R. Sąd dał wiarę w całości, uznając je za jasne i logiczne, a także korespondujące ze zgromadzonymi dowodami. Bez znaczenia dla oceny twierdzeń powyżej wskazanych pozostawały drobne rozbieżności w przedmiocie m.in. panujących w przedmiotowym lokalu temperatur. W ocenie Sądu, odczucia w tymże zakresie, mogą być rozbieżne, albowiem stanowią przejaw subiektywnego, wewnętrznego postrzegania, co nie ma jednakże wpływu na ocenę zeznań w pozostałym wymiarze.

Zeznania świadków (ani przesłuchanie stron) same w sobie nie mogą udowodnić jaka dokładanie była temperatura w lokalu kilka lat przed sprawą sądową. Po pierwsze żaden człowiek nie potrafi powiedzieć jaka jest realna temperatura w pomieszczeniu, a może jedynie podać temperaturę odczuwalną. Po drugie nie można pamiętać jaka była temperatura w lokalu kilka lat wcześniej, a co najwyżej można użyć subiektywnych, niekonkretnych określeń takich jak: zimno, chłodno, ciepło. Tym samym przesłuchanie świadków (pracowników) czy stron nie było potrzebne na okoliczność istnienia temperatur ponieważ nie dało się tego udowodnić takim dowodem.

Takimi dowodami mogły być wydruki z systemu grzewczego, zdjęcia termometru, prywatna opinia.

Sąd nie uwzględnił natomiast zeznań małżonki powoda M. C., albowiem o wszelkich okolicznościach istotnych dla niniejszej sprawy, uzyskała informacje bezpośrednio od K. C. (1), który był przecież szczególnie zainteresowany przedmiotowym rozstrzygnięciem.

Co do zasady, Sąd dał wiarę przesłuchaniu stron mając jednakże na względzie ich zaangażowanie w przedmiotowe postępowanie oraz związane z tym interesy. W rzeczywistości bezsporne było, że pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie art. 682 kc w dniu 16 marca 2016 roku (k.78) i że dotarło ono do powoda 22 marca 2016 roku (k.81). Bezsporne było to, że pozwana zajmowała lokal po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu przynajmniej do jesieni 2016 roku, a najpóźniej do końca 2016 roku (grudnia). Spór dotyczył skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu i tego jakie temperatury panowały w lokalu. Kluczowe zatem było ustalenie jakie temperatury panowały w lokalu przy pomocy biegłego, który dysponował wiadomościami specjalnymi.

Oczywistym jest, że biegły nie jest w stanie podać jakie dokładnie temperatury w jakim dniu panowały w danym lokalu w 2016 roku w sytuacji gdy sporządzał pierwszą opinię pięć lat później, a jednocześnie w 2018 roku doszło do modernizacji węzła cieplnego. Możliwe było zaś ustalenie czy system centralnego ogrzewania w lokalu w ogóle był stanie zapewnić temperatury wewnątrz, który nie zagrażały zdrowiu osób pracujących w tym lokalu.

Sąd zaaprobował opinie wydane przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa oraz bezpieczeństwa i higieny pracy T. C.. W rzeczowy i logiczny sposób odpowiedział on na zawarte w tezie dowodowej pytania oraz zastrzeżenia stron, a swoje konkluzje poparł szczegółowymi wyliczeniami w oparciu o dokumenty zawarte w aktach sprawy oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia zawodowego

W swojej opinii ze stycznia 2021 roku biegły sądowy T. C. wskazał, że według § 30 Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w pomieszczeniach pracy należy zapewnić temperaturę odpowiednią do rodzaju wykonywanej pracy (metod pracy i wysiłku fizycznego niezbędnego do jej wykonania) nie niższą niż 14 °C (287 K), chyba że względy technologiczne na to nie pozwalają.

Odnosił się do prywatnej opinii przedłożonej przez stronę pozwaną. Biegły wykonał wizję lokalną. Dokonano pomiaru temperatury w przedmiotowym lokalu oraz na przegrodach za pomocą urządzenia pomiarowego – termometr rtęciowy temp. +21°C przy temperaturze na zewnątrz -6,5°C. Zweryfikowano temperaturę zasilania i powrotu na grzejnikach. Sprawdzone czy grzejniki nie są zapowietrzone. W dniu wizji lokalnej lokal był wyposażony w 7 grzejników z głowicami ręcznymi. Jednocześnie strona pozwana jak i powodowa przekazała zdjęcia archiwalne na których widać grzejniki oraz ich wielkość przed wymianą. Co istotne biegły podał, że z informacji jakie uzyskał od obu stron grzejniki pierwotnie były mniejsze co pokazywały zdjęcia archiwalne. Biegły wyjaśnił, że aktualnie lokal posiada maksymalną moc grzewczą nominalną odczytaną z przekazanego projektu wymiany grzejników na poziomie 2200 x 2 + 1170 + 1100 + ca. 1000 = 7670 W. Parametry czynnika grzewczego są regulowane przez automatykę węzła cieplnego, podpionowo oraz przez nastawy na głowicach. Podkreślił, że na dzień wizji lokalnej nastawy na grzejnikach były ustawione na pełen przepływ co oznacza, że osiągnęły pełną moc cieplną. Parametr zasilania +85/60 °C jest maksymalnym bezpiecznym, przy wyższym parametrze przy dotknięciu grzejnika może dojść do poparzenia. Teoretycznie węzłem może wytworzyć temperaturę zasilania grzejników na poziomie +85°C, ale grzejniki już nie zwiększą swojej powierzchni promieniowania ciepła jeśli na dworze będzie temperatura poniżej -18°C. Nastawy grzejnika są regulowane w zakresie 18/28°C. Z powyższego wywodu wynika, że obecne grzejniki są także niewystarczające aby zagwarantować normowy komfort cieplny dla lokalu o wysokości ca. 3,4m. W takim przypadku poprzednie grzejniki mniejsze o min 25% tym bardziej jego nie gwarantowały. Jednocześnie biegły zwrócił uwagę, że w 2018 roku dokonano regulacji węzła i zapewne przepływów na całej instalacji CO. Wymieniono przewody zasilające na stal czarną, która jest bardziej odporna w wyższe temperatura zasilania niż plastik. Może to świadczyć o bieżącej konserwacji lub o tym, że węzeł wytwarzając czynnik grzewczy wadliwie rozprowadzał go po budynku co mogło doprowadzić do zaniżonej ilości czynnika płynącego do przedmiotowego lokalu. Przy zmniejszonej powierzchni grzejników i zmniejszonej wartości czynnika grzewczego powodowało to niedogrzenie lokalu nawet przy temperaturze 0°C na zewnątrz.

Biegły na pytanie: „Czy wady lokalu były tego rodzaju, że zagrażały zdrowiu osób użytkujących lokal?” (str. 19 opinii, k. 264) odpowiedział, że należy mówić o wadliwym działaniu systemu centralnego ogrzewania który powodował niedogrzenie lokalu do warunków normowych dla pracy biurowej lub np. apteki. Taka przewlekła sytuacja zagrażała zdrowiu użytkujących go osób w zakresie pracy ciągłej w niskich temperaturach przez 8h codziennie.

W swojej pierwszej pisemnej opinii uzupełniającej z 2021 roku biegły sądowy T. C. wskazał, że jednoznaczne ustalenie temperatury jaka panowała w 2016 r. na zewnątrz lokalu jest w archiwach Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej. W lokalu nie ma takiej możliwości. Zwrócił uwagę, że pomocnicza jest opinia prywatna Pana K. do której nie wnosił uwag. Odpowiadając na pytanie: „Na jakiej podstawie przyjęto w opinii 25% mniejszej mocy grzewczej w 2016 r.” biegły podał, że: dokonano zwymiarowania grzejników na podstawie dokumentacji zdjęciowej archiwalnej

dostarczonej przez stronę powodową. Z dokumentacji jednoznacznie wynika, że w lokalu były mniejsze o 25% grzejniki pod względem powierzchni co przekłada się na moc grzewczą. W lokalu także było znacznie więcej ścian dzielących go na mniejsze pomieszczenia co ograniczało cyrkulację powietrza w ramach całego lokalu. Biegły odniósł się do zdjęć archiwalnych z 2016 roku. Na pytanie: „Czy według pomiaru przeprowadzonego podczas sporządzania opinii, biegły jest w stanie stwierdzić, jaka była średnia temperatura w okresie zimowych w 2016 r. w lokalu?” biegły wyjaśnił, że nie, gdyż pomiary dotyczyły stanu obecnego. Opierał się na pomiarach wykonanych w roku 2016 do których nie wnosił uwag.

Biegły podał, że po modernizacji węzła cieplnego (z 2018 roku) w lokalu może także panować niższa temperatura niż 18°C a przyczyn może być kilka:

- zła regulacja całego układu zasilania i powrotu dla budynku
- regulacja układu zasilania i powrotu względem mieszkań, które są niższe i w większości przypadków sąsiadują z innymi lokalami mieszkalnymi ogrzewanymi. Przedmiotowy lokal ma znacznie większą wysokość, dwie ściany zewnętrzne elewacyjne, a od spodu ma przestrzeń nieogrzewaną
- brak weryfikacji prawidłowości kryzowania (regulacji) samych grzejników na podejściu. nastawa fizyczna.
- wadliwa praca głowic termostatycznych zamontowanych na grzejnikach.

Biegły wyjaśnił, że moc grzejników zależy od kilku czynników:

- powierzchni
- ilości płyt
- temperatury zasilania i powrotu.

Ponadto moc grzejnika zależy też od czynnika grzewczego. Może być on:

- niski
- średni
- wysoki.

Grzejniki w lokalu były zasilane parametrem średnim. Nowoczesne węzły grzewcze mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników, aby się nie poparzyli bazują głównie na czynniku średnim lub niskim.

W drugiej pisemnej opinii uzupełniającej z czerwca/lipca 2022 roku biegły podał, że aby ją przygotować koniecznym była powtórna przeanalizowanie całości akt sprawy oraz załączoną dokumentację projektową i skonfrontowanie jej ze stanowiskiem stron oraz zeznaniami. Biegły podtrzymał swoją opinię i opinię uzupełniającą. Odniósł się szczegółowo do projektu budowlanego regulacji instalacji CO oraz CWU w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w B. z 2018 r. Zwrócił m.in. uwagę na fakt, że każdy z grzejników w przedmiotowym lokalu jest zasilany z innego pionu. Wadliwa regulacja przepływów mogła spowodować nieosiągnięcie wymaganego poziomu mocy grzejników, a także ich zapowietrzenie. Efektywność znacząco spadała. Kluczowe zaś było ustalenie (po zebraniu wszelkiej niezbędnej dokumentacji technicznej) iż brak było możliwości uzyskania normowej temperatury powietrza wewnątrz lokalu przed jego termomodernizacją (str. 7 drugiej pisemnej opinii uzupełniającej z czerwca/lipca 2022 roku). Mając na uwadze projekt z 2018 r. nadal nie dokonano pełnej termomodernizacji budynku, aby spełnić wszelkie wymogi projektanta a tym samym, aby lokal dla skrajnych temp. normowych -20°C i niższych mógł spełnić wymogi cieplne. Tym samym Sąd oparł się na opiniach biegłego T. C. i ustalił, że lokal miał wady zagrażające osobom w nim przebywającym, pracującym.

Sąd wyjaśnia, iż z uwagi na zakres oraz charakter, a także szczególny wymiar dowodu z opinii biegłego, którą to sporządzono w sprawie o sygn. akt VIII GC 208/14, ustosunkowanie się do tego dowodu jak i okoliczności jego opuszczenia w niniejszym postępowaniu nastąpi w dalszej części uzasadnienia.

Sąd zaaprobował nadto opinie wydane przez biegłą sądową z dziedziny nieruchomości L. M.. Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2021 roku Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego z dziedziny nieruchomości – L. M. na okoliczności jak w piśmie pełnomocnika strony pozwanej datowanym na 22 czerwca 2021 roku (w zakresie dotyczącym biegłego K. P.) – tj. na okoliczność ustalenia czy w przypadku, w którym lokal będący przedmiotem opinii (przy ul. (...) w B.) dotknięty był opisaną w opinii T. C. wadą dotyczącą braku możliwości utrzymania w lokalu temperatury powyżej 18 stopni Celsjusza wpływałoby to na wysokość stawki czynszu najmu jaka uznana powinna być za rynkową w przypadku badania lokalu, jaka powinna być w takim wypadku rynkowa wysokość stawki czynszu najmu.

Biegła w pierwszej pisemnej opinii uzupełniającej (k.447-462) nie odpowiedziała na tak skonstruowaną tezę dowodową co skutkowało zwróceniem się do biegłej przez Sąd w dniu 25 listopada 2021 roku (k.463v, pkt 2 zarządzenia). Wskutek tego biegła sporządził pisemną opinię uzupełniającą (k.469-478). Biegła wskazała w niej (k.473, str. 5 opinii uzupełniającej), że stawka czynszu wynosząca 37zł/m⁽²⁾ jest wartością rynkową dla lokalu spełniającego normy budowlane lokalu, w tym możliwość osiągnięcia w pomieszczeniach temperatury minimum 18 stopni Celsjusza. Podała, że stawka czynszu w wysokości 3800 zł netto miesięcznie jest stawką rynkową (k.473-474, str. 5-6 opinii uzupełniającej). Co istotne była to wartość bez uwzględnienia wady lokalu dotyczącej braku możliwości utrzymania w lokalu temperatury powyżej 18 stopni Celsjusza. Biegła przyznała, że wada ta miała wpływ na wysokość czynszu najmu, ponieważ ustalona przez nią stawka rynkowa dotyczyła czynszu za „pełnowartościowy” lokal użytkowy. Nie jest możliwe ustalenie wartości rynkowej czynszu za lokal z wadą – brak jest takich umów. Biegła podała zaś, że według ogólnej zasady najemca musiałby ponieść nakłady konieczne na najmowany lokal, czyli zasadne byłoby pomniejszenie wartości pobieranego czynszu o koszty tych nakładów. Biegła słusznie przyjęła koszty dogrzania lokalu grzejnikami elektrycznymi. Nie było przecież możliwości (w 2016 roku) dokonania zmian instalacji centralnego ogrzewania. Doszło do niej ostatecznie dopiero w 2018 roku. W tabeli na stronie dziewiątej opinii uzupełniającej (k.477) biegła podała, że czynsz miesięczny za lokal z uwzględnieniem niedogrzenia lokalu wyniósł w 2016 roku – 3690 zł netto. Miesięcznie czynsz powinien ulegać obniżeniu o kwotę od 80 zł do 200 zł.

Nie były, zdaniem Sądu, uzasadnione zastrzeżenia z pisma pełnomocnika strony pozwanej datowanego na 27 września 2022 roku i w piśmie z dnia 31 maja 2022 roku (k.670-674). Metodologia przyjęta przez biegłą była prawidłowa i biegła uzasadniła ją w ustnej opinii uzupełniającej. Wskazała dlaczego przyjęła określone lokale do porównania. Biegła nie wykroczyła poza swoją specjalność, a oparła się wyłącznie na założeniu Sądu (że lokal ma wadę) i obliczeniach biegłego T. C..

Biegła w ustnej opinii uzupełniającej (rozprawa w dniu 22 kwietnia 2022 roku-k. 557-559) wyjaśniła, że była w stanie zinterpretować dane dotyczące charakterystyki energetycznej lokalu i ma do tego uprawnienia. Wskazała, że w księdze wieczystej jest to lokal użytkowy w budynku wielorodzinnym. W umowie w § 3 jest opisane, że miała być w nim prowadzona działalność handlowa. Gdyby chcieć porównywać z innymi pomieszczeniami o innej funkcji, to musiałaby to robić z takimi pomieszczeniami jak hale pracy fizycznej, magazyny i składy, szatnie. Z kolei § 134 rozporządzenia ministra infrastruktury wyjaśnia jakim cechom powinny odpowiadać budynki i budowle. W ustawie o gospodarce nieruchomościami jest zapis, że jeżeli nieruchomość się porównuje, to musi ona spełniać warunek, że jest nieruchomością podobną. Nieruchomość podobna ma taką samą funkcję, stan prawny. Nie można zatem porównywać warsztatu z lokalem mieszkalnym. Przypomniała, że w opinii uzupełniającej jako lokale porównawcze przyjęła lokale, w których może być prowadzona przychodnia lub apteka. Lokal apteki powinien być zaliczany do pomieszczenia, gdzie powinna być temperatura minimum 18°C. Podała, że kierowała się przede wszystkim rozporządzeniem ministra infrastruktury, opisanym powyżej. Przypomniała, że opierała się na założeniu, że lokal nie może być dogrzany do tych 18 o C. Są inne lokale, które mają temperaturę pomiędzy 14 a 18°C - np. magazyny, hale, ale zdaniem biegłej to nie były nieruchomości podobne i nie można ich przyjąć jako lokalów porównawczych do lokalu użytkowego, w którym

jest apteka i w którym zakładamy, że temperatura jest poniżej 18°C. Trzeba by zmienić sposób użytkowania, aby ten lokal stał się halą czy magazynem, a to wymagałoby procedury administracyjnej. Wyjaśniła, że do obliczenia czynszu najmu przy założeniu niskiej temperatury, tj. poniżej 18°C przyjęła metodę pozostałościową. Wartość rynkowa danego lokalu, który spełnia wszystkie warunki, wynosi 100. Jeśli lokal ma jakąś wadę, np. jest niedograny to najemca może zatem albo zrezygnować albo ponieść nakłady na dostarczenie takiej ilości energii, ciepła żeby lokal spełniał te warunki, czyli żeby było powyżej 18°C. Zdaniem biegłej tak to się robi i taka jest praktyka na rynku. Na rynku nie ma lokali, wg wiedzy biegłej, w których jest temperatura pomiędzy 14 a 18 stopni o funkcji na pobyt stały ludzi, gdzie można prowadzić aptekę. Wyjaśniła, że to co dostała od biegłego C. pozwalało jej dokonać obliczeń matematycznych. Podała, że na stronie 5 opinii z listopada 2021 r. (k. 451 pkt 5.2) jest odniesienie się do informacji z opinii T. C.. Biegła z kwh przeszła na koszt energii na mwh. Przyjęła, że będzie dogrzewane urządzeniami elektrycznymi. Obliczyła, ile mocy brakuje zaś biegły instalator wyliczył deficyt energii. Zwróciła uwagę, że trzeba mieć urządzenie elektryczne, np. klimatyzator, farelkę, grzejnik elektryczny, który tę energię zapewni. Od przyjętego urządzenia zależałaby ilość zużytej energii. Jednocześnie podkreśliła, że nie jest w stanie wyliczyć, jaki byłby koszt dogrzania konkretną farelką czy konkretnym klimatyzatorem. Wskazała, że to co ja przyjęła, to jest średni koszt. Wyjaśniła jednocześnie w ustnej opinii uzupełniającej, że nie potrafiłaby uwzględnić w swoich wyliczeniach tego, że są określone pomieszczenia i jaki to ma wpływ szczegółowy na ilość potrzebnej energii przy użyciu konkretnego urządzenia dogrzewającego. Strona powodowa ostatecznie nie miała zastrzeżeń do opinii biegłej (pismo pełnomocnika strony powodowej datowane na 30 maja 2022 roku-k.663-668 i pismo pełnomocnika strony powodowej datowane na 7 lipca 2022 roku-k.694).

Sąd na podstawie art. 235[2] § 1 pkt 2 i 5 kpc pominął dowód z opinii innego biegłego złożony przez stronę pozwaną (z pisma pełnomocnika strony pozwanej datowanego na 31 maja 2022 roku). Samo niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może być podstawą do konieczności zmiany opinii. Kolejny dowód zmierzał do przedłużenia postępowania. Podkreślić należy, że pozwana udowodniła możliwość obniżenia kwoty, którą powinna płacić za czas po wypowiedzeniu umowy najmu i za czas wcześniejszy. Można ją było obniżyć o dane kwoty podane przez biegłą. Podkreślić należy, że nie było możliwe wyliczenia dokładnej ilości energii (gazowej, elektrycznej, olejowej) jaka była konieczna do dogrzania lokalu przez pozwaną. Aby tak było pozwana musiałaby udowodnić ponad wszelką wątpliwość jakie dokładnie temperatury panowały w lokalu w konkretnym dniu. Jest to niemożliwe- co wynika z opinii biegłego T. C.. O ile opinia biegłego T. C. pozwalała na uznanie, że lokal nie może być dogrzany do 18 stopni Celsjusza przy niskich temperaturach zewnętrznych i zagraża to zdrowiu ludzi (jest to wada lokalu), o tyle pozwana nie była w stanie wykazać jaka temperatura była wewnątrz lokalu ani nie wykazała jaka temperatura była na zewnątrz. Dopiero te dane pozwoliłyby na podjęcie hipotetycznych i wariantowych wyliczeń ile energii było konieczne do doprowadzenia temperatury w lokalu do prawidłowej wysokości. Pozwana tego nie udowodniła. Oczywiście jest, że wariantów są praktycznie nieskończone ilości w zależności od tego jaka była temperatura wewnątrz lokalu i na zewnątrz, jakim urządzeniem można było dogrzewać, iloma urządzeniami byłoby dogrzewane, jakie te urządzenia miały wydajność czy jakim nośnikiem energii dogrzewano lokal (gaz, olej, prąd czy jeszcze inny). Różne mogło być rozstawienie tych urządzeń i w różnych pomieszczeniach mogły się znajdować. Każda zmiana w powyższej okoliczności miałaby wpływ na wysokość energii jaka potrzebna byłaby do dogrzania lokalu. Tym samym nie było potrzebne i konieczne odpowiadanie na pytania numer 1-4 z pisma pełnomocnika strony powodowej datowanego na 31 maja 2022 roku (k.674) ponieważ wariantów są praktycznie niezliczone ilości. Taki dowód był zatem nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić zaś należy, że pozwana nie podnosiła nawet twierdzeń jakie koszty poniosła na dogrzanie lokalu, a tym bardziej nie przedłożyła żadnych dowodów wykazujących koszty dogrzewania lokalu.

Oznacza to, w ocenie Sądu, że w okolicznościach sprawy uznał, że za czas po 22 marca 2016 roku (po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu przez pozwaną) ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, lub przynajmniej nader utrudnione i dlatego Sąd w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy (art. 322 kpc).

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd miał na uwadze treść art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym ocenia on wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Sąd zważy, co następuje:

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt złączenia stron umową, na mocy której powód wynajął pozwanej na czas określony lokal użytkowy położony przy ul. (...) w B., przy czym stawka czynszu z tego tytułu, ustalona została na kwotę 3.800,00 zł powiększoną o podatek VAT. Nie było również sprzecznym, iż najemczyni zobowiązana została do jego zapłaty na podstawie wystawionych z tego tytułu faktur VAT, do 15 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Jak również ustalono, a czemu nie sprzeciwiała się żadna ze stron postępowania, zgodnie z postanowieniami łączącego je kontraktu, pozwanej przysługiwało uprawnienie do podnajęcia przedmiotowego lokalu podmiotom trzecim, bez uzyskiwania uprzedniej zgody powoda w tym przedmiocie. Jak przy tym wskazywał powód, pomimo ciężącego na niej zobowiązania z tytułu zapłaty należnego czynszu, pozwana nie uiszczała go regularnie, co doprowadziło do powstania znacznych zaległości z tego tytułu i uzasadniało wszczęcie przedmiotowego postępowania. W kontrze to stawianych roszczeń, pozwana powołując się na Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy wskazywała, iż przedmiotowy lokal posiadał wady, albowiem panujące w nim temperatury, znacząco odbiegały od wartości minimalnych określonych w powyższym akcie, które to wynosiły 18°C. W związku z tym, jak podnosiła pozwana, wobec bezskutecznego wezwania wynajmującego do usunięcia przedmiotowych wad, wypowiedziała łączącą ją z powyżej wskazanym umowę najmu, a tym samym roszczenie z tytułu zapłaty czynszu za rok 2016 jest w jej ocenie nieuzasadnione.

W tym stanie sprawy wskazać w pierwszej kolejności należy, iż w myśl art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jak podkreśla się w literaturze, najem jest umową konsensualną, zobowiązującą, odpłatną i wzajemną. Z umowy najmu wynika natomiast zobowiązanie wynajmującego do dania rzeczy wynajętej do umówionego użytku na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemcy do zapłaty umówionego czynszu (zob. Fras Mariusz (red.), Habas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna, WKP 2018).

Jak już przy tym wskazano powyżej, pozwana podnosiła, iż w niniejszej sprawie winny mieć zastosowanie unormowania przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, z których to wynika, że w przypadku działalności prowadzonej przez podnajemcę lokalu znajdującego się przy ul. (...) w B., temperatura w nim panująca nie powinna spadać poniżej 18°C. Nie budzi wątpliwości, iż niemożność osiągnięcia właściwej temperatury w lokalu, może co do zasady zostać poczytana za wadę przedmiotu najmu.

Nawet gdyby przyjąć, iż wynikająca z rozporządzenia temperatura minimalna nie stanowiła wartości o charakterze ścisłym, do której to należałoby się odnosić przy ocenie wysokości temperatur panujących w przedmiotowym lokalu to nie oznacza to, że zakres wartości w przedmiocie temperatury panującej w nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, w której to pracownicy pozwanej oraz jej podnajemcy wykonywali określone czynności, mógł być całkowicie dowolny. Oczywiście jest, że w lokalu musi być możliwość zapewniania temperatury (szczególnie w zimie), które nie zagraża zdrowiu ludzi. Nawet zasady doświadczenia życiowego pozwalają uznać, że przebywanie około osiem godzin dziennie w niedogrzanym lokalu, gdzie temperatura wynosi kilkanaście stopni (w granicach 13-16 stopni Celsjusza) a pracownicy mają kurtki i rękawiczki na dłoniach, prowadzić musi do chorób czyli narażanie zdrowia ludzi. Co więcej z umowy pomiędzy stronami wprost wynikało, że pozwana miała prowadzić działalność związaną z apteką a lokal był z przeznaczeniem na ten rodzaj działalności (§ 3 ust. 1 umowy). Zgodnie zaś z § 1 rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 30 września 2002 r. w sprawie szczegółowych wymogów, jakim powinien odpowiadać lokal apteki (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1737) -lokal apteki musi spełniać wszystkie wymagania techniczne, sanitarnohigieniczne oraz bezpieczeństwa i

higieny pracy określone dla budynku użyteczności publicznej i pomieszczeń pracy określone w odrębnych przepisach, oraz szczegółowe wymogi określone w rozporządzeniu.

Oczywiście dla oceny prawidłowości systemu ogrzewania znajdującego się w wynajmowanym lokalu, niezbędnym było posiadanie wiadomości specjalnych, którymi zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c., dysponuje wyłącznie biegły sądowy. We wskazanym przepisie ustawodawca przewidział bowiem, że w przypadku faktów wymagających wiedzy specjalnej, dowodem umożliwiającym ich wykazanie jest jedynie opinia biegłego. Takiej mocy dowodowej nie mają zatem dokumenty, które nie stanowią opinii biegłego, sporządzonej w postępowaniu sądowym, w tym wszelkie ekspertyzy prywatne poczynione na etapie przedprocesowym. Tym samym fakt, iż w ocenie powołanego w niniejszej sprawie biegłego, przedłożona opinia prywatna sporządzona została w sposób właściwy (co podał biegły T. C. w ustnej opinii uzupełniającej), nie miał kluczowego znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia, ale mogło być podstawą (wraz z dokumentacją projektową i innymi dokumentami uzyskanymi ze wspólnoty mieszkaniowej) dokonywanych przez biegłego wyliczeń.

Nie powielając rozważań z oceny opinii biegłego należy przypomnieć, że z przeprowadzonych w niniejszej sprawie opinii biegłego z dziedziny budownictwa T. wynikało że grzejniki znajdujące się w lokalu mieszczącym się przy ul. (...) w B. były niewystarczające aby zagwarantować w nim komfort cieplny. Tym bardziej, nie gwarantowały tego poprzednio umieszczone w nim kaloryfery. Co istotne powyżej wskazany ustalił również, że w 2018 r., w przedmiotowym lokalu dokonano regulacji węzła i przepływów całej instalacji, co może świadczyć o tym, że węzeł ten wadliwie rozprowadzał ciepło po budynku. Przy zmniejszonej powierzchni grzejników i mniejszej wartości czynnika grzewczego (co miało miejsce w roku 2016), niedogrzanie lokalu występowało nawet przy temperaturze 0°C. Kluczowe zaś było, ustalenie iż nie było możliwości uzyskania normowej temperatury powietrza wewnątrz lokalu przed jego termomodernizacją (str. 7 drugiej pisemnej opinii uzupełniającej z czerwca/lipca 2022 roku, k.689). Opisując to w najprostszy możliwy sposób nie można było, przy tych grzejnikach i instalacji centralnego ogrzewania, doprowadzić do tego, aby w lokalu, w czasie mrozów (normowych) w 2016 roku, panowała temperatura, która nie zagrażałaby zdrowiu osób tam przebywających. Było tam cały czas zbyt zimno. Współgra to z odczuciami większości świadków, którzy pracowali w lokalu i opowiadali o skostniałych palcach, pracach w rękawiczkach bez palców i w kurtkach.

Mając na względzie powyższe zważyć należy, iż nie budzi wątpliwości, że w procesie cywilnym ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania i to one są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Innymi słowy ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo (żąda czegoś od innej osoby) obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu (czyli neguje uprawnienie żądającego) obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. W tym stanie sprawy, wobec przytoczonych ustaleń poczynionych przez biegłego niezaprzeczalnym jest, iż w okresie złączenia stron umową najmu, ogrzanie przedmiotowego lokalu do temperatury zapewniającej właściwy komfort termiczny w okresie jesienno – zimowym było zasadniczo niemożliwe. Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, iż okoliczność ta stanowiła wadę przedmiotu najmu, która to uzasadniała złożenie przez pozwaną oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy łączącej strony.

W tym miejscu wskazania wymaga, a na co zwracał uwagę sam powód, iż zgodnie z kontraktem łączącym strony, najemcy nie przysługiwało uprawnienie do wcześniejszego wypowiedzenia umowy. Jak jednakże wynikało z umowy w zakresie nim nieuregulowanym, do przedmiotowego zobowiązania miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a w tym unormowania art. 682 k.c. Jak bowiem wynika z literalnego brzmienia przedmiotowego artykułu, jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. W okolicznościach sprawy nie wykazano, aby pozwana wiedziała o wadach lokalu w dniu zawarcia umowy czyli w dniu 30 lipca 2009 roku (k.26). Takie twierdzenie nie pojawiło się nawet po stronie powodowej.

Ponadto umowa zawierana była w lecie, a zatem trudno uznać, aby można było wówczas sprawdzić działanie systemu ogrzewania przy ujemnych temperaturach zewnętrznych.

Powyżej wskazany artykuł, przewiduje szczególną sytuację, która umożliwi najemcy wypowiedzenie najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy wady lokalu zagrażają zdrowiu najemcy, domowników lub osób u niego zatrudnionych. Omawiany przepis jest unormowaniem szczególnym w stosunku do art. 664. Co istotne, wystarczające jest zagrożenie zdrowia wymienionych osób. Nie jest zatem konieczne wykazywanie przez najemcę uszczerbku na zdrowiu (choroby) przez nie poniesionej (zob. Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Lex). Nie budzi przy tym wątpliwości, iż występowanie w wynajmowanym lokalu zbyt niskich temperatur, może stanowić przesłankę do zastosowania omawianego unormowania. Jak bowiem wskazano już w niniejszym uzasadnieniu, z ustaleń poczynionych przez biegłego wynikało jednoznacznie, iż urządzenia grzewcze zamontowane w przedmiotowym lokalu, nie zapewniały w nim komfortu cieplnego a tym samym znajdujące się w nim pomieszczenia, niewątpliwie były niedogrzone. Okoliczność ta znalazła zresztą swoje potwierdzenie w dowodach z zeznań świadków – pracowników podnajemcy - z których wynikało, iż przebywając w przedmiotowym lokalu, nosili oni m.in. rękawiczki aby uchronić ręce przed skostnieniem, a ponadto dogrzewali się przy użyciu piecyków elektrycznych. W tym stanie rzeczy, nieprawidłowe temperatury nie pozwalały na osiągnięcie komfortu termicznego, co z kolei mogło przyczynić się do zagrożenia zdrowia i życia znajdujących się w nim pracowników. Fakt zagrożenia zdrowia wynika z opinii biegłego.

Co istotne, jak wynikało ze zgromadzonego materiału dowodowego, pozwana pismem z 22 stycznia 2016 r., wezwała powoda do naprawy ogrzewania, co jednakże nie nastąpiło. Podkreślić bowiem należy, że jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 09 października 2013 r., (sygn. V CSK 467/12, LEX nr 1394094), „na gruncie art. 682 k.c. z założenia wykluczona jest zatem sytuacja, w której przewidziane w nim uprawnienie kształtujące mogłoby zostać wykonane przed podjęciem starań zmierzających do usunięcia źródła zagrożenia dla życia lub zdrowia osób zajmujących lokal. W konsekwencji, w razie stwierdzenia wad lokalu najemca powinien poinformować o tym fakcie wynajmującego i wezwać do usunięcia tej wady.

W sytuacji takiej prawo do wypowiedzenia stosunku najmu powstanie dopiero wówczas, gdy wynajmujący nie usunie wady, mimo istnienia takiej możliwości”. W tym stanie rzeczy zważyć należy, iż na gruncie niniejszej sprawy, przesłanka o której mowa powyżej została niewątpliwie spełniona. Jak przy tym wskazywała strona inicjująca niniejsze postępowanie, a co znalazło swoje potwierdzenie w zgromadzonych dowodach, już w roku 2015 najemca zjawiał się w lokalu w celu rozwiązania przedmiotowego problemu, składając podnajemcy propozycję zamontowania w nim nagrzewnic. Okoliczność ta, zwłaszcza w przedmiocie propozycji wykonania przedmiotowych usprawnień, nie znalazła jednakże żadnego potwierdzenia w zgromadzonych dowodach i z tego względu, twierdzenia w tym przedmiocie nie podlegały uwzględnieniu. Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do wniosku, iż wobec braku reakcji powoda na wezwanie do usprawnienia ogrzewania (do chwili wypowiedzenia umowy problem ten nie został rozwiązany), pozwanej przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy łączącej strony. Jak przy tym wynikało z przedłożonych przez nią dowodów, oświadczenie w tym przedmiocie dotarło do powoda 22 marca 2016 roku (k.81) a tym samym wobec natychmiastowego charakteru jego skutków, umowa najmu uległa w tymże dniu skutecznemu wypowiedzeniu, a nie w dniu 16 marca 2016 roku czyli w dniu sporządzenia oświadczenia przez pozwaną. Zgodnie z art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Czynsz najmu

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż okoliczność ta niesie ze sobą dwojakie konsekwencje. Po pierwsze, pozwana na której spoczywał obowiązek w tym zakresie nie wykazała, aby w okresie powyższą datę poprzedzającym, powodowi nie przysługiwało uprawnienie do żądania zapłaty czynszu najmu. Skoro bowiem postanowienia umowne łączyły strony do dnia 22 marca

2016 r., wobec braku okoliczności przeciwnych wskazać należy, iż najemcy przysługiwał należny z tytułu najmu lokalu czynsz, w wysokości 4.674,00 zł brutto miesięcznie. W tym miejscu podkreślić należy, że w niniejszej sprawie nie zostały również spełnione przesłanki, które uzasadniałyby obniżenie kwoty należnego czynszu najmu, w obliczu

wad przedmiotowego lokalu. Jak bowiem wynika z normy art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Przywołana regulacja, nie stanowi jednakże automatycznie ani o obniżeniu czynszu, ani tym bardziej o ustaniu obowiązku jego płacenia, ani też wypowiedzeniu umowy. Innymi słowy, skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 powstają w razie spełnienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeżeli najemca złoży wynajmującemu oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami (zob. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. II CSK 610/12, LEX nr 1375149, wyrok Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 18 września 2014 r., sygn. akt VIII Ga 83/14, LEX nr 1923181). W okolicznościach sprawy pozwana nie złożyła oświadczenia o obniżeniu czynszu za okres objęty żądaniem pozwu. Nie wynika to z żądanych twierdzeń ani nawet ze sprzeciwu od nakazu zapłaty czy z innych pism procesowych. Dowód z opinii biegłego z dziedziny nieruchomości (k. 51, pkt 11 sprzeciwu od nakazu zapłaty) miał dotyczyć ustalenia wysokości czynszu pomiędzy rozwiązaniem umowy (czyli od 23 marca 2016 roku) do dnia wydania powodowi lokalu (co nastąpiło jesienią 2016 roku). Ponadto w sprawie prowadzonej pod sygnaturą VIII GC 938/21 (pomiędzy tymi samymi stronami o czynsz najmu za wcześniejszy okres) złożone oświadczenie o obniżeniu ceny dotyczyło okresu wcześniejszego- czynszu za luty i styczeń 2016 roku (k. 130 akt sprawy VIII GC 938/21, str. 5 sprzeciwu w tej sprawie). Skutkować by ono mogło jedynie obniżeniem czynszu najmu o kwotę 110 zł miesięcznie co szczegółowo opisała biegła L. M.- tzn. że czynsz (za luty i styczeń 2016 roku) po obniżeniu najmu wskutek wady (art. 664 § 1 kc) lokalu wynosiłby miesięcznie 3690 zł netto.

Mając na względzie zgromadzone dowody, Sąd doszedł do wniosku, iż powodowi przysługiwało powyżej wskazane roszczenie za okres obowiązywania umowy. Wyrażone w pozwie żądanie znajdowało swoje uzasadnienie w zakresie czynszu jedynie za marzec 2016 r., w zakresie 8 dni, kiedy to umowa najmu strony niniejszego postępowania jeszcze łączyła. Sąd mając na względzie postanowienia umowy łączącej strony ustalił, iż pierwszy okres rozliczeniowy z tytułu przedmiotowego najmu miał miejsce od 15 sierpnia 2009 r. (k. 26; § 4 ust. 3 umowy). To 15 dzień miesiąca była pierwszym dniem okresu rozliczeniowego. Faktury obejmujące żądanie z pozwu (k.29-38) również obejmowały okres od piętnastego dnia danego miesiąca. Powód w pozwie (k.8, str. 6 pozwu) jasno określił, że „wolą stron było ustanowienie dnia płatności na 15. dzień miesiąca kalendarzowego”. Co więcej dzień ten „rozpoczął dany okres rozliczeniowy”. Strona pozwana nie kwestionowała takiego sposobu liczenia okresu najmu, a ponadto wcześniej opłacała faktury wystawiane w taki sposób. Sąd uznał zatem, co było de facto bezsporne, że 15 – tego dnia miesiąca zaczynał się każdy nowy okres rozliczeniowy. Oznacza, to, że okres miesięczny kończył się 14. dnia każdego następnego miesiąca, a nie jak opisał to powód 15. dnia kolejnego miesiąca. Nie może bowiem być tak, że 15. dzień to dzień, w którym kończy się dany okres rozliczeniowy i jednocześnie zaczyna nowy. Strony postanowiły przesunąć, zgodnie z ich wolą i swobodą umów, termin rozliczenia co Sąd musiał uwzględnić w wyliczeniach.

Tym samym, Sąd na podstawie stosownej kalkulacji ustalił, iż dzienna stawka czynszu „w marcu” (od 15 marca 2016 roku do 14 kwietnia 2016 roku) opiewała na kwotę 150,77 zł (4.674,00 zł/31 dni; 31 dni jest to okres od 15 marca 2016 roku do 14 kwietnia 2016 roku). Skoro zatem okres najmu obejmujący marzec 2016 r. rozpoczął się 15 marca, to mając na względzie iż wypowiedzenie umowy nastąpiło 22 dnia tego miesiąca Sąd uznał, iż w marcu 2016 roku (od 15 marca 2016 roku do 14 kwietnia 2016 roku) łączyły strony stosunek najmu trwał 8 dni (od 15 marca do 22 marca). Tym samym należność czynszowa z tego tytułu (zasadny czynsz za marzec 2016 roku), opiewała na kwotę 1206,16 zł (150,77 x 8 dni), która to wierzytelność zasługiwała na uwzględnienie (pkt I wyroku).

Podstawa żądania oparta na art. 225 kc (bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu po 22 marca 2016 roku)

Niezależnie od powyższego wskazania wymaga, iż nie budziło wątpliwości Sądu, a co znalazło swoje odzwierciedlenie w dowodach zgromadzonych w sprawie, iż pomimo wypowiedzenia umowy, pozwana pozwoiliła swojemu podnajemcy na dalsze użytkowanie przedmiotowego lokalu. W tej sytuacji można by mówić o bezumownym korzystaniu z nieruchomości, za co powód mógłby domagać się stosownego wynagrodzenia, ale tylko gdyby powód był właścicielem lokalu użytkowego, a on nim nie był (dane urzędowe z księgi wieczystej lokalu użytkowego- dział II). Zgodnie bowiem z unormowaniem art. 224 k.c., w zw. z art. 225 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze jest m.in. zobowiązany względem właściciela do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, w tym wypadku nieruchomości, stanowiącej własność uprawnionego. Nie budzi przy tym wątpliwości, iż wynagrodzenie z przedmiotowego tytułu obejmuje spodziewane

korzyści, jakie właściciel nieruchomości uzyskałby, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. umowy najmu, dzierżawy) (zob. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2018 r., sygn. akt V ACa 9/17, LEX nr 2603246). Skoro zatem podnajemca, niewątpliwie korzystał z przedmiotowego lokalu jeszcze parę miesięcy po ustaniu stosunku najmu łączącego strony, powodowi przysługiwało z tego tytułu (korzystania przez pozwaną z lokalu pomimo skutecznego wypowiedzenia umowy) stosowne wynagrodzenie, przy czym to na nim spoczywał ciężar wykazania zasadności, a zwłaszcza wysokości przedmiotowego żądania. W tym miejscu podniesienia wymaga, iż dla wykazania zasadności czynszu, który to w niniejszej sprawie mógłby odpowiadać należnemu wynagrodzeniu, powód zaproponował dowód z opinii biegłego przeprowadzony w innej sprawie, toczącej się jednakże pomiędzy tymi samymi stronami, a której przedmiot stanowiło ustalenie prawidłowej wysokości tegoż świadczenia. Z uwagi na powyższe Sąd zważył, że opinia sporządzona w innej sprawie Sąd na mocy art. 278[1] k.p.c. mógł się na niej oprzeć. Zgodnie z tym przepisem Sąd może dopuścić dowód z opinii sporządzonej na zlecenie organu władzy publicznej w innym postępowaniu przewidzianym przez ustawę. Biegły P., który sporządził tę opinię w innej sprawie sądowej pomiędzy stronami nie wyraził woli sporządzenia opinii odnoszącej się do dalszego okresu niż ten, którego dotyczyła jego pierwotna opinia. Skutkowało to koniecznością dopuszczenia dowodu z opinii sądowej innego biegłego- L. M..

Powód jak biorący w użyczenie lokal użytkowy (a nie jako właściciel lokalu) nie ma uprawnień opisanych w art. 224-225 kc.

Gdyby uznać, że powód miał prawo do żądania kwoty za bezumowne korzystanie z lokalu od 23 marca 2016 roku do października 2016 roku w oparciu o art. 224-225 kc (czego Sąd nie robi), to pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (k.344-345, 674). Zgodnie z art. 229 § 1 kc roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Zwrot rzeczy polega na odzyskaniu faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela. To miało miejsce w październiku 2016 roku. Wówczas to pozwana ostatecznie zwróciła klucze do lokalu a powód przeprowadzał prace adaptacyjne w lokalu, w którym nie było żadnego najemcy czy podnajemcy (szczegółowe ustalenia daty w dalszej części uzasadnienia).

Roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje i staje się wymagalne od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez nieuprawnionego, zaś w miarę upływu okresu korzystania z rzeczy zwiększa się jedynie odpowiednie wynagrodzenie.

Artykuł 229 k.c. stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 118 k.c. i ustanawia nie tylko krótszy termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, ale także odmiennie od zasad ogólnych wyrażonych w treści art. 120 k.c. określa początek biegu terminu przedawnienia (wyrok SA w Poznaniu z 14.07.2016 r., IACa 990/15, LEX nr 2231456).

Pozew o zapłatę czynszu najmu został wniesiony 25 października 2019 roku (k.41) zatem nie przerwał biegu przedawnienia. Czas po skutecznym wypowiedzeniu umowy (od 23 marca 2016 roku- dzień po dotarciu do powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu) do 20. października 2016 roku, to czas za który powodowi przysługiwałoby prawo do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości czynszu najmu (co wyjaśniała biegła sądowa L. M.) pomniejszone o koszty „dogrzenia lokalu”. Jednakże z uwagi na podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia tego roszczenia nie mogłoby być ono uwzględnione. Sąd musiałby powództwo w tym zakresie oddalić. Podkreślić należy, że pozwana zwróciła lokal powodowi najpóźniej w grudniu 2016 roku (twierdzenie z pełnomocnika strony pozwanej datowanego na 22 czerwca 2021 roku- k.344, str. 4 pisma). Powód nie zaprzeczył tym okolicznościom, a nawet przy przyjęciu tego wariantu (zwrotu lokalu przez pozwaną w grudniu 2016 roku) zarzut przedawnienia również był zasadny. Sąd wyjaśnia, że są to rozważania celem odniesienia się do wszystkich zarzutów i twierdzeń stron.

Podstawa żądania oparta na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc

W ocenie Sądu żądanie mogło być w znacznej części uwzględnione za okres pod 22 marca 2016 roku (przy przyjęciu przez Sąd skuteczności wypowiedzenia umowy najmu) na podstawie na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc. Należy przypomnieć, że stosunek najmu powstaje na podstawie umowy wynajmującego z najemcą, a jej obligacyjny charakter, stosownie do art. 659 § 1 k.c., nie wymaga od wynajmującego legitymowania się tytułem własności. Musi mu jednak przysługiwać prawo i faktyczna możliwość oddania najemcy rzeczy do używania. Po rozwiązaniu umowy najemca ma obowiązek, zgodnie z art. 675 § 1 k.c., zwrócenia rzeczy wynajmującemu. Charakter uprawnienia wynajmującego w stosunku do rzeczy, także po zakończeniu najmu, decydować będzie o jego ewentualnych roszczeniach do najemcy, wynikających z niewykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązku zwrotu rzeczy.

Powód (jako niewłaściciel lokalu) nie miał prawa do oparcia żądania w przepisie art. 224-225 kc, zatem o jego prawie do zgłaszania roszczeń decydować będą uregulowania wynikające z odpowiedzialności kontraktowej. Wówczas do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, która nie wydała rzeczy po zakończeniu najmu, konieczne jest zaistnienie przesłanek przewidzianych w art. 471 w związku z art. 361 § 2 k.c. Należą do nich wykazanie niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania zwrotu rzeczy (art. 675 § 1 k.c.) z przyczyn leżących po stronie najemcy oraz powstanie szkody w postaci uszczerbku w majątku wynajmującego, polegającego na utracie korzyści lub poniesieniu wydatków oraz jej wysokości. Podkreślić należy, że w takiej sytuacji nie było podstaw do uznania, że żądanie powinno być ocenione, jako zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, stosownie do art. 405 k.c., skoro związane było z konsekwencjami niewykonania zobowiązania kontraktowego (Wyrok SN z 28.03.2014 r., III CSK 156/13, LEX nr 1489247). Jak wskazał Sąd Najwyższy w tym wyroku ugruntowany został w literaturze i orzecznictwie pogląd, że dochodzenie roszczeń, wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy możliwe jest jedynie na podstawie przepisów regulujących skutki uchybienia obowiązkom kontraktowym. Wyłączona została w tej sytuacji możliwość konstruowania roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1995 r., III CZP 46/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 114 oraz wyroki: z dnia 18 lipca 1997 r., II CKN 289/97, niepubl.; z dnia 12 marca 1998 r., OSNC 1998, nr 11 poz. 176; z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 786/00, niepubl.; z dnia 31 stycznia 2003 r., IV CKN 1716/00, niepubl.; z dnia 24 lutego 2005 r., III CK 454/04, niepubl.; z dnia 6 lipca 2006 r., III CSK 66/05, niepubl.; z dnia 31 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06, niepubl.; z dnia 14 marca 2008 r., IV CSK 460/07, niepubl.). Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy stosować, gdy nie ma innego środka prawnego, przy wykorzystaniu którego, możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia.

Tym samym przyjmując, że powód oparł swoje roszczenie na przepisie art. 675 § 1 k.c. (co wynika choćby z ostatniego pisma procesowego strony powodowej) wedle którego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym to należy wyjaśnić, że jak wskazuje się w literaturze prawniczej, niewywiązanie się przez najemcę z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu powoduje powstanie po stronie wynajmującego roszczenia o odszkodowanie odpowiadającego wysokości czynszu, jaki mógłby on uzyskać gdyby najemca zwrócił mu przedmiot najmu, jeśli brak zwrotu jest kwalifikowany jako opóźnienie. Niewykluczone jest przy tym nawet dochodzenie należności przewyższającej kwotę czynszu, jeśli tylko brak zwrotu stanowi zwłokę najemcy (w wyr. SN z 18 września 2014 r., V CSK 625/13, wskazano, że roszczenie odszkodowawcze obejmuje zarówno rzeczywiste straty, jak i utracone korzyści związane z brakiem zwrotu przedmiotu najmu; też. uchw. SN (7) z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; wyr. SN z 26 marca 2004 r., IV CK 204/03, L.; J. J., w: G., M., Komentarz, 2016, art. 675 k.c., Nb 3, s. (...); H. C., w: G., Komentarz, 2013, (...). III, cz. 2, art. 675 k.c., Nb 2, s. 419.

Podstawą prawną dochodzenia roszczeń jest w tym przypadku art. 471 k.c., jako że brak zwrotu rzeczy stanowi niewykonanie zobowiązania przez najemcę (zob. wyr. SN z 28 marca 2014 r., III CSK 156/13).

Podkreślić należy, że przepisy art. 224-225 i art. 230 k.c. nie są w stosunku do art. 471 k.c. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja norm nie jest wyłączona. Wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który - dokonując wyboru - musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy.

Przenosząc to na grunt rozpoznawanej sprawy pozwana - wobec wygaśnięcia umowy najmu w dniu 22 marca 2016 r. – powinna zwrócić zajmowany lokal powodowi, a skoro obowiązku tego nie dopełniła, obowiązana jest naprawić szkodę na podstawie art. 471 k.c.

Wszystkie przesłanki przewidzianej w powołanym przepisie odpowiedzialności odszkodowawczej zostały - zdaniem Sądu - spełnione, pozwana nie wypełniła bowiem obowiązku wynikającego z art. 675 § 1 k.c., co było następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność (do jesieni 2016 roku lokal zajmował jej podnajemca za jej zgodą), a wynikała stąd szkoda obejmowała korzyści, których powód nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. W tej sytuacji podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia w świetle art. 229 k.c. jest - zdaniem Sądu - bezzasadny, ponieważ roszczenie odszkodowawcze z art. 471 k.c. przedawnia się na zasadach ogólnych określonych w art. 118 k.c. Wskazać należy, że powód oparł swoje roszczenie o przepisy obligacyjne, dlatego Sąd dokonał oceny zasadności dochodzonego roszczenia przez pryzmat tych przepisów, i w konsekwencji przyjął, że nie uległo ono przedawnieniu. Art. 677 kc nie ma zastosowania do roszczenia objętego żądaniem pozwu zaś zgodnie z art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Art. 118 został zmieniony przez art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U.2018.1104) zmieniającej nin. ustawę z dnia 9 lipca 2018 r. W myśl art. 5 ust. 1 ustawy zmieniającej do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Stosownie zaś do art. 5 ust. 2 jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Skoro w sprawie pozew o zapłatę czynszu najmu został wniesiony 25 października 2019 roku (k.41) to przerwał bieg przedawnienia roszczeń wynikających z art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc, które w dacie wejścia w życie powyższej ustawy nie były przedawnione. Ich przedawnienie nastąpiłoby na ostatni dzień roku kalendarzowego 2019 (art. 118 zd. 2 kc).

Obowiązku naprawienia szkody mającego źródło w niewykonaniu przez pozwaną zobowiązania nie można ograniczać do zobiektywizowanych, przeciętnych dochodów z tytułu najmu lokalu, dla ustalenia których konieczne było zasięgnięcie opinii biegłego. Szkoda powoda polegała na niemożności uzyskania konkretnych dochodów z tytułu oddania lokalu w najem konkretnemu kontrahentowi.

W okolicznościach sprawy powód co prawda powiedział, że nie szukał innego najemcy lokalu w czasie gdy pozwana zajmowała lokal, już po złożeniu przez nią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu czyli po 22 marca 2016 roku, ale czynił to z uwagi na fakt, że uznawał, że umowa nadal obowiązuje. Dopiero w ramach rozbudowanego postępowania sądowego (i kilku opiniach biegłego T. C.) Sąd doszedł do wniosku, że wypowiedzenie umowy były skuteczne w oparciu o art. 682 kc. Nie można tym samym czynić zarzutów, że powód błędnie uznawał, że umowa wiąże strony.

K. C. (1) w pozwie wskazał, że łączyła go z pozwaną umowa najmu i powołując się na ten stosunek wystąpił o zapłatę należności (które Sąd częściowo- po 22 marca 2016 roku- wskutek zarzutu skutecznego wypowiedzenia przez pozwaną uznał za roszczenie odszkodowawcze), zatem dostatecznie wyjaśnił, że swoje żądanie wywodzi z przepisów o nienależytym wykonaniu umowy najmu, a nie z art. 224-225 i art. 230 k.c. (roszczenie oparte na tej podstawie byłoby przedawnione). Powód w pozwie nie powoływał się na to, że jest właścicielem lokalu wynajętego pozwanej, natomiast powołał się na zawarcie z pozwaną umowy najmu. Z treści księgi wieczystej lokalu wynika wprost, że właścicielami lokalu użytkowego są inne osoby. Roszczenie powoda zostało zatem w dostateczny sposób zindywidualizowane.

K. C. (4) musiał zatem wykazać że za okres po 22 marca 2016 roku, czyli po wypowiedzeniu umowy najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Powód powinien udowodnić, że korzyść w postaci określonego czynszu najmu w przedstawionych okolicznościach była możliwa do osiągnięcia. K. C. (4) w niniejszej sprawie za korzystanie przez pozwaną z lokalu do czasu zwrócenia powodowi naliczał taki czynsz, jaki byłby mu należny, gdyby trwała umowa najmu w kształcie uzgodnionym z pozwaną ponieważ uznawał on, że umowa wiąże strony. Jego zdaniem nieskuteczne było wypowiedzenie umowy w oparciu o art. 682 kc. Z okoliczności sprawy jasno wynika, że pozwana „podnajmowała” lokal choć nie miała już podstawy prawnej do takiego zachowania. W lokalu powoda był zatem inny podmiot, który „wynajmował” ten lokal od pozwanej i płacił jej czynsz, którego pozwana nie płaciła powodowi. Słuszne jest, w ocenie Sądu, poczucie niesprawiedliwości powoda, które wyraził podczas przesłuchania (k.333). W okolicznościach sprawy jest oczywiste, że powód bez problemu znalazłby inny podmiot od razu do zajęcia miejsca pozwanej i tym samym udowodnił możliwość przeznaczeniu lokalu zajmowanego przez pozwaną do dalszego wynajmowania. Nie ma przy tym znaczenia to, że nie poszukiwał innych osób (k.333, 18:58-23:57), co zostało wyżej opisanej. Nawet gdyby chciał, to nie mógłby lokalu wynająć do momentu jego zwrotu przez pozwaną. Okoliczności sprawy prowadzą do jednoznacznego wniosku, że powód znalazłby osobę gotową zawrzeć z nim umowę najmu lokalu użytkowego poprzednio wynajmowanego przez pozwaną i że stałoby się to natychmiast po zakończeniu stosunku najmu (22 marca 2016 roku) czy po wydaniu przedmiotu najmu. Mógłby to być choćby podnajemca pozwanej- R. C., gdyż jak zeznał (k.195v) mógłby być w lokalu jeszcze wiele lat, a de facto był do końca września 2016 roku w oparciu o umowę zawartą pomiędzy nim a pozwaną. Powód udowodnił, że gdyby pozwana wykonała swój umowny obowiązek (zwróciła lokal powodowi), to mógłby ustalić z przyszłym najemcą czynsz równy temu, jaki poprzednio uzgodnił z pozwaną (tak też Wyrok SN z 18.09.2014 r., V CSK 625/13, LEX nr 1515459). Tym przyszłym najemcą mógłby być „podnajemca” pozwanej, który przebywał w lokalu po 22 marca 2016 roku i płacił czynsz pozwanej, a nie powodowi, mimo, że pozwana nie miała tytułu prawnego do lokalu. Mąż pozwanej ani pozwana nie potrafili logicznie wyjaśnić dlaczego pozwolili przebywać w lokalu powoda R. C. skoro nie mieli żadnego tytułu prawnego do lokalu. Tym samym przyjmując, że po 22 marca 2016 roku powód żądanie opierał na podstawie art. 471 kc. w zw. z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 361 § 2 kc to wykazał on, że poniósł określony uszczerbek w swym majątku oraz że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy niezwróceniem lokalu przez pozwaną, a tym, że poniósł uszczerbek w majątku. Ustalono, że był inny chętny na lokal, który byłby w stanie zapłacić ustalony pomiędzy powodem a pozwaną czynsz najmu, który był rynkowy co wskazała biegła L. M..

Podkreślić należy, że wysokość szkody jest ustalana inaczej niż w przypadku bezumownego korzystania z lokalu opartego na art. 224-225 kc, które byłoby przedawnione wskutek skutecznego zarzutu przedawnienia.

Ponieważ K. C. (1) wykazał wysokość szkody i zachodzi adekwatny związek przyczynowy, to jej wysokość powinna być liczona w oparciu o opinie biegłej L. M.. Należy bowiem pamiętać o tym, że Sąd ustalił, iż lokal miał wadę zagrażającą zdrowiu ludzi (brak możliwości dogrzania lokalu). Biegła wskazała, że kwota ustalona w umowie pomiędzy stronami była rynkowa. Należało jedynie obniżyć ją o wartość „dogrzania” lokalu. W opinii pisemnej uzupełniającej (k. 477) i w ustnej opinii uzupełniającej biegła podała, że jeśli chodzi o czynsz za styczeń, marzec, lipiec czy grudzień 2016 roku to czynsz powinien wynosić 3690 zł netto w każdym miesiącu przy użyciu metody pozostałościowej opisanej przez biegłą. Wyjaśniła, że nie jest w stanie „podać ile trzeba zużyć energii w poszczególnych miesiącach” ale mogła podać ile energii brakowało w ciągu roku (jest to w tabeli ma stronie 9 opinii uzupełniającej). Gdyby chcieć dokonać rozliczenia na poszczególne miesiące, trzeba by wiedzieć jaka temperatura była na zewnątrz i należałoby zrobić zapotrzebowanie na energię na poszczególne miesiące (k.559). Co istotne nie miało to sensu ekonomicznego ani matematycznego jeśli umowa została na 10 lat lub choćby na rok. Tym samym odszkodowanie za czas po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (czyli po 22 marca 2016 roku) powinno by wynosić 3690 zł netto za miesięczny okres rozliczeniowy. Uwzględnić to konieczność dogrzania lokalu energią elektryczną w skali całego roku. Pozwana nie udowodniła, że należne odszkodowanie powinno być istotnie niższe niż to uwzględnione przez Sąd (taki zarzut był podany w sprzeciwie od nakazu zapłaty- k. 56, str. 8). K. C. (1) zaś udowodnił tylko tę kwotę.

Oczywiście kwota 3690 zł nie jest kwotą najbardziej precyzyjną, ale w okolicznościach sprawy jedyną możliwą do zastosowania. Sąd uznał zatem, w oparciu o art. 322 kpc, że ściśle udowodnienie wysokości żądania (w zakresie

odszkodowania opartego na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc) jest nader utrudnione pomimo przeprowadzenia pełnego postępowania dowodowego zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności. Nie ma możliwości przyjęcia innej kwoty niż średnio (w skali roku) 3690 zł miesięcznie (niezależnie od miesiąca- zimowego czy letniego), ponieważ koszty dogrzania lokalu są de facto niemożliwe do ustalenia dla danego dnia czy miesiąca. Oczywiście jest, że każdego dnia inna była temperatura zewnętrzna, inna wewnętrzna, a koszt dogrzania jest dodatkowo zależny od ilości urządzeń, ich wydajności, rodzaju zasilania (prąd, gaz, olej opałowy) oraz ich rozstawienia w pomieszczeniach. Tym samym zmiennych są nieskończone ilości i dlatego Sąd przyjął w oparciu o rozważenie wszystkich okoliczności sprawy tj.: zabrane dowody, w tym opinie biegłych (przy uwzględnieniu trudności o których mówiła biegła L. M. podczas przesłuchania na rozprawie), a także przepis art. 322 kpc, że w zakresie odszkodowania zasadna jest kwota miesięczna (za każdy miesiąc) wynosząca 3690 zł netto.

W ocenie Sądu kwota miesięczna odszkodowania opartego na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc powinna być liczona netto. Wskazać należy, iż nie było podstaw do ustalenia zasądzonego odszkodowania powiększonego o podatek VAT. Po pierwsze stanowisko takie wyrażone zostało jednolicie na gruncie spraw, których dochodzone odszkodowanie zmierzało do zrekompensowania przez przedsiębiorcę szkody w mieniu poprzez zakup nowej rzeczy bądź też jej naprawę. W takiej też sytuacjach nie sposób uznać, iż zasądzenie odszkodowania obejmującego utracony dochód-czynsz najmu obejmuje też podatek VAT. Po drugie zaś Sąd podziela Wyrok SA w Warszawie z 4.12.2018 r., V ACa 1565/17, LEX nr 2610118 zgodnie z którym kwestia podlegania odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy podatki od towarów i usług zależy w każdym przypadku od konkretnych okoliczności sprawy (tak J. Zubrzycki, Leksykon VAT. Tom I. 2006, Wrocław 2006, s. 53). Oczywiście w sprawie nie ma żądania opartego na przepisach o bezumownym korzystaniu (to roszczenie byłoby przedawnione), ale jest ono roszczenie odszkodowawczym, o zbliżonych cechach, które Sąd Apelacyjny analizował. Jak wskazał w swoim uzasadnieniu Sąd Apelacyjny niezbędne staje się ustalenie czy między stronami istnieje jakiś jawny lub dorozumiany stosunek prawny, w ramach którego spełnione są świadczenia wzajemne. Czynność podlega opodatkowaniu jedynie wówczas, gdy wykonywana jest w ramach umowy zobowiązaniowej, a jedna ze stron transakcji może zostać uznana za bezpośredniego beneficjenta tej czynności. Przy czym związek pomiędzy otrzymaną płatnością a świadczeniem na rzecz dokonującego płatności musi mieć charakter bezpośredni i na tyle wyraźny, aby można powiedzieć, że płatność następuje w zamian za to świadczenie". (tak J. Zubrzycki, Leksykon..., j.w., s.54, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 9 lutego 2012 r., I SA/Kr 2128/11 Rzeczposp. PiP z 2012 r. nr 62 poz. 5, wyrok Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 czerwca 2016 r. III SA /Wa1691/15 niepubl., uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 26 maja 2011 r. I SA/Ke 239/11, niepubl.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że roszczenie odszkodowawcze oparte na art. 471 kc nie jest transakcją opodatkowaną podatkiem VAT. Nie było w sprawie dorozumianego, ukształtowanego ponownie stosunku prawnego noszącego cechy umowy najmu, oczywiście po 22 marca 2016 roku, czyli po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu. Nie było nowej relacji cywilnoprawnej pomiędzy stronami niż skutecznie wypowiedzenia umowa najmu. Co istotne powód jest czynnym płatnikiem VAT (dane z ogólnodostępnego rejestru VAT). K. C. (1) ma prawo do jego odliczenia, zatem szkoda tym bardziej nie obejmuje podatku VAT. Z uwagi powyższe w sprawie niniejszej doszło do uwzględnienia żądania odszkodowawczego w kwotach netto.

Pozostała również kwestia tego jak długa pozwana zajmowała lokal, tj. kiedy zwróciła go powodowi.

Sąd uznał, że zajmowała go do 20 października 2016 roku. Wynika to częściowo z niezaprzeczonych przez stronę powodową twierdzeń strony pozwanej (twierdzenie z pełnomocnika strony pozwanej datowanego na 22 czerwca 2021 roku- k.344, str. 4 pisma). Powód nie zaprzeczył tym okolicznościom, a nawet przyznał je w ostatnim piśmie procesowym (str. 7 z pisma pełnomocnika strony powodowej datowanego na 3 stycznia 2023 roku). R. C. opuścił lokal powoda na koniec września 2016 roku. Wynika to jego zeznań, ale przede wszystkim przesłuchania pozwanej (k.335, k. 194v). Współgra to z faktem, że modernizacja lokalu miała miejsce na przełomie września i października 2016 roku, kiedy już podnajemcy nie było w lokalu (k.335a, k. 333). Oczywiście wydanie lokalu rozumiane jako obowiązek z art. 675 § 1 kc wiąże się ze zwrotem władztwa rozumianym w okolicznościach sprawy również jako zwrot kluczy do lokalu (wcześniej najemca i podnajemca opuścili lokal). Z kolei z przesłuchania powoda wynikało, że były dwa komplety

kluczy do lokalu (k.334). Jednym istniejącym, pewnym dowodem jest w tym zakresie pismo powoda datowane na 21 października 2016 roku (k.348). Wynika z niego niezbicie, że jest ono odpowiedzią na pismo pozwanej datowane na 3 października 2016 roku które, według twierdzeń pełnomocnika pozwanej zaginęło, i nie ma go w aktach sprawy. W piśmie powoda datowanym na 21 października 2016 roku (k.348) nie ma żadnego zarzutu powoda wobec pozwanej dotyczącego nieprzekazania powodowi kompletu kluczy. Wręcz przeciwnie znajdują się w nim „podziękowania za udostępnienie kluczy”. Co więcej wynika z niego zwrot „2 kompletów kluczy” przez pozwaną. Oznacza to, że pozwana zwróciła dwa komplety kluczy ponieważ inaczej powód nie mógłby jej odesłać dwóch kompletów kluczy wraz z pismem datowanym na 21 października 2016 roku (k.348). Z zasad doświadczenia życiowego należy uznać, że na pewno pismo pozwanej wraz z dwoma kompletami kluczy (datowane na 3 października 2016 roku) zostało dostarczone powodowi najpóźniej 20 października 2016 roku – tj. dzień przed tym jak powód sporządził datowane na 21 października 2016 roku (k.348). Pozwana nie udowodniłaby, aby zwróciła lokal wcześniej. Tym samym to 20 października 2016 roku jest, w okolicznościach sprawy, dniem zwrotu przez pozwaną lokalu.

Podsumowując zasadne roszczenie o odszkodowanie oparte na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 obejmuje okres od 23 marca 2016 roku do 20 października 2016 roku.

Kwota miesięczna odszkodowania opartego na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc powinna być liczona netto czyli wynosi 3690 zł przy uwzględnieniu kosztów „dogrzenia”. Sąd podkreśla, że dochodzone odszkodowanie nie jest świadczeniem okresowym. Sąd obliczył należne odszkodowanie w poniższy sposób.

Przez 12 miesięcy powód mógłby uzyskać kwotę 44 280 zł (12 miesięcy [biegła podała wysokość czynszu w okresach miesięcznych] x 3690 zł netto). Rok 2016 był rokiem przestępnym czyli miał 366 dni. Dzielać 44 280 zł przez 366 dni Sąd otrzymał dzienną kwotę odszkodowania wynoszącą 120,98 zł.

Okres od 23 marca 2016 roku do 20 października 2016 roku to 211 dni. 211 dni x 120,98 zł to kwota 25 526,78 zł. Tym samym zasadna kwota odszkodowania opartego na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc to 25 526,78 zł. Sposób obliczenia oparty na powyższych wyliczeniach bazuje również na art. 322 kpc.

Odsetki, koszty procesu, koszty sądowe

O odsetkach od należności czynszowej orzeczono w oparciu o art. 481 § 1 k.c. w zw. z § 4 ust. 2 umowy, zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia wymagalności tejże kwoty, tj. 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty. Dotyczy to czynszu najmu za okres od 15 marca 2016 roku do dnia złożenia powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu umowy czyli do 22 marca 2016 roku. Ponownie należy wskazać, że według Sąd w tym czasie umowa najmu obowiązywała na warunkach w niej wskazanych, a pozwana nie składała oświadczenia o obniżeniu czynszu najmu za ten okres (664 § 1 kc).

O odsetkach od odszkodowania opartego na art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc Sąd orzekł również na tej podstawie, z tym zastrzeżeniem, że dochodzone odszkodowanie nie jest świadczeniem okresowym. Nie ma zatem podstaw do zasądzenia odsetek za opóźnienie za czas przed wezwaniem dłużnika do zapłaty bezterminowego świadczenia odszkodowawczego, gdyż ten nie opóźnia się z jego spełnieniem (art. 455 i art. 481 § 1 kc). Sąd uznał, że wezwaniem do zapłaty odszkodowania, w okolicznościach sprawy, był dopiero pozew (wcześniej nie było innego wezwania do zapłaty). Doręczono go 11 marca 2020 roku (k.48). Przyjmując termin na spełnienia świadczenia wynoszący tydzień, mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego, Sąd uznał, że od kwoty 25 526,78 zł odsetki należały się od 19 marca 2020 roku. Faktura VAT może być wezwaniem do zapłaty, ale brak dowodu ich doręczenia, dlatego Sąd uznał, że doręczenie pozwu było wezwaniem do zapłaty.

W pozostałym zakresie, roszczenie powoda jako nieuzasadnione i nieudowodnione uległo oddaleniu, co znalazło swój wyraz w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 k.p.c. Na koszty procesu po stronie powoda w kwocie 5954 zł złożyły się opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, opłata od pozwu 2337 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie), a po stronie pozwanej były to kwoty: 17,00 złotych tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego, koszty zastępstwa procesowego, które wedle stawki minimalnej opiewały na kwotę 3600,00 złotych (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) a także zaliczka na poczet opinii biegłego T. C. w wysokości 2000 zł i wykorzystana w części zaliczki na poczet opinii biegłej L. M. (k.206, 1913,67 zł). Łącznie dało to kwotę 7 530,67 zł.

Powód wygrał proces w 57% (zasądzono 26 732,94 zł podczas gdy domagał się 46 740 zł) i należało się jemu od pozwanej tyleż procent poniesionych kosztów tj. 3393,78 zł (57% x 5954 zł), zaś pozwanej od powoda należała się tytułem kosztów kwota 3 238,18 zł (43% z 7 530,67 zł). Różnica wynosiła 155,60 zł i została zasądzona od pozwanej na rzecz powoda w punkcie III sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 u.k.s.c., kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Z kolei w myśl art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach stosując odpowiednio przepisy art. 113 u.k.s.c

Do kosztów sądowych (opłat i wydatków) zalicza się m.in. zwrot kosztów biegłego za sporządzenie opinii. Wynagrodzenie biegłego T. C. opiewało na łączną kwotę 15 076,02 zł (3425,70 zł + 2017,35 zł + 3480,36 zł + 6 152,61 zł; k. 507, 563, 572 , 713) przy czym pozwana uiściła z tytułu zaliczki na poczet biegłego z tej specjalności 2.000,00 zł (k.206).

Koszty sądowe poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wyniosły zatem 13 076,02 zł i objęły wynagrodzenie biegłego T. C. w łącznej, niepokrytej zaliczką pozwanej, w kwocie 13 076,02 zł (3425,70 zł + 2017,35 zł + 3480,36 zł + 6152,61 zł - 2000 zł).

Mając powyższe na względzie zasądzono od powoda kwotę 5 622,69 zł, a od pozwanej kwotę 7 453,33 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy, na podstawie powołanych wyżej przepisów. Powód wygrał sprawę w 57%, a pozwana w 43% dlatego należało zasądzić od powoda 43% z kwoty 13 076,02 zł, a 57% z kwoty 13 076,02 zł należało zasądzić od pozwanej przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdzielnia kosztów (pkt IV i V wyroku).

Na mocy art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.), Sąd zwrócił pozwanej 86,33 złotych tytułem niewykorzystanej części zaliczki na poczet opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości – L. M. (2000 zł -1913,67 zł; k. 564; k. 206).

Sędzia Tadeusz Górka