

*Sygn. akt VII AGa 56/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 26 lutego 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Marcin Łochowski (spr.)*

*Sędziowie: SA Jolanta de Heij-Kaplińska*

*SO del. Tomasz Wojciechowski*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2018 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w P.*

*przeciwko M. P.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 30 października 2015 r., sygn. akt XXVI GC 456/14*

*I. oddala apelację,*

*II. zasądza od M. P. na rzecz (...) sp. z o.o. w P. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VII AGa 56/18*

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w P. wniosła o zasądzenie od M. P. kwoty 113 643,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych w pozwie kwot i dat oraz kosztów procesu.

Powódka podniosła, że strony zawarły umowę najmu, na mocy której pozwana wynajęła od powódki lokal użytkowy, a kwota dochodzona pozwem stanowi nieuiszczone opłaty z tytułu najmu, z tytułu kosztów wspólnych oraz z tytułu bieżącej reklamy i promocji.

Dnia 31 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła, że powództwo jest niezasadne z uwagi na wygaśnięcie roszczenia wskutek potrącenia z wiarygodnością pozwanej przysługującej wobec powoda w wysokości 119 280 zł z tytułu nadpłaconego czynszu w

miesiącach lutego 2010 r. – maj 2012 r. Nadpłata ta powstała na skutek żądania obniżenia czynszu co najmniej o kwotę 4.260 zł miesięcznie z uwagi na istnienie wady w postaci utrudnionego dojazdu do Centrum Handlowego, znacznie pomniejszającej wartość przedmiotu najmu.

Wyrokiem z dnia 30 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 113 643,07 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od kwot i dat wskazanych w wyroku oraz obciążył pozwaną kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana od 23 grudnia 2005 r. wynajmowała od powoda lokal użytkowy oznaczony numerem 17/42, o powierzchni 77,12 m<sup>2</sup> usytuowany w Galerii Handlowej Centrum Handlowego (...) w G., przy ul. (...).

Z początkiem roku 2010 rozpoczęto prace budowlane związane z (...) W-Z oraz (...). Z uwagi na trwające prace budowlane dojazd do Centrum Handlowego stał się utrudniony. Powód poinformował najemców lokali w Centrum pismami z dnia: 1) 25 maja 2010 r., że zostały podjęte działania w celu zapewnienia sprawnej komunikacji i swobodnego przepływu klientów do i z centrum handlowego, tj. ustawienie 4 dodatkowych tablic kierunkowych z napisem Centrum Handlowe przy ul. (...) i obwodnicy, a także, że projektu przebudowy zostanie skorygowany i na czas rozbudowy zostanie zrobiony dodatkowy wyjazd z centrum na obwodnicę w kierunku G.; 2) 15 czerwca 2010 r., że dodatkowy wyjazd z centrum na obwodnicę w kierunku G. zostanie otwarty w dniach 17-18 czerwca 2010 r.; 3) 18 czerwca 2010 r., że w związku z otwarciem dodatkowego wyjazdu z centrum na obwodnicę w kierunku G., w celu odpowiedniego poinformowania klientów podjęte zostały działania marketingowe w postaci informacji na portalu (...) reklamy w Dzienniku Bałtyckim (18 czerwca 2010 r.), reklamy w Gazecie (...) (19 czerwca 2010 r.), informacji na 2 tablicach billboardowych przy ul. (...); 4) 6 września 2010 r., że w związku z trwającą przebudową węzła komunikacyjnego w celu uzupełnienia oznakowania oraz zagwarantowania dobrej widoczności centrum, w miesiącach wrześniu i październiku zostały wynajęte tablice wielkoformatowe, kierujące klientów do centrum handlowego.

W dniu 21 października 2010 r. strony zawarły umowę najmu, na mocy której pozwana wynajęła od powoda lokal użytkowy oznaczony numerem 17/42, o powierzchni 77,12 m<sup>2</sup> usytuowany w Galerii Handlowej Centrum Handlowego (...) w G., przy ul. (...). Umowa została następnie zmieniona aneksem nr (...) z dnia 21 października 2010 r. oraz aneksem nr (...) z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Zgodnie z postanowieniami umowy najmu, pozwana zobowiązana była do uiszczania miesięcznie opłat, na które składały się: 1) opłata z tytułu miesięcznego czynszu najmu (art. 6.1. w zw. z art. 24.8. i 24.9. umowy); 2) opłata z tytułu ryczałtu miesięcznego przeznaczonego na pokrycie opłat z tytułu kosztów wspólnych (art. 7.5. w zw. z art. 24.10. umowy); 3) opłata z tytułu bieżącej reklamy i promocji (art. 8.3 w zw. z art. 24.12. umowy). Zgodnie z umową pozwana zobowiązana była do zapłaty czynszu i pozostałych opłat z góry do 10. dnia danego miesiąca (art. 6.2.3. w zw. z art. 7.5. i art. 8.3 umowy). Stosownie do art. 7.8. umowy pozwana zobowiązana była również do pokrywania kosztów mediów zużytych w lokalu, w tym m.in. kosztów wody i energii elektrycznej. Nadto, pozwana zobowiązana była do płacenia czynszu najmu i wszelkich innych należności określonych umową naliczonych do dnia zwrotu lokalu.

Strony w art. 9.4 umowy postanowiły, że najemca nie ma prawa potrącania swoich wierzytelności wobec wynajmującego z wierzytelności wynajmującego względem niego.

Aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 21 października 2010 r. czasowo obniżył czynsz minimalny.

W związku z wystąpieniem po stronie pozwanej zaległości w płatnościach wynikających z umowy, powód pismem z dnia 27 stycznia 2012 r. wezwał pozwaną do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 53 987,44 zł pod rygorem rozwiązania umowy najmu z winy powódki stosownie do treści art. 21.1.4. umowy najmu.

Dnia 28 maja 2012 r. zakończyły się prace budowlane i oddano do użytku Węzeł K..

Z powodu wciąż narastających zaległości w płatnościach powód pismem z dnia 4 października 2012 r., ponownie wezwał pozwaną do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 72 449,23 zł za najem lokalu pod rygorem rozwiązania umowy najmu stosownie do treści 21.1.4. umowy najmu.

Pismem z dnia 13 lutego 2013 r., stosownie do treści art. 21.1.4. umowy najmu powód rozwiązał z winy pozwanej umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Umowa została rozwiązana z dniem odbioru pisma, tj. dnia 20 lutego 2013 r. W piśmie tym pozwana została poinformowana o obowiązku zwrotu lokalu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy najmu stosownie do treści art. 22.1. umowy oraz skutkach niezwrócenia lokalu w powyższym terminie zgodnie z brzmieniem art. 22.2. umowy.

Powód pismem tym wezwał również pozwaną do niezwłocznej spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z umowy najmu, w tym o obowiązku zapłaty kary umownej, o której mowa w art. 21.2. umowy, z tytułu rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z winy najemcy.

W związku z niezwróceniem przez pozwaną lokalu w terminie wynikającym z art. 22.1. umowy, powód pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. wezwał pozwaną do przekazania przedmiotowego lokalu wynajmującemu, wyznaczając termin jego odbioru na dzień 16 kwietnia 2013 r. Pozwana zwróciła lokal w dniu 22 kwietnia 2013 r.

Według Sąd pierwszej instancji, powództwo zasługuje na uwzględnienie. Bezsprzeczne było w niniejszej sprawie, iż strony zawarły umowę najmu lokalu z dnia 21 października 2010 r. Poza sporem pozostawał też obowiązek ponoszenia przez pozwaną czynszu.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. mającym zastosowanie do najmu lokali (art. 680 k.c.) przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz najemcy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Pozwana podniosła zarzut wygaśnięcia roszczenia objętego pozwem, wskutek potrącenia dochodzonej wierzytelności z wierzytelnością pozwanej wobec powódki w wysokości 119 280 zł z tytułu nadpłaconego czynszu w miesiącu luty 2010 r. – maj 2012 r., z uwagi na żądanie obniżenia czynszu.

Strony postępowania w art. 9.4 umowy najmu wyłączyły możliwość dokonywania potrąceń przez najemcę. Przepisy k.c. dotyczące potrącenia stanowią normy względnie obowiązujące w związku z czym strony, w ramach swobody umów, mogą ograniczyć lub wyłączyć w umowie ich obowiązywanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2013 r., sygn. akt II CSK 191/13).

Ponadto samo zgłoszenie zarzutu potrącenia nie oznacza jeszcze, iż konieczne jest stosowne rozliczenie, gdyż, aby zarzut ten mógł zostać uwzględniony, niezbędne jest wykazanie, że pozwanej przysługiwała wymagalna, nadająca się do potrącenia wierzytelność. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Sąd Okręgowy podkreślił, że czynsz najmu został przez strony ustalony w umowie, wobec czego pozwana nie ma prawa jednostronnie i dowolnie zmniejszać sobie kwoty należnego powodowi czynszu najmu. Pozwana przystępując do umowy, godziła się na wszystkie jej warunki, w tym przede wszystkim na wysokość ustalonego czynszu oraz wysokość innych opłat.

Zdaniem pozwanej, brak należytego dojazdu do Centrum Handlowego, w którym mieścił się przedmiot najmu uznać należy za wadę w rozumieniu art. 664 k.c., która w znacznym stopniu ograniczyła zdatność Centrum, a co za tym idzie, lokalu do umówionego użytku. Wobec czego pozwana uważa, że miesięczny czynsz za okres, w którym ograniczona została ta przydatność z uwagi na znacznie utrudniony dojazd wskutek prowadzonych robót, tj. za okres luty 2010 r. – maj 2012 r., powinien zostać stosownie obniżony, tj. o co najmniej 4260 zł miesięcznie.

Zgodnie z art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz wynajęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Natomiast 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 (art. 644 § 1 k.c.) Ponadto zgodnie z przepisem art. 644 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia pozwanej, że nie wiedziała w chwili podpisywania umowy najmu z dnia 21 października 2010 r. o planach podjęcia prac budowlanych związanych z rozbudową tzw. (...) W-Z oraz (...) w roku 2010, które znacznie utrudniały dojazd do Centrum Handlowego, a tym samym spowodowały że liczba osób odwiedzających Centrum, gwałtownie spadła.

Sąd Okręgowy wskazał, że gdy rzecz ma wadę usuwalną (bez względu na chwilę jej powstania), która ogranicza jej przydatność do umówionego użytku, w takim przypadku najemca może zawiadomić wynajmującego o konieczności usunięcia wady (przez dokonanie naprawy rzeczy – art. 666 § 2 k.c.) i wyznaczyć mu termin na usunięcie wady (dokonanie naprawy – art. 663 zd. 1 k.c.). Jeśli termin minie bezskutecznie, to najemca może usunąć wady na koszt wynajmującego (art. 663 zd. 2 k.c.) Za czas trwania wady, niezależnie od realizowania powyższych uprawnień, najemca powinien uzyskać obniżenie czynszu, chyba że w chwili zawarcia umowy o wadach wiedział (art. 664 § 1 i 3 k.c.).

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że pozwanej nie przysługuje prawo do żądania obniżenia czynszu, skoro uprawnienia najemcy do żądania obniżenia czynszu oraz do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia nie przysługują, jeżeli najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664 § 3 k.c.).

Sąd Okręgowy wskazał także, że pozwana nie wykazała zmniejszenia liczby klientów w porównaniu do poprzednich lat. Same paragony fiskalne nie są wystarczającym dowodem, nie są one kompletne i wyczerpujące, nie umożliwiają porównania rzeczywistej liczby klientów, ani nie wskazują, że nawet mniejsza liczba klientów pozostaje w związku z rozbudową dróg. Pozwana nie wykazała przy tym, iż w tym okresie zmniejszyła się liczba najemców w Centrum Handlowym.

Uzasadnione było zatem żądanie powoda zasądzenia kwoty 113 643,07 zł z tytułu niezapłaconych faktur VAT wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następnego po upływie terminu wymagalności każdej z faktur VAT (art. 481 § 1 k.c.).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając to orzeczenie w całości i zarzucając temu wyrokowi:

- naruszenie art. 65 k.c. w zw. z art. 60 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż strony interpretowały zapis 9.4. umowy najmu, mówiący o braku możliwości potrącenia wierzytelności, w taki sposób, iż zakaz miał dotyczyć również należności wynikających z przedmiotowej umowy, w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że ów zakaz miał dotyczyć jedynie należności, jakie miałyby ewentualnie powstać tytułem innych stosunków prawnych między stronami;

- naruszenie art. 664 § 3 k.c. przez zastosowanie, mimo braku przesłanek wykorzystania normy prawnej;

- naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie wobec faktu, iż sytuacja prawna pozwanej wynikająca z narzuconej przez powoda, nienegocjowanej, umowy najmu była skrajnie gorsza w porównaniu z uprawnieniami powoda, wobec czego nie powinny one korzystać z ochrony;

- sprzeczność ustaleń z zebraniem w sprawie materiale dowodowym poprzez przyjęcie, że pozwana: 1) wiedziała o wadzie przedmiotu najmu przed zawarciem umowy, choć z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że

pozwana nie miała świadomości o zakresie i nie była w stanie przewidzieć późniejszych negatywnych dla prowadzonej działalności gospodarczej konsekwencji, planowanego remontu węzła drogowego, tym samym nie wiedziała o wadzie przedmiotu najmu, 2) nie wykazała wysokości strat poniesionych w wyniku wady przedmiotu najmu, pomimo, że pozwana przedstawiła w sposób wyczerpujący spadek przychodów w okresie wystąpienia wady.

W konsekwencji, pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, opisane szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Sąd pierwszej instancji dokonał również prawidłowej oceny prawnej zasadności dochodzonego roszczenia, z którą w przeważającej mierze należy się zgodzić. Chociaż nie wszystkie argumenty dające podstawy do uwzględnienia powództwa zostały przez Sąd Okręgowy należycie wyeksponowane.

W pierwszej kolejności wymaga jednak wyjaśnienia zagadnienie przekształceń podmiotowych po stronie powodowej. Pismem z dnia 18 października 2017 r. (...) sp. z o.o. w P. zawiadomiła, że w związku z podziałem powodowej spółki zorganizowana część przedsiębiorstwa, działająca dotychczas jako Oddział (...) w P., została przeniesiona z dniem 1 września 2017 r. na spółkę (...) sp. z o.o., w konsekwencji czego na tą spółkę przeszły prawa i obowiązki wynikające z umów najmu (k.536). Spółka (...) złożyła oświadczenie o wstąpieniu do procesu w miejsce powoda na podstawie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h., wskazując, że w takim wypadku nie ma zastosowania przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. (k.537). Pozwana nie wyraziła zgody na wstąpienie spółki (...) do procesu (k.558).

Zgodnie z art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. podział spółki może być dokonany przez przeniesienie części majątku spółki dzielonej na istniejącą spółkę lub spółkę nowo zawiązaną (podział przez wydzielenie). Stosownie do art. 531 § 1 k.s.h. spółki przejmujące lub nowo zawiązane powstałe w związku z podziałem wstępują z dniem podziału bądź z dniem wydzielenia w prawa i obowiązki spółki dzielonej, określone w planie podziału. Sąd Apelacyjny podziela jednak pogląd, że przepis art. 531 § 1 k.s.h. reguluje tylko sukcesję materialnoprawną, podczas gdy sukcesja procesowa spółki przejmującej w miejsce spółki dzielonej jako rezultat tej sukcesji materialnoprawnej wchodzi w rachubę na warunkach określonych w art. 192 pkt 3 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 344/15).

Zgodnie natomiast z art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Zatem spółka przejmująca lub nowo zawiązana może wejść na miejsce spółki dzielonej tylko za zezwoleniem strony przeciwnej. Skoro w niniejszej sprawie pozwana takiej zgody nie wyraziła, spółka (...) nie mogła wejść do procesu w miejsce dotychczasowego powoda. Jej oświadczenie w tym przedmiocie było więc bezskuteczne, a proces należało kontynuować z udziałem po stronie powodowej spółki (...).

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji trzeba wskazać, że po pierwsze, trafnie Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż strony w art. 9.4 umowy postanowiły, że najemca nie ma prawa potrącania swoich wierzytelności wobec wynajmującego z wierzytelnościami wynajmującego względem niego. Takie postanowienie jest dopuszczalne i skuteczne, ponieważ przepisy o potrącaniu wierzytelności (art. 498 k.c. i n.) mają charakter dyspozytywny. Już tylko ta okoliczność pozwalała na uwzględnienie powództwa, skoro obrona pozwanej opierała się wyłącznie na podniesieniu zarzutu potrącenia.

Całkowicie chybione są zarzuty pozwanej dotyczące wykładni łączącej strony umowy. Sformułowanie w apelacji twierdzenia, że „zakaz miał dotyczyć jedynie należności, jakie miałyby ewentualnie powstać tytułem innych stosunków prawnych między stronami” jest całkowicie gołosłowne. Byłoby zupełnie niezrozumiałe, gdyby strony w umowie najmu postanowiły wyłączyć możliwość potrącenia wierzytelności wynajmującego z wierzytelnościami najemcy powstałymi na tle innych, bliżej niesprecyzowanych stosunków prawnych, ale nie objąć tym zakazem wierzytelności

mających źródło w stosunku najmu. Taka wykładnia jest całkowicie nieracjonalna, pomijając, że ani treść umowy, ani sposób jej wykonywania, ani inne okoliczności nie przemawiają za taką interpretacją.

Wobec tego zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. jest całkowicie chybiony.

Po drugie, Sąd Okręgowy przyjął chyba w sposób dorozumiany, że utrudnienie dojazdu do wynajmowanego lokalu jest jego wadą w rozumieniu art. 664 k.c. Stanowiska tego nie można podzielić. Wada lokalu musi dotyczyć samego lokalu, być z nim powiązana przestrzennie i funkcjonalnie, „tkwić” w przedmiocie najmu. Za tego rodzaju wady wynajmujący może jedynie ponosić odpowiedzialność, bowiem tylko na nie ma faktyczny wpływ. W ocenie Sądu Apelacyjnego, pewne cechy otoczenia lokalu – określony dojazd do budynku, w którym lokal się znajduje – nie mogą być uznawane za wady lokalu. Rozszerzenie odpowiedzialności wynajmującego na okoliczności zewnętrzne, które oddziałują na przedmiot najmu jest niedopuszczalne. Wynajmujący nie może się im przeciwstawić dokonując modyfikacji przedmiotu najmu, czyli usuwając wady w rozumieniu art. 664 § 2 k.c. Tego rodzaju wykładnia pojęcia wady prowadziłaby do nieuzasadnionego rozszerzenia odpowiedzialności wynajmującego (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., I ACa 2436/15).

O tym, czy lokal posiada wady decyduje więc to, czy nadaje się do umówionego użytku zgodnie z właściwością i przeznaczeniem lokalu, tj. czy posiada cechy uzgodnione przez strony w umowie oraz wymagane przez obowiązujące przepisy. W takim ujęciu lokal wynajmowany pozwanej wad nie posiadał. W szczególności, powód nie zobowiązywał się do zapewnienia dotarcia do lokalu pozwanej określonej liczby klientów.

Skoro nie ma podstaw do przyjęcia, że lokal najmowany przez pozwaną posiadał wady w rozumieniu art. 664 § 1 k.c., to oczywiste jest, że pozwanej nie przysługują żadne roszczenia wynikające z wad rzeczy wynajętej.

Po trzecie, nawet, gdyby uznać, że wynajmowany lokal ma wady, to pozwanej i tak nie przysługiwałoby roszczenie wzajemne, nadające się do potrącenia. Roszczenie najemcy o obniżenie czynszu najmu przewidziane w art. 664 § 1 k.c. może być realizowane w dwojaki sposób. Przede wszystkim, najemca może uiszczać czynsz w niższej wysokości niż umówiona. Najemca spełniając świadczenie w wysokości innej niż przewidziana w umowie doprowadza jednak do wygaśnięcia zobowiązania w zakresie czynszu najmu, jeżeli jego zachowanie znajduje oparcie w treści art. 664 § 1 k.c. W razie sporu w wynajmującym dochodzącym zapłaty reszty należnego czynszu, najemca broni się zarzutem, że zobowiązanie wygasło na skutek spełnienia świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania ukształtowaną nie tylko przez umowę, ale również przez art. 664 § 1 k.c.

Jeżeli natomiast najemca spełni świadczenie w wysokości czynszu ustalonego w umowie, ma wówczas roszczenie wobec wynajmującego o zwrot dokonanej nadpłaty. Podstawą roszczenia jest art. 664 § 1 k.c. Oczywiście jest przy tym, że wierzytelność po stronie najemcy powstaje tylko i wyłącznie, gdy najemca zapłaci czynsz w wysokości ustalonej w umowie. Najemca nie może mieć wobec wynajmującego z tego tytułu żadnego roszczenia o zapłatę, jeżeli nie uiscił czynszu w ogóle lub uiscił go w obniżonej przez siebie wysokości.

Z tych względów, pozwanej nie może przysługiwać żadna wierzytelność wzajemna, znajdująca oparcie w treści art. 664 § 1 k.c. Zatem stanowisko pozwanej, odwołujące się do wygaśnięcia zobowiązania na skutek potrącenia nie mogło odnieść skutku.

Po czwarte, nawet gdyby uznać, że wynajmowany lokal ma wady, to słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana o tych wadach w chwili zawierania umowy najmu wiedziała. Pozwana wynajmowała lokal w tym samym budynku od 23 grudnia 2005 r. Sporna umowa najmu została zawarta 21 października 2010 r., natomiast prace budowlane dotyczące przebudowy układu drogowego w pobliżu Centrum Handlowego rozpoczęły się na początku 2010 r. Z uwagi na rozmiar prac i aktywność wynajmującego, który korespondował na ten temat z najemcami, nie jest możliwe, aby pozwana w chwili zawierania umowy nie wiedziała o prowadzonych pracach, utrudniających dojazd do Centrum Handlowego. Takie ustalenie Sądu pierwszej instancji nie narusza art. 233 § 1 k.p.c.

Tym samym, pozwanej nie służy uprawnienie do żądania obniżenia czynszu ze względu na treść art. 664 § 3 k.c.

W tym stanie rzeczy, z uwagi na istnienie szeregu przyczyn, czyniących stanowisko pozwanej niezasadnym, odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji jest zbędne, ponieważ ewentualne inne uchybienia Sądu Okręgowego nie mogły mieć wpływu na wynik sprawy.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.