

Sygnatura akt II C 300/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący S.S.R. K. T.

Protokolant staż. K. I.

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy w powództwa Miasta Ł. - Administracji (...) Ł. (...) w Ł.

przeciwko Fundacji (...) w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 31.990,37 zł (trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych trzydzieści siedem groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.847 (cztery tysiące osiemset czterdzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. obciąża pozwaną na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Ł. w Ł. kwotą 2.123,32 zł (dwa tysiące sto dwadzieścia trzy złote trzydzieści dwa grosze) tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków na wynagrodzenie biegłego;
5. zwraca pozwanej z środków Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Ł. w Ł., tytułem niewykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego, kwotę 1.000 (jeden tysiąc) złotych, uiszczoną w dniu 7 maja 2013 roku.

Sygn. akt II C 300/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lutego 2013 r., Miasto Ł. - Administracja (...) Ł. (...), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie od Fundacji (...) z siedzibą w Ł. kwoty 32.937,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto strona powodowa zażądała kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana fundacja wynajmowała od powódki lokal użytkowy, położony w Ł. przy ul. (...), o pow. 282,64 m². Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31 stycznia 2012 r., a pozwana wydała lokal w dniu 1 marca 2012 r. Powódka oświadczyła, że pozwana nie uregulowała czynszu i opłat za okres od 1 stycznia 2011 r. do 29 lutego 2012 r. w kwocie 28.756,84 zł. Powódka wskazała, że od powyższej kwoty naliczyła odsetki w wysokości 4.180,18 zł

(pozew k. 2-3, pełnomocnictwo k. 4)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 lutego 2013 r., wydanym w postępowaniu toczącym się pod sygnaturą II Nc 133/13, orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 53)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty, wniesionym w dniu 15 marca 2013 r., pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że strona powodowa nie udowodniła wysokości oraz zasadności roszczenia, wskazując w tym zakresie, że złożone przez powódkę pisma, zawierające wyliczenia kwot nie zostały podpisane, nie mają charakteru dokumentu prywatnego, a pozwana kwestionuje ich zawartość. Ponadto pozwana wskazała, że powódka nieprawidłowo wyliczyła należny jej czynsz, gdyż z umowy najmu wynika stawka 1.965,31 zł. Pozwana wskazała także, iż w okresie od stycznia 2011 r. do lutego 2012 r. płaciła czynsz. W ocenie pozwanej błędnie wyliczone zostały także odsetki i bezpodstawnie zaliczono je na poczet należności głównej. Podniesiono także, że czynsz oraz opłaty eksploatacyjne za okresy: od stycznia do marca 2011 r., od października do grudnia 2011 r. i od stycznia do lutego 2012 r. są nienależne bądź należne w niższej wysokości, ze względu na występującą wówczas wadę najętego lokalu, w postaci utrzymujących się niskich temperatur (ok. 3°). Pozwana oświadczyła także, iż przedmiotowy lokal trzykrotnie uległ zalaniu, co wiązało się z każdorazowym, miesięcznym wyłączeniem go z eksploatacji. Pozwana podała, że ostatnie zalanie miało miejsce w dniu 23 stycznia 2012 r., zatem roszczenie o zapłatę należności za miesiąc styczeń i luty 2012 r. jest nienależne. Pozwana podniosła także, iż w dniu 6 grudnia 2011 r. w spornym lokalu doszło do pożaru; tym samym żądanie czynszu, za okres, w którym na skutek pożaru nie było możliwości korzystania z lokalu, stanowi nadużycie prawa.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 56-60, pełnomocnictwo k. 61)

W piśmie z dnia 7 maja 2013 r. strona powodowa podniosła, że pozwana w dniu wynajęcia spornego lokalu знаła jego stan techniczny, a ponadto w późniejszym okresie wykonała prace remontowe, w tym związane z instalacją c.o., nie informując o tym powódki. W ocenie powódki wskutek powyższego remontu dojść mogło do zapowietrzenia grzejników w spornym lokalu. Ponadto powódka zaakcentowała, że zarzut potrącenia z tytułu zalania lokalu jest niezasadny, gdyż pozwana otrzymała z tego tytułu odszkodowanie.

(pismo procesowe powódki k. 87-88)

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2013 r. pozwana podniosła, że roszczenie powódki jest nienależne co najmniej w wysokości 14.468,50 zł. Ponadto roszczenie to obejmuje skapitalizowane odsetki, a skoro należność główna, na którą składają się roszczenia okresowe jest wadliwie ustalona, skapitalizowane odsetki również zostały nieprawidłowo wyliczone; wobec braku podstaw do ustalenia sposobu ich wyliczenia roszczenie w ocenie pozwanej jest bezpodstawne.

(pismo pozwanej k. 171)

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd oddalił wnioski o wyłączenie biegłego J. K. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

(protokół rozprawy k. 190 i k. 191)

Postanowieniem z dnia 13 maja 2015 r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości.

(protokół rozprawy k. 258)

W piśmie z dnia 20 maja 2015 r. strona pozwana wskazała, że w jej opinii nienależny powódce czynsz oraz opłaty eksploatacyjne za okres nieprzydatności lokalu do użytku, wynieść powinny 21.761,53 zł.

(pismo procesowe pozwanej k. 260-261)

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2015 r. Sąd ponownie oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności jak dotychczasowego J. K..

(protokół rozprawy k. 266)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Administracja (...) Ł. (...) zarządza nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna, wypis z rejestru gruntów k. 16-16v)

Zgodnie z umową najmu z dnia 23 marca 2009 r. wynajmujący – Administracja (...) Ł. (...) oddał pozwanej w najem lokal użytkowy, położony w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa, przy ul. (...) w Ł., o łącznej powierzchni 282,64 m². Najemca zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności usługowej i gastronomicznej. Strony umówiły się, że najemca płacić będzie czynsz najmu do 10 dnia każdego miesiąca, w wysokości 1.965,31 zł, ponadto uiszczać będzie zaliczkowo opłaty za świadczenia dodatkowe w wysokości 839,39 zł, co łącznie dawało sumę 2.804,70 zł. W umowie wskazano, że nieuiszczenie czynszu wraz z opłatami w terminie, spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki. Zgodnie z pkt 6 § 2 umowy, zmiany stawek czynszu i opłat dokonywane miały być w drodze pisemnego aneksu do umowy. Wśród obowiązków najemcy wskazano, że jest on zobowiązany do naprawy i wymiany wszelkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o., zamontowanej przez wynajmującego. W § 13 umowy przewidziano, że w sytuacji, gdy najemca pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on wynajmującemu karę umowną odpowiadającą wysokości obowiązującego czynszu, płatną w terminie do 10- go dnia każdego miesiąca z góry, wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokryłoby kosztów utrzymania nieruchomości, przeliczonych na 1 m² powierzchni, wynajmującemu przysługiwało prawo naliczenia odszkodowania uzupełniającego. Zapłata odszkodowania nie zwalniała najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe.

(umowa najmu nr (...) k. 17-19v)

W dniu 31 stycznia 2011 r. strony aneksowały powyższą umowę, ustalając że należności za przedmiotowy lokal od dnia 1 lutego 2011 r. wynosić będą 3.073,16 zł, z czego 2.032,70 zł stanowić będzie czynsz, a 1.040,46 zł zaliczki na opłaty eksploatacyjne.

(aneks z dnia 31 stycznia 2011 r. k. 22)

W dniu 24 sierpnia 2011 r. pozwana wystąpiła do powódki z wnioskiem o obniżenie czynszu lub rozwiązanie umowy najmu spornego lokalu, z dniem 1 października 2011 r.

(wniosek k. 67-68)

W dniu 2 grudnia 2011 r. umowa została ponownie aneksowana. Od dnia 1 stycznia 2012 r. należności za przedmiotowy lokal wynosiły 2.032,70 zł czynszu oraz 1.051,09 zł opłat zaliczkowych, co łącznie dawało kwotę 3.083,79 zł.

(aneks z dnia 2 grudnia 2011 r. k. 21)

W odpowiedzi na wnioski pozwanej z dnia 9 grudnia 2011 r. i 16 grudnia 2011 r., powódka pismem z dnia 23 grudnia 2011 r. wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r.

(pismo powódki k. 26, wnioski pozwanej k. 27 i k.28)

W dniu 28 grudnia 2011 r. pozwana złożyła w Urzędzie Miasta Ł. wniosek skierowany do Prezydenta Miasta o umorzenie zaległego czynszu w wysokości 30.000 zł. W piśmie tym wskazano, że w lokalu położonym przy ul. (...) w Ł. utrzymywał się problem niskich temperatur, który zwłaszcza zimą uniemożliwiał korzystanie z lokalu w pełnym zakresie.

(wniosek k. 70-75)

Pismem z dnia 7 lutego 2012 r. powódka powiadomiła pozwaną, że od dnia 1 lutego 2012 r. zobowiązana jest do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w wysokości 1.723,40 zł oraz zaliczek w kwocie 1.051,09 miesięcznie. Łącznie kwoty 2.774,49 zł.

(powiadomienie wraz z kserokopią potwierdzenia odbioru k. 20)

Pozwana dokonywała wpłat na poczet czynszu należnego za sporny lokal:

- w dniu 08 lutego 2011 r., w kwocie 4.500 zł;
- w dniu 08 marca 2011 r., w kwocie 4.500 zł;
- w dniu 21 kwietnia 2011 r., w kwocie 3.000 zł;
- oraz w dniu 14 czerwca 2011 r., w kwocie 3.800 zł.

(kserokopie potwierdzeń przelewów k.32)

W okresie od stycznia 2011 r. do lutego 2012 r. powódka wystawiała faktury VAT obejmujące należności związane z lokalem położonym w Ł. przy ul. (...). Za styczeń 2011 r. była to kwota 3.021,88 zł, w okresie od lutego 2011 r. do grudnia 2011 r. były to kwoty po 3.073,16 zł, faktura za styczeń 2012 r. wystawiona została na kwotę 3.083,79 zł, zaś za luty 2012 r. – na kwotę 2.774,49 zł. W powyższych fakturach określono termin płatności poprzez odwołanie do umowy najmu.

(faktury VAT k.35-40 i k. 43-45, k.48-52)

Powód wystawiał także faktury korygujące powyższe rozliczenia. W czerwcu 2011 r. wystawiono faktury: korygującą fakturę z dnia 2 grudnia 2010 r., obciążającą pozwaną kwotą 412,98 zł oraz korygującą fakturę z dnia 2 marca 2011 r., obciążającą pozwaną kwotą 565,63 zł. We wrześniu 2011 r. powódka wystawiła fakturę korygującą ponownie fakturę z dnia 2 grudnia 2010 r., obciążającą pozwaną kwotą 1.127,22 zł. Faktura korygująca wystawiona w marcu 2012 r. dotyczyła faktury z dnia 2 września 2011 r. i obciążała pozwaną kwotą 217,35 zł, zaś faktura korygująca z czerwca 2012 r., zmieniająca fakturę z dnia 1 grudnia 2011 r., zwracała pozwanej kwotę 451,26 zł.

(faktury korygujące k.33-34 i k. 42 i k. 46-47)

W dniu 16 stycznia 2012 r., w spornym lokalu Zakład (...) z siedzibą w Ł., przeprowadzał oględziny lokalu. Stwierdzono, że w lokalu wykonano prace remontowo-budowlane, w tym dokonano przeróbek instalacji c.o. Odnotowano, że Instalacja c.o. pracuje prawidłowo. Wskazano, że do dnia 13 stycznia 2012 r. nie było zgłoszeń dotyczących niedogrzanego lokalu, czy wadliwej pracy instalacji c.o.

(notatka służbowa inż. W. Ł. k. 91)

Lokal został protokolarnie odebrany przez powódkę w dniu 1 marca 2012 r. Kopia protokołu przesłana została pozwanej wraz z kosztorysem i wezwaniem do zapłaty zaległości widniejących na koncie czynszowym na dzień 29 lutego 2012 r. Pozwana odebrała powyższą przesyłkę w dniu 12 kwietnia 2012 r.

(protokół zdawczo – odbiorczy lokalu użytkowego k. 24-25v, pismo powódki wraz z kserokopią potwierdzenie odbioru k. 23)

Po zdaniu lokalu przez pozwaną, a także w trakcie wynajmowania przedmiotowego lokalu przez poprzedniego najemcę, nie były prowadzone prace związane z remontem lub wymianą instalacji grzewczej w lokalu.

(pismo z Administracji Zasobów Komunalnych Ł. k.208)

W dniu 22 maja 2012 r. strona pozwana odebrała wezwanie do zapłaty kwoty 31.489,59 zł z tytułu zaległości widniejących na koncie przedmiotowego lokalu na dzień 30 kwietnia 2012 r. Na powyższą kwotę składała się suma 29.208,10 zł zaległości głównej, kwota 2.270,19 zł – odsetek oraz 11,30 zł – stanowiąca koszty upomnień.

(wezwanie wraz z kserokopią (...) k. 29)

Przedmiotowy lokal znajduje się w parterowym, częściowo podpiwniczonym, murowanym budynku, w którym zlokalizowane są dwa lokale użytkowe: lokal wynajmowany przez pozwaną oraz przyległy – będący restauracją. Powierzchnia przedmiotowego lokalu wynosi 276,52 m² (piwnica- 69,15 m², zaplecze – 207,37 m², sala – 150,66 m²). Koszty mediów dot. przedmiotowego lokalu naliczone zostały w oparciu o wskazania liczników, w tym także centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, wynikają z faktycznego zużycia przez pozwaną energii cieplnej.

Brak jest podstawy wskazującej jednoznacznie na wysokość o jaką obniżone powinny zostać stawki czynszu, w sytuacji częściowego niedogrzenia lokalu użytkowego.

Jeżeli w lokalu panują temperatury niższe od temperatury 16° C, praktycznie uniemożliwia to korzystanie z lokalu. Utrzymywanie się niskiej temperatury w lokalu stanowi pogorszenie się właściwości użytkowych lokalu.

Łączna wysokość opłat za użytkowanie przez pozwaną fundację przedmiotowego lokalu od dnia 20 grudnia 2011 roku tj. od dnia występowania hipotetycznych niskich temperatur uniemożliwiających użytkowanie przedmiotowego lokalu, do dnia zdania lokalu tj. do dnia 29 lutego 2012 r. wynosiła 3.861,81 zł.

Koszt centralnego ogrzewania w całym okresie najmu przedmiotowego lokalu wynika z odczytów licznika poboru ciepła dokonywanych przez gestora sieci i jest zdaniem biegłego bezspornym kosztem obciążającym pozwaną.

(opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne J. K. k. 139-152, załączniki k. 153-155)

Zdarzało się, że w przedmiotowym lokalu panowały niskie temperatury, było zimno. Grzejniki były stare. Pozwana korzystała z dodatkowego ogrzewania piecami gazowymi.

(zeznania świadka M. J. k. 113-115, zeznania świadka P. W. k. 115 - 116, zeznania pozwanej k.130-133 w zw. z informacyjnym przesłuchaniem k. 116- 119,)

W lokalu doszło do trzykrotnego zalania i dwóch pożarów. Do zalań dochodziło wskutek nieszczelnego dachu i przecieku z dachu. Pozwana otrzymała odszkodowanie z tytułu szkód powstałych na skutek zalań. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania po ostatnim z zalań. Pierwszy z pożarów był wynikiem podpalenia, przyczyną drugiego pożaru było zwarcie.

W okresie objętym pozwem, pozwana nie opłacała czynszu regularnie ze względu na brak działań ze strony powódki związanych z wymianą okien i drzwi oraz utrzymaniem otoczenia lokalu.

(zeznania świadka M. J. k. 114, zeznania strony pozwanej k.130-133 w zw. z informacyjnym przesłuchaniem k. 116- 119)

Przed podpisaniem umowy najmu strona pozwana, w lutym 2009 r., oglądała sporny lokal. Oględziny miały miejsce w okresie zimowym. Pozwana stwierdziła, że temperatura w lokalu jest za niska dopiero jesienią, kiedy rozpoczął się sezon grzewczy. Problem zgłaszany był administracji budynku. Na zlecenie administracji sprawdzone zostały nastawy na węźle grzewczym, nie stwierdzono usterki w tym zakresie. Węzeł grzewczy właściwy dla spornego lokalu

był modernizowany w 2002 r., jest zautomatyzowany. W węźle grzewczym kontrole są przeprowadzane przy rozruchu instalacji c.o. (z rozpoczęciem sezonu grzewczego) oraz drugi raz po upływie miesiąca. Kontrole przeprowadzane są także na wniosek, czyszczone są wówczas filtry, instalacja jest odpowietrzana. W sytuacji, gdy instalacja nie grzeje należy ją odpowietrzyć po rozruchu. Zapowietrzenie zdarza się rzadko. Praktyką jest, że przy wydaniu lokalu najemcy instalacja nie jest sprawdzana, chyba że najemca o to wnioskuje. W trakcie oględzin lokalu wykonawca informował pracownika powódki o pracach wykonanych w obrębie instalacji grzewczej przez najemcę.

(zeznania pozwanej k.130-133 w zw. z informacyjnym przesłuchaniem k. 116- 119, zeznania świadka J. P. k. 127-130)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej środki dowodowe, w tym dokumenty i ich kserokopie (art. 308 k.p.c.), opinię biegłego zeznania świadków oraz strony pozwanej.

Odnosnie wiarygodności dokumentów, strona pozwana podniosła zastrzeżenia co do wyciągu załączonego na k. 30-31v, wskazującego na stan konta spornego lokalu. Rzeczywiście wyciąg ma formę niepodpisanego zestawienia. Sąd podzielił wątpliwości strony pozwanej, zwłaszcza, że przedstawiony w wyciągu stan finansowy konta uwzględnia przypis za styczeń 2011 r. w wysokości nie potwierdzonej obowiązującą stroną umową najmu. Ponadto nie wynika z niego, jakie konkretnie należności uwzględnia, w szczególności za okres poprzedzający rok 2011, nie objęty żądaniem pozwu. Sąd zwrócił także uwagę na fakt, że został on wystawiony w dniu 19 listopada 2012 r. i na tę datę skapitalizowane zostały odsetki (4.180,18 zł), które powiększyły kwotę należności głównej wyliczonej przez powódkę (28.756,84 zł). Natomiast w dokumentach złożonych do akt niniejszej sprawy znajduje się wezwanie do zapłaty, prezentujące zadłużenie na dzień 30 kwietnia 2012 r., w którym wskazano inne kwoty, w tym skapitalizowanych odsetek (29.208,10 zł- zaległość główna, 2.270,19 zł- odsetki). W tym miejscu należy podkreślić, że po dniu 30 kwietnia 2012 r. nie odnotowano żadnych wpłat na koncie spornego lokalu. Powyższe postawiło w wątpliwość wyliczenie zaprezentowane przez powoda i stało się przyczyną ich weryfikacji, opisaną w dalszej części uzasadnienia.

Sąd pominął dokumenty zawarte na kartach 76 – 79 jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia oraz notatkę z karty 90, sporządzoną po protokolarnym odebraniu lokalu przez powódkę, a także dokumenty korespondencji prowadzonej z Towarzystwami (...) (k.94, k.95). Podkreślić należy, że sam fakt zaistnienia szkód w przedmiotowym lokalu nie przesądzał o odpowiedzialności za nie powódki i nie wskazywał na ich konsekwencje dla prowadzonej w lokalu działalności, w szczególności na czas, w którym lokal pozostawał wyłączony z użytkowania. Tym samym dokumenty te nie są przydatne do ustalenia faktów istotnych w niniejszym postępowaniu.

Odnosząc się do opinii biegłego złożonej w sprawie, strona powodowa wskazała, że okres przyjęty przez biegłego, w którym uwzględniono obniżenie czynszu z tytułu niskiej temperatury panującej w lokalu, ma charakter hipotetyczny. Podkreślono również, że ustalając wysokość opłat naliczonych pozwanej fundacji biegły nie wziął pod uwagę opłat obciążających pozwaną. Strona powodowa oceniła, że z twierdzeń biegłego nie wynika w sposób jednoznaczny, czy w przedmiotowej sprawie powinno dojść do obniżenia należności dochodzonej pozwem, czy też wniosek biegłego ma wyłącznie charakter hipotetyczny. Powód wskazał także, że niejasne jest, czy ewentualne obniżenie dotyczyć ma całości należności za lokal, czy wyłącznie opłaty za centralne ogrzewanie (pismo strony powodowej k. 160-162). Strona pozwana wniosła zaś o wyłączenie biegłego J. K. i powołanie innego biegłego (pismo strony pozwanej k. 171-173).

W opinii uzupełniającej złożonej przez biegłego na rozprawie w dniu 16 czerwca 2014 r. biegły wskazał, że opłata za korzystanie z przedmiotowego lokalu składała się z czynszu i opłaty za media (eksploatacyjnej). Biegły podkreślił, że w wypadku gdy opłaty za media (zimna i ciepła woda/ścieki, centralne ogrzewanie) naliczane są wg. wskazań liczników nie ma możliwości kwestionowania wysokości należnych gestorom sieci opłat. Biegły wskazał, że w praktyce spółdzielni mieszkaniowych i zarządców nieruchomości przyjęte jest, że w wypadku otrzymania informacji o zbyt niskich temperaturach w lokalu, natychmiast zwiększana jest ilość dostarczanego ciepła, a gdy to nie pomaga wzywa się gestora sieci. Warunkiem rozpoczęcia czynności naprawczych instalacji lub obniżenia należnych opłat jest doraźne zgłoszenie zarządzającego nieruchomością o awarii i protokół z wizji .

Biegły podkreślił również, że jeżeli w przedmiotowym lokalu panowały za niskie temperatury pozwana winna być zwolniona z opłat czynszowych.

Ustalając czasookres wystąpienia problemów z temperaturą w przedmiotowym lokalu biegły przyjął pismo pozwanej do Prezydenta Miasta Ł. z dnia 27 grudnia 2011, w którym zawarta jest informacja o takowej wadzie. Kwota nienależna powodowi (3.861,81 zł) została ustalona przy założeniu, że już w okresie od 20 grudnia 2012 r. do daty zwrotu lokalu (29.02.2012 r.) w przedmiotowym lokalu panowały temp. poniżej 16° C.

(uzupełniająca ustna opinia biegłego k. 188 -190 oraz pisemna opinia uzupełniająca k.215-216)

Po zapoznaniu się z opiniami uzupełniającymi biegłego, strona pozwana nadal wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności oraz podnosiła wątpliwości co do wniosków biegłego przedstawionych przez biegłego. (pismo strony pozwanej k. 231-233).

Biegły ustosunkował się do powyższych zastrzeżeń w kolejnej pisemnej opinii uzupełniającej i wskazał, że sporządzając opinię w niniejszej sprawie był zobligowany do ustalenia okresu, w jakim panowały niskie temperatury i określenia ich wysokości. Biegły wskazał, iż w całym okresie użytkowania lokalu przez pozwaną nie ma w aktach zgłoszenia, iż temperatura w lokalu była za niska. Biegły wskazał, że dokumenty zebrane w aktach nie dają podstaw do ustalenia temperatur panujących w lokalu w okresie objętym sporem (pisemna uzupełniająca opinia biegłego k. 239- 241).

Sąd oddalił wnioski dotyczące dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności oraz o wyłączenie biegłego. Po pierwsze wskazać należy, że okoliczność, iż treść opinii nie zadowala strony, nie jest uzasadnionym powodem przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii. Oznacza to, że sąd nie jest obowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (postanowienie SN z dnia 3 września 2008 r., I UK 91/08, LEX nr 785520, wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, LEX Polonica nr 363191). Odmienne stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszystkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania jak strona, która przeprowadzenie tego dowodu zaoferowała. Podkreślić należy, że nie jest uzasadniony wniosek strony o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeżeli w przekonaniu sądu opinia wyznaczonego biegłego jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Potrzeba powołania innego biegłego zatem powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (wyrok SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000, Nr 22, poz. 807). Pogląd ten jest również utrwalony w orzecznictwie Sądów Apelacyjnych (wyrok SA w Rzeszowie z dnia 10 kwietnia 2013 r., LEX nr 1306041, wyrok SA w Krakowie z dnia 4 października 2012 r., III AUa 1108/11, LEX nr 1236900)

Zgodnie zaś z art. 281 k.p.c. stronie przysługuje uprawnienie do zgłoszenia żądania o wyłączenie biegłego z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego (odesłanie do art. 49 k.p.c.), w terminie prekluzyjnym od chwili powzięcia wiadomości przez stronę co do osoby wyznaczonej na biegłego do czasu ukończenia przez biegłego czynności (utożsamianego z chwilą złożenia przez niego opinii lub żądanego ewentualnie przez sąd ustnego wyjaśnienia opinii – art. 286 k.p.c.). Jednakże w przypadku zgłoszenia takiego wniosku dopiero po rozpoczęciu przez biegłego czynności, na stronie spoczywa także obowiązek uprawdopodobnienia przesłanek z art. 281 zdanie drugie k.p.c. Według orzecznictwa skutkiem niezachowania właściwego terminu do złożenia takiego wniosku albo braku uprawdopodobnienia jest negatywne postanowienie sądu w przedmiocie wyłączenia biegłego (por. uzasadnienie wyroku SN z 25 marca 1975 r., II CR 55/75, OSNC 1976 nr 5, poz. 110, z glosą A. Skąpskiego, PiP 1977 nr 2, s. 171). Odnosząc powyższe rozważania do opinii biegłego złożonej w niniejszej sprawie, Sąd co do zasady uznał ją za fachową i rzeczową. Podkreślenia wymaga, że hipotetyczny charakter opinii nie wynika z przyczyn leżących po stronie biegłego, a ze specyfiki sprawy oraz zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Sąd w pełni rozumie, że do wydania opinii zgodnej z tezą dowodową biegły zmuszony był do przyjęcia ram czasowych, w których oceniał, w jakim stopniu podnoszone przez powódkę problemy z ogrzewaniem w lokalu wpływać mogły na konieczność obniżenia czynszu. Sąd za biegłym przyjął, że w sytuacji, gdy w lokalu użytkowym panują temperatury niższe od temperatury 16° C, dochodzi do pogorszenia się właściwości użytkowych lokalu. Jednak zarówno powyższe, jak i pozostałe kwestie poruszone

przez biegłego, nie miały wpływu na ukształtowanie orzeczenia, gdyż pozwana, w ocenie Sądu, nie zaferowała wystarczających dowodów, aby uznać że hipoteza postawiona przez biegłego została spełniona. Tym samym nie było podstaw by rozważać pozostałe wnioski biegłego, w szczególności te dotyczące okresu, w którym należałoby obniżyć należność z tytułu najmu ze względu na usterki nieruchomości oraz o jakie składniki. Na marginesie tylko wskazać należy, że w niniejszym postępowaniu nie ujawniono przesłanek uprawdopodobniających konieczność wyłączenia biegłego, a do wniosków wręcz przeciwnych Sąd doszedł po wysłuchaniu biegłego w tym zakresie (k. 188-189).

Przechodząc do osobowych źródeł dowodowych, wskazać należy, że Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. J. w zakresie dotyczącym temperatur panujących w spornym lokalu. Z zeznań świadka wynikało, że jednorazowo dokonał pomiaru temperatury w lokalu. Świadek twierdził, że w grudniu w roku 2009 lub 2010 w lokalu panowała temperatura 5°C. Pomijając fakt, że okoliczność mierzenia temperatury w lokalu przez klienta wydawać by się mogła dość niezwykła, to jednocześnie z zeznań świadka wynikało, że bywał w lokalu w charakterze gościa, co oznacza, że lokal wówczas funkcjonował, co więcej organizowano nawet S.. Ponadto przyjmując nawet, że świadek odnotował wskazaną przez siebie temperaturę, była to sytuacja jednorazowa (nadal nie znana jest przyczyna takiej sytuacji). Świadek M. J. wskazywał także, że po zalaniach i pożarach działalność w spornym lokalu nie była prowadzona, zeznał jednak, iż nie wie, jak długo to trwało. W tym zakresie zeznania świadka należało pominąć, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia.

W znacznej mierze nieprzydatne dla rozstrzygnięcia okazały się także zeznania świadka P. W., który nie posiadał wiedzy co do kwestii finansowych związanych z lokalem, czy funkcjonowania lokalu po zalaniach oraz okoliczności zgłaszania administracji problemu niskich temperatur. Świadek nie pamiętał także, ile czasu zajęło mu malowanie lokalu po jednym z zalań.

Sąd nie dał wiary zeznaniom strony pozwanej w zakresie, w jakim twierdzono, że przed podpisaniem umowy najmu nie było możliwości zbadania kwestii ogrzewania w lokalu. Pozwana sama przyznała że przed finalizacją umowy była w lokalu, a twierdzenia, że wpływ na ocenę miał fakt, że zgromadzeni w lokalu byli ubrani w zimowe ubrania, wydaje się niewystarczający. Pozwana mogła swobodnie sprawdzić stan grzejników, czy są gorące, a po chwili przebywania w lokalu trudności nie powinna również przysparzać ocena temperatury w nim panującej.

W sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym stoją natomiast twierdzenia pozwanej co do tego, że fundacja nie prowadziła żadnych prac remontowych instalacji grzewczej. Z notatki służbowej sporządzonej w dniu 16 stycznia 2012 r., czyli w okresie przed zdaniem spornego lokalu powodowi, pracownik Zakładu (...) wskazał, że w spornym lokalu, wykonano prace remontowo- budowlane, w tym dokonano przeróbek instalacji c.o. O sytuacji takiej pośrednio wiedziała także świadek J. P..

Pozwana nie udowodniła także za jaki okres lokal był rzeczywiście wyłączany z użytku po każdym z zalań, czy pożarów. Pozwana ograniczyła się tylko do własnych twierdzeń, że usuwanie skutków zalań trwało każdorazowo miesiąc, a skutków drugiego z pożarów 5 tygodni. W tym miejscu warto podkreślić, że jak wskazywała pozwana pierwszy z pożarów był wynikiem podpalenia, w ocenie Sądu, trudno zatem w ogóle jego skutki przypisać stronie powodowej.

Sąd pominął natomiast zeznania strony pozwanej dotyczące prac modernizacyjnych wykonanych przez Fundację w spornym lokalu, jako nie związane bezpośrednio z przedmiotem orzekania.

Strona powodowa wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości na okoliczność wysokości należności z tytułu czynszu i opłat za media, należnych powodowi z tytułu najmu przedmiotowego lokalu przez pozwaną za okres od 1 stycznia 2011 r. do 29 lutego 2012 r. Wniosek ten podlegał oddaleniu, gdyż na okoliczność tę wskazywały zarówno umowa jak i aneksy do niej, jak i faktury wystawiane przez stronę powodową, ustalenie okoliczności nie wymagało zatem wiadomości specjalnych.

Reasumując, strona powodowa dostarczyła dowodów z których wynika wysokość czynszu za sporny lokal w poszczególnych okresach. Złożone jednak przez powódkę zestawienie tych należności (k. 30-31v) nie mogło zostać przez Sąd uwzględnione. Powódka nie udowodniła, z czego wynikają wartości przyjęte dla konta na dzień 1 stycznia

2011 r., nie wskazała także jak zaliczane były wpłaty dokonywane przez pozwaną, a wysokość przypisu z stycznia 2011 roku nie znajduje potwierdzenia w umowie stron. Tym samym Sąd zobowiązany był przeliczyć należny powódce czynsz, biorąc pod uwagę treść zawartej przez strony umowy najmu i załączonych do niej aneksów, a także treść faktur VAT wystawianych przez powódkę i wpłaty dokonane przez pozwaną. W szczególności Sąd zweryfikował sposób naliczania przez powódkę odsetek za zwłokę.

Przy ustalaniu terminu naliczania należności odsetkowej, Sąd kierował się zapisem umowy najmu, zgodnie z którym czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne miały być płatne do 10-go dnia każdego miesiąca. Mając na uwadze powyższe, żądanie pozwu zweryfikowane zostało w następujący sposób:

- W styczniu 2011 r. należność pozwanej względem powódki wynosiła 2.804,70 zł – zgodnie z umową najmu z dnia 23 marca 2009 r. Pozwana w dniu 8 lutego 2011 r. dokonała wpłaty w wysokości 4.500 zł, zatem odsetki ustawowe za zwłokę w okresie od 11.01.2011 do 8.02.2011 wyniosły 28,97 zł. Po zaliczeniu powyższej wpłaty na poczet należności głównej i odsetek na koncie lokalu pozostała suma 1.666,33 zł.
- W lutym 2011 r. należność pozwanej względem powódki wynosiła 3.073,16 zł – zgodnie z aneksem z dnia 31 stycznia 2011 r. W dniu 10 lutego 2011 r. na koncie znajdowała się kwota 1.666,33 zł. nadpłaty, po zaliczeniu której na poczet czynsz, powódce pozostawała nadal kwota 1. 406,83 zł do zapłaty. Od kwoty tej od dnia 11.02.2011 liczyć należało odsetki za opóźnienie. Kolejnej wpłaty powódka dokonała w dniu 8 marca 2011 r. Zatem odsetki ustawowe za powyższy okres wyniosły 13,03 zł. Wpłata z dnia 8 marca 2011 r. wynosiła 4.500 zł. Po uwzględnieniu zaległości na koncie pozostawało 3080,14 zł nadpłaty.
- W marcu 2011 r. wierzytelność powódki wynosiła 3.073,16 zł- kwota ta pokryta została w pełni z bieżącej nadpłaty, z której pozostało 6,98 zł.
- Na poczet należności za kwiecień 2011 (3.073,16 zł) zaliczyć należało powyższą kwotę nadpłaty, co dawało kwotę 3066, 18 zł. Od kwoty tej od dnia 12.04.2011 (termin zapłaty przypadał na niedzielę) należało naliczać odsetki ustawowe za zwłokę. Pozwana dokonała wpłaty w dniu 21 kwietnia 2011 r. w wysokości 3000 zł. Odsetki ustawowe za okres od 12.04.2011 r. do 21.04.2011 r. wyniosły 10,92 zł. Po uwzględnieniu dokonanej wpłaty na poczet należności głównej, na koncie istniało zadłużenie w wysokości 66,18 zł. Od kwoty tej od dnia 22 kwietnia 2011 r. liczone były odsetki ustawowe.
- W maju (...). odsetki ustawowe od kwoty należności głównej - 3.073, 16 zł- w okresie od 11.05.2011 do 14.06.2011 r. wyniosły 38,31 zł.
- należność za czerwiec 2011 r. wynosiła 3638,79 zł, gdyż uwzględnieniu podlegała faktura korygująca z dnia 06.06.2011 r. wystawiona na kwotę. 565,63 zł. Pozwana dokonała wpłaty w dniu 14.06.2011 r., w wysokości 3.800 zł. Zatem odsetki ustawowe od kwoty 3638,79 zł za okres zwłoki od 11.06.2011 do 14.06.2011 wyniosły 5,18 zł. Dokonana przez pozwaną wpłata pokryła zaległości czynszowe za kwiecień 2011 r. (66,18 zł) oraz za maj 2011 r. (3073,16 zł). Po wskazanych rozliczeniach na koncie pozostała kwota 660,66 zł na pokrycie należności z tytułu czynszu za czerwiec 2011 r. (po korekcie). Zadłużenie wyniosło zatem 2.978,13 zł. Odsetki ustawowe od kwoty 3638,79 zł. za okres od 11.06.2011 do 14.06.2011 r. wyniosły 5,18 zł. Odsetki od kwoty 66,18 zł – od dnia 22.04.2011 do 14.06.2011 r. wyniosły 1,27 zł. Odsetki od kwoty 3.073, 16 zł za okres od 11.05.2011 do 14.06.2011 wyniosły 38,31 zł. Odsetki od kwoty 2978,13 zł - za okres od 15.06.2011 do 19.11.2012 wyniosły 555,81 zł.
- W kolejnych okresach rozliczeniowych, od lipca do grudnia 2011 r. należność pozwanej względem powódki wynosiła każdorazowo po 3.073,16 zł. W okresie tym pozwana nie dokonywała żadnych wpłat. Zatem odsetki ustawowe za zwłokę w poszczególnych miesiącach wyniosły:
 - za okres od 12.07.2011 (termin zapłaty przypadał na niedzielę) do dnia 19.11.2012 – 543,99zł;
 - za okres od dnia 11.08.2011 do 19.11.2012 - 511,15 zł;

- za okres od dnia 11.09.2011 - 19.11.2012 - 477,22 zł;

- za okres od dnia 11.10.2011 - 19.11.2012 - 444,39 zł;

- za okres od dnia 11.11.2011 - 19.11.2012 - 410,46 zł;

- za okres od dnia 11.12.2011 - 19.11.2012 - 377,62 zł.

- W styczniu 2012 r. należność z tytułu najmu spornego lokalu wynosiła 3.083,79 zł (zgodnie z aneksem z dnia 2 grudnia 2011 r.). Odsetki ustawowe od tej kwoty wyniosły zaś w okresie od 11.01.2012 do 19.11.2012 r. kwotę 344,88 zł.
- W lutym 2012 r. pozwana zajmowała lokalu bez tytułu prawnego i obciążała ją kwota 2.774,49 zł, od której odsetki ustawowe w okresie od 11.02.2012 do 19.11.2012 r. wyniosły 279,65 zł.

Przy powyższym rozliczeniu, Sąd nie uwzględnił faktur korygujących z : września 2011 r. (k.42) – dotyczącej faktury z 2.12.2010 r. (1.127,22 zł) oraz faktury z czerwca 2011r. (k.46) - dotyczącej faktury z 2.12.2010 r. (412,98 zł), gdyż jak wynika z ich treści odnoszą się one do należności powstałych przed okresem objętym powództwem.

Powyższe obliczenia we wskazanym okresie, dały sumę należności głównej w wysokości 27.943, 98 zł oraz odsetek ustawowych w łącznej sumie 4.046,39 zł, co łącznie dało kwotę 31.990,37 zł.

Na marginesie wskazać należy, że Sąd dokonał powyższych rozliczeń, mając na uwadze reguły wskazane w art. 451 k.c. oraz oświadczenia powódki zawarte w treści wpłat. Kapitalizując odsetki od niezapłaconych należności z tytułu czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie, Sąd przyjął termin wskazany przez stronę powodową tj. termin wystawienia spornego zestawienia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Powódka domagała się zapłaty czynszu najmu oraz spełnienia świadczenia, które określiła jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego, który był przedmiotem umowy najmu z dnia 23 marca 2009 r., a nadto zapłaty opłat związanych z korzystaniem z lokalu za czas trwania stosunku najmu oraz okres objęty żądaniem „odszkodowania”.

Pozwana nie kwestionowała faktu zawarcia umowy najmu lokalu, przyznała także, że zalegała z płatnościami, wskazując że niepłacenie za lokal było z jej strony działaniem mającym wymusić na administracji rozwiązanie problemu związanego z temperaturą panującą w lokalu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana podniosła natomiast, że kwota dochodzona przez powódkę podlegać powinna zmniejszeniu, po pierwsze ze względu na niedogrzenie lokalu w okresach zimowych, po drugie na konieczność wyłączenia lokalu z użytkowania po zalaniach lokalu i pożarach. W toku postępowania pozwana sprecyzowała, że za okres nieprzydatności lokalu do użytku, czynsz i opłaty eksploatacyjne powinny zostać pomniejszone o kwotę 21.761,53 zł.

Na wstępie rozważań warto podkreślić, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232, art. 3 kpc, art. 6 kc). Art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Sąd nie jest też zobowiązany do zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla

rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 kpc). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7 poz. 76). W tym wypadku powódka wykazać powinna źródło zobowiązania pozwanej do zapłaty spornego czynszu oraz jego wysokość, a na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia, że najmowany lokal posiadał wadę ograniczającą przydatność lokalu do umówionego użytku oraz za jaki okres i w jakim zakresie co do należności za najem (art. 664§1 kc). Jak stanowi przepis art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się zapłacić wynajmującemu umówiony czynsz. Na podstawie dokumentów złożonych przez stronę powodową Sąd ustalił, że w okresie od stycznia 2011 r. do lutego 2012 r. powódka zobowiązana była do zapłaty opłat wynikających z umowy najmu z dnia 23 marca 2009 r. (następnie aneksowanej) w wysokości 31.990,37 zł. Powód wywiązał się zatem z obowiązku wykazania tych okoliczności, które go obciążają. W związku zaś z zarzutem pozwanego i rozkładem ciężaru dowodu, pozwany winien wykazać, że wada lokalu występowała, przez jaki czas i w jakiej wysokości uzasadniała obniżenie czynszu. Rzecz oddana do używania powinna być wydana w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 k.c.). Jeżeli rzecz ma wady, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Roszczenie to jednak nie przysługuje, gdy w chwili zawarcia umowy najemca wiedział o wadach (art. 664 § 1 i 3 k.c.). Przepis art. 664 kc wprowadza odmienne skutki w przypadku wad ograniczających przydatność przedmiotu najmu (§ 1) od wad uniemożliwiających jego używanie, albo później powstałych (§ 2). Zgodnie z art. 664 § 1 kc, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Stosownie do art. 664 § 2 kc, jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Co bardzo istotne, cytowane przepisy nie stanowią o prawie najemcy do powstrzymania się z zapłatą czynszu, a jedynie przewidują szczególne roszczenia najemcy, pozwalające w określonych przypadkach na żądanie obniżenia czynszu lub wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Należy zważyć, że przepis art. 664 § 1 kc nie daje najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 29/11). Innymi słowy, w przypadku wady uzasadniającej obniżenie czynszu, najemca jest uprawniony do wystąpienia z żądaniem ustalenia obniżenia czynszu przeciwko wynajmującemu, o ile ten dobrowolnie nie uwzględni takiego żądania. W ocenie Sądu, w sytuacji, w której dochodzi do procesu o zapłatę czynszu, okoliczności uzasadniające jego obniżenie winny podlegać badaniu przez sąd, mimo nie wystąpienia wcześniej z powództwem najemcy o ustalenie. Należy w tym miejscu podkreślić, że strona pozwana nie konstruowała w tej sprawie żadnego roszczenia o charakterze odszkodowawczym, co podlegałoby odrębnej ocenie prawnej (np. z uwagi na potrącenie) ponad kwestię, czy czynsz winien ulec obniżeniu, a jedynie twierdziła, że nie płaciła czynszu w pełnej wysokości z uwagi na wadę lokalu i nie jest od niej należny czynsz w wysokości żądanej przez powódkę z uwagi na tę wadę.

Jak wynika z literalnej treści przepisu art. 664 § 1 kc, obniżenie czynszu musi być odpowiednie do rodzaju wad w czasie ich trwania. Adekwatnie do niniejszej sprawy, wskazać można powoływany także w literaturze przykład przysługującego najemcy prawa zwolnienia się w całości od obowiązku uiszczania opłat za centralne ogrzewanie, w sytuacji tak słabego ogrzania lokalu, że można je było uznać za całkowicie bezużyteczne (por. wyrok SN z 14 grudnia 1965 r., sygn. akt II CR 470/65, publ. OSNC 1966/11/192). Także jednak w tym przypadku nie wysuwano uprawnienia do całkowitego odstąpienia od czynszu najmu.

Jak była mowa na wstępie pozwana swoją wierzytelność wiązała z niewywiązaniem się przez powódkę z łączącej strony umowy najmu, a zatem jej roszczenia z tego tytułu należało rozpatrywać w oparciu o przepis art. 664 § 1 k.c. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej jest niezależna od winy wynajmującego oraz od jego wiedzy o wadach, a zatem ma charakter obiektywny, jednak nie zwalnia najemcy od wykazania, że rzecz ma wady. W ocenie Sądu pozwana nie sprostала natomiast ciężarowi dowodowemu, ani w zakresie żądań związanych z koniecznością wyłączenia lokalu z użytkowania na skutek zalań i pożarów, ani w zakresie wykazania że lokal miał wady ograniczające jego przydatność czy też uniemożliwiają jego używanie przewidziane

w umowie. W wypadku pierwszego z żądań pozwana praktycznie poprzestała na opisanu okoliczności pożarów i zalań do których doszło w lokalu oraz oświadczeniu, że w związku z wystąpieniem szkód nie mogła korzystać z lokalu. Nie udowodniła odpowiedzialności powódki za powyższe zdarzenia ani zakresu szkody, nie precyzując tak sformułowanego żądania w żaden sposób. Natomiast odnośnie zarzutu opartego na art. 644 k.c., pozwana nie wykazała że w lokalu nieustannie panowała temperatura poniżej 16 ° C, a jak wynika z opinii biegłego tylko w przypadku maksymalnie takiej temperatury mówić można o niemożności korzystanie z lokalu. Ze zgromadzonych dowodów nie wynika, jaka temperatura, i w jakich okresach utrzymywała się w lokalu. Niewątpliwie, zdarzało się że w lokalu było zimno, ale okoliczność ta nie została przez pozwaną dostatecznie sprecyzowana. Pozwana nie wykazała także, że temperatury panujące w lokalu były wynikiem istniejących wad technicznych. Reasumując, strona pozwana powinna wykazać, że przedmiot najmu miał wady i że w czasie ich istnienia przydatność wynajmowanego pomieszczenia do umówionego użytku uległa zmniejszeniu w takim stopniu, w jakim domaga się obniżenia czynszu. Okoliczności tych strona pozwana w żaden sposób nie wykazała. Negatywne skutki braku inicjatywy w powoływaniu faktów oraz dowodów obciążają stronę, która z danych faktów wywodzi określone skutki prawne. Z powyższych względów zarzuty pozwanej podlegały oddaleniu jako nieudowodnione, natomiast żądanie powódki uznać należało za zasadne do wysokości 31.990,37 zł. W pozostałym zakresie żądanie powódki należało oddalić jako bezpodstawne.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c zdanie drugie, zgodnie z którym Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Ponieważ powódka wygrała niniejszy proces w przeważającej części, to należy jej się pełny zwrot kosztów w wysokości 4.847 zł, w tym 1.647 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.400 zł tytułem zastępstwa prawnego oraz 800 zł zaliczki na opinię biegłego. (pkt III wyroku). Wysokość kosztów zastępstwa prawnego powoda Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

O niepokrytych przez strony wydatkach na opinię biegłego w wysokości 2.123,32 zł, orzeczono zgodnie z brzmieniem art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. za 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 100 (zd. drugie) k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną, jako stronę przegraną – pkt 4. wyroku.

W pkt 5. wyroku, stosownie do art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd zwrócił pozwanej niewykorzystaną zaliczkę uiszczoną na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000 złotych.