

Sygnatura akt VI GC 527/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy **w składzie:**

Przewodniczący SSR Łukasz Kozakiewicz

Protokolant Ewelina Dulian

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2016 r. na rozprawie sprawy

z powództwa (...) **w W.**

przeciwko **J. W.**

o zapłatę 17555,30 zł

I. zasądza od pozwanego J. W. na rzecz powoda (...) w W. kwotę 2.910,17 zł (dwa tysiące dziewięćset dziesięć złotych 17/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 lutego 2012r.

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.000,70 zł (cztery tysiące złotych 70/100) tytułem kosztów procesu,

IV. nakazuje stronom uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu powodowi kwoty 431,52 zł (czterysta trzydzieści jeden złotych 52/100); pozwanemu kwoty 88,38 zł (osiemdziesiąt osiem złotych 38/100) tytułem kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powód – (...) w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. W. kwoty 17.555,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu podał, że wynajmował pozwanemu lokal użytkowy. Pozwany pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu najmu w łącznej wysokości 11.036,30 zł. Nadto z przyczyn leżących po stronie pozwanego, doszło do uszkodzenia zainstalowanego w lokalu pieca centralnego ogrzewania. Powód obciążył pozwanego kosztami wymiany pieca centralnego ogrzewania w wysokości 6.519,- zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 8 maja 2013r., sygnatura akt VI GNc 491/13 nakazano pozwanemu aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 17.555,30 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 11.036,- zł od dnia 11 lutego 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.519,- zł od dnia 14 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.637,- zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucił, że do uszkodzenia pieca doszło z przyczyn od niego niezależnych, gdyż pozwany ani jego pracownicy nie zajmowali się obsługą ani serwisowaniem pieca co zapewniał powód, czyniąc to jednak nienależycie. Piec od początku działał wadliwie. Z kolei uszkodzenie pieca spowodowało obniżeniem temperatury w wynajmowanym lokalu, uniemożliwiając jego użytkowanie, co uzasadniało obniżenie czynszu najmu.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2014r., sygnatura akt VI GC 314/13, Sąd Rejonowy w Wałbrzychu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.555,30 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 11.036,30 zł od dnia od dnia 11 lutego 2012r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.519,- zł od dnia 14 kwietnia 2012r. oraz kwotę 3.295,- zł tytułem kosztów procesu.

Na skutek apelacji pozwanego, wyrokiem z dnia 5 września 2014r., sygnatura akt VI Ga 129/14, Sąd Okręgowy w Legnicy uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, polecając przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność przyczyn uszkodzenia pieca centralnego ogrzewania.

Sąd ustalił.

Strony łączyła umowa najmu lokali użytkowego, położonego w W., przy ul. (...), za zapłatą czynszu najmu w wysokości 10.599,28 zł miesięcznie. W dniu 3 lutego 2012r. powód obciążył pozwanego czynszem najmu za część stycznia 2012r., w wysokości 437,02 zł oraz za luty 2012r. w wysokości 10.599,28 zł, płatnym w terminie 7 dni.

Dowód: faktura VAT nr (...) – k. 35.

W dniu 6 lutego 2012r. doszło do awarii pieca centralnego ogrzewania, znajdującego się w wynajmowanym lokalu, o czym pracownik pozwanego powiadomił telefonicznie powoda. W celu usunięcia awarii do wynajmowanego lokalu przyjechał przedstawiciel powódki, L. M. wraz z serwisantem pieca J. K. (...). W wyniku podjętej przez serwisanta próby uruchomienia pieca, doszło do wybuchu i uszkodzenia pieca.

Dowód: protokół z dn. 7.02.2012r. – k. 12, notatka służbowa z dn. 16.02.2012r. – k. 13, dokumentacja fotograficzna – k. 14 – 25, pismo pozwanego z dn. 6.02.2012r. – k. 26 – 27, zeznania świadka E. F. – k. 77 – 78, zeznania świadka L. M. – k. 78 – 79, zeznania świadka J. K. – k. 86 – 87, zeznania świadka M. W. – k. 261 – 262.

Piec służący do ogrzewania lokalu i ciepłej wody użytkowej, wykorzystywany w wynajmowanym lokalu miał około 9 lat. Piec był wyposażony w system automatycznego sterowania, w związku z czym włączał się i wyłączał automatycznie z chwilą osiągnięcia pożądanej temperatury lub stwierdzenia nieprawidłowości działania. Piec był zamontowany w oddzielnym pomieszczeniu, poza bezpośrednim widokiem pracowników pozwanego. Piec był serwisowany przez J. K. (...). Od 2006r. występowały liczne usterki w działaniu pieca, w związku z czym strony prowadziły rozmowy co do jego wymiany. Pracownicy pozwanego nie zostali poinstruowani o sposobie obsługi pieca i nie zajmowali się nią; nie włączali go ani nie wyłącza. Pracownicy pozwanego zgłaszali powodowi przypadki niewłaściwego działania pieca. Pracownicy pozwanego nie uczestniczyli w naprawach, w tym w naprawie pieca w dniu 6 lutego 2012r.

Dowód: zeznania świadka E. F. – k. 77 – 78, zeznania świadka L. M. – k. 78 – 79, zeznania świadka A. M. (1) – k. 79, zeznania świadka M. C. – k. 79 – 80, zeznania świadka K. T. – k. 80, zeznania świadka A. M. (2) – k. 80 – 81, zeznania świadka J. K. – k. 86 – 87, zeznania świadka M. W. – k. 261 – 262.

Pismem z dnia 15 lutego 2012r. pozwany wezwał powoda do usunięcia awarii systemu ogrzewania lokalu, pod rygorem wstrzymania się z zapłatą czynszu oraz rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy wynajmującego. Domagał się także obniżenia czynszu najmu za okres, w którym nie mógł korzystać z instalacji grzewczej, to jest od dnia 6 lutego 2012r. do chwili usunięcia awarii.

Dowód: pismo z dn. 15.02.2012r. – k. 26 – 27.

Pismem z dnia 16 lutego 2012r., powód poinformował pozwanego, że w związku z odmową przez niego dokonania naprawy pieca centralnego ogrzewania, przystępuje do jego wymiany. Wskazał, że do uszkodzenia pieca doszło z wyłącznej winy najemcy, który w okresie soboty i niedzieli poprzedzającej awarię, wyłączył ogrzewanie w lokalu, co doprowadziło do zamarznięcia i uszkodzenia instalacji grzewczej. Powód zapowiedział, że po zakończeniu prac związanych z wymianą urządzenia grzewczego oraz niezbędnych prac remontowych związanych z wymianą uszkodzonej instalacji grzewczej, obciąży pozwanego kosztami jego naprawy.

Dowód: pismo z dn. 16.02.2012r. – k. 28.

W okresie od dnia 6 lutego 2012r. do dnia 28 lutego 2012r. brak było możliwości zapewnienia w wynajmowanym lokalu właściwej temperatury przy użyciu pieca centralnego ogrzewania w związku z czym pozwany korzystał z grzejników elektrycznych. W dniu 6 lutego 2012r. temperatura w wynajmowanym lokalu była na tyle niska, że uniemożliwiła normalne z niego korzystanie. W tym dniu temperatura na zewnątrz wynosiła – 20^oC. W dniu 16 lutego 2012r. temperatura wewnątrz lokalu wynosiła 3^oC.

Pismem z dnia 8 marca 2012r., pozwany zwrócił się do powoda o zmniejszenie wysokości czynszu najmu za okres, w którym nie mógł korzystać z instalacji grzewczej lokalu i proporcjonalne naliczenie czynszu objętego fakturą VAT nr (...).

Dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 14 – 25, pismo z dn. 8.03.2012r. – k. 29, zeznania świadka L. M. – k. 78 – 79, zeznania świadka J. K. – k. 86 – 87, zeznania świadka M. W. – k. 261 – 262.

Uszkodzony piec został wymieniony w marcu 2012r. W dniu 30 marca 2012r. powód obciążył pozwanego kwotą 6.519,- zł tytułem kosztów wymiany pieca, wystawiając fakturę VAT Nr (...) i określając termin zapłaty na 14 dni.

Dowód: faktura VAT Nr (...) – k. 34.

Pozwany odmówił zapłaty kosztów wymiany pieca i odesłał fakturę VAT. Zażądał też obniżenia czynszu najmu za okres, w którym wobec niskich temperatur i braku ogrzewania lokal nie spełniał wymogów niezbędnych do prowadzenia przez pozwanego działalności gospodarczej.

Dowód: pismo z dn. 23.04.2012r. – k. 30 – 31, pismo z dn. 11.05.2012r. – k. 32, pismo z dn. 30.05.2012r. – k. 33.

Pismem z dnia 18 września 2012r. powód wezwał pozwanego do zapłaty nieuregulowanych należności z tytułu czynszu najmu oraz kosztów wymiany pieca.

Dowód: pismo z dn. 18.09.2012r. – k. 36.

Przyczyną uszkodzenia pieca było cofanie chłodnego powietrza przez przewód kominowy (tzw. cofka kominowa) powodujące nagłe zamarzanie wody w zbiorniku grzewczym także przy istnieniu programu przeciwzamarzaniowego. Zjawisko takie występuje przy niskich ciśnieniach atmosferycznych i pracy pieca w trybie oszczędnościowym. Przyczyną wystąpienia tego zjawiska w przypadku pieca zamontowanego w wynajmowanym lokalu były:

- zbyt mały komin wentylacyjny w stosunku do potrzeb pieca (12/12 cm tj. 144cm² przy wymaganych 300cm²), zapewniający odpowiednią wentylację tylko przy otwartym dodatkowym przewodzie wentylacyjnym, który był zatkany (w chwili oględzin dokonywanych przez biegłego),
- różnica temperatur zewnętrznej (niska) i wewnętrznej (wewnątrz lokalu) w połączeniu z ograniczeniem lub zanikiem wentylacji, który spowodował opadanie zimnego powietrza przewodem kominowym (tzw. cofka kominowa).

Piec był prawidłowo serwisowany. Piec nosił oznaki niepełnego spalania paliwa z powodu deficytu powietrza (spowodowanego zbyt małym otworem wentylacyjnym).

Dowód: opinia biegłego – k. 190 – 208, opinia uzupełniająca biegłego – k. 235 – 238.

Sąd zważył.

Stan faktyczny sprawy ustalono na podstawie zaoferowanych przez obie strony dowodów z dokumentów, prawdziwości i rzetelności których żadna z nich nie przeczyła. Nadto przeprowadzono dowód z zeznań świadków E.

F., L. M., A. M. (1), M. C., K. T., A. M. (2), J. K. oraz M. W., których relacja okazała się spójna wewnętrznie, wzajemnie jak i z pozostałym materiałem dowodowy, skutkiem czego Sąd uznał je za wiarygodne. Należy tu jednak zastrzec, że taka ocena zeznań świadków nie oznacza, że w pełni potwierdzili oni okoliczności, na które zostali powołani, o czym niżej. W tym miejscu należy zauważyć, że dowód z zeznań świadka M. W. został przeprowadzony pod nieobecność pełnomocnika powoda, który nie został zawiadomiony o terminie rozprawy. Niemniej po przeprowadzeniu tego dowodu, rozprawa została odroczone, a pełnomocnik powoda poinformowany o przeprowadzeniu w/w dowodu i zobowiązany do ewentualnego złożenia wniosku o jego powtórzenie w terminie tygodniowym, który upłynął bezskutecznie w dniu 2 marca 2016r. (k. 263, 264, 269). Celem ustalenia przyczyn uszkodzenia pieca zainstalowanego w wynajmowanym pozwanemu lokalu użytkowym, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego. Złożona przez biegłego opinia jawi się jako rzetelna, spójna i oparta na fachowej wiedzy biegłego oraz opatrzona logicznymi i merytorycznie uzasadnionymi wnioskami. Powód nie kwestionował ustaleń tej opinii, natomiast zarzuty pozwanego zawarte w piśmie procesowym z dnia 16 listopada 2015r. zostały skutecznie obalone w opinii uzupełniającej. W tym zakresie należy wskazać, że rzeczą biegłego było dokonanie oceny stanu faktycznego w granicach wyznaczonych postanowieniem o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego i udzielonym mu zleceniu, stąd przekonanie pozwanego iż biegły winien wyjaśnić także inne okoliczności nie mogło zasługiwać na uwzględnienie i prowadzi do weryfikacji opinii. Pozwany winien był bowiem zgłosić odpowiednie zastrzeżenia co do zakresu opinii w momencie ogłoszenia postanowienia w przedmiocie dopuszczenia tego dowodu a nie dopiero w zarzutach do opinii.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów ustalono istotne okoliczności sprawy obejmujące fakt nawiązania między stronami stosunku najmu oraz jego warunki, w tym wysokość obciążającego pozwanego czynszu najmu. Nadto za udowodnione należało uznać sposób użytkowania zamontowanego w wynajmowanym lokalu pieca oraz przyczyn jego uszkodzenia.

Roszczenie powoda obejmowało zaległy czynsz najmu oraz koszt wymiany pieca centralnego ogrzewania.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 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. W niniejszej sprawie bezspornym pozostawało, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...), obligująca

pozwanego do zapłaty czynszu miesięcznego najmu w wysokości 10.599,28 zł. Pozwany nie zapłacił czynszu najmu za luty 2012r. w w/w wysokości oraz części czynszu najmu styczeń 2012r. w wysokości 437,02 zł. Czyniło to roszczenie powoda o zapłatę łącznej kwoty 11.036,30 zł usprawiedliwionym co do zasady.

W obronie przed tym roszczeniem pozwany powołał się na zgłoszone powodowi zastrzeżenia co do stanu lokalu, tj. panującej w nim niskiej temperatury i związanego z tym żądania obniżenia czynszu najmu. Po myśli 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. W tym miejscu należy wskazać, że skutki prawne określone w powołanym przepisie powstają, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013r., sygn. akt II CSK 610/12, LEX Nr 1375149). Wypełniając ten obowiązek, pozwany zwrócił się do powoda z żądaniem obniżenia czynszu najmu pismem z dnia 8 marca 2012r. (k. 29). Niewątpliwie niska temperatura w wynajmowanym lokalu ogranicza jego przydatność do umówionego użytku, przy czym od tego w jakim stopniu niewystarczający stopień ogrzania lokalu wpływa na możliwość używania go zgodnie z przeznaczeniem – ogarniając ją lub wyłączając – zależy zakres w jakim najemca może domagać się obniżenia czynszu najmu. W przypadku, gdy stopień ogrzania lokalu jest wprawdzie niedostateczny i wskazuje na zmniejszoną użyteczność lokalu, lecz nie czyni go z punktu widzenia potrzeb najemcy zupełnie bezużytecznym, najemca może żądać jedynie częściowego zmniejszenia czynszu najmu. Natomiast w razie zaś tak słabego ogrzania lokalu, że można go uznać za całkowicie bezużyteczny, najemcy przysługuje prawo zwolnienia się w całości od obowiązku zapłaty czynszu najmu (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1965r., sygn. akt II CR 470/65, OSN z 1966r., Nr 11, poz. 192; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1979r., sygn. akt IV CR 491/78, OSNC z 1979r., Nr 10, poz. 194).

Rzeczą pozwanego było zatem wykazanie, że w niniejszej sprawie stopień ogrzania przedmiotu najmu całkowicie uniemożliwia korzystanie z niego.

Bezspornym pozostaje, że wskutek uszkodzenia pieca centralnego ogrzewania, możliwość zapewniania w lokalu odpowiedniej temperatury uległa istotnemu ograniczeniu. Na podstawie dowodów z zeznań świadków L. M. i M. W. ustalono, że w dniu 6 lutego 2012r. w wynajmowanym lokalu panowała bardzo niska temperatura, co wynika z faktu, że w tym dniu doszło do awarii pieca skutkiem czego nie można było zapewnić należytego ogrzewania (co skutkowało tym, że pracownicy pozwanego pozostawali w okryciach wierzchnich) zaś temperatura na zewnątrz wynosiła – 20°C. Podobnie skrajnie niska temperatura panowała w lokalu w dniu 16 lutego 2012r., co potwierdza dowód z fotografii dokumentującej wykonany w tym dniu pomiar temperatury dający wynik 3°C (k. 19). Powyższe w połączeniu z faktem uszkodzenia pieca, a tym samym brakiem możliwości wykorzystania go do ogrzewania lokalu, skłania do wniosku, że w okresie w jakim pozwany nie mógł korzystać z pieca (wskutek jego uszkodzenia), temperatura w przedmiotowym lokalu byłaby nadmiernie niska (art. 231 k.p.c.), gdyby nie fakt że pozwany przeciwdziałał temu stosując grzejniki elektryczne. Tego rodzaju inicjatywa pozwanego nie może jednak stanowić argumentu dla pozbawienia go prawa żądania obniżenia czynszu. Zapewnienie utrzymania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku obciąża bowiem wynajmującego (powoda). Materiał dowodowy wskazuje przy tym, że piec został wymieniany dopiero w marcu 2012r., a zatem w okresie od 6 do 28 lutego 2012r. wynajmowany lokal dotknięty był wadą w postaci braku możliwości zapewnienia w nim odpowiedniej temperatury. Skrajnie niska temperatura wyłączała przy tym całkowicie możliwość korzystania z lokalu (pозwany korzystał z niego dzięki zastosowaniu alternatywnego źródła ogrzewania). Nie jest bowiem możliwym prowadzenia sklepu, a zatem przedsiębiorstwa przeznaczanego z założenia do przyjmowania klientów, w pomieszczeniach, w których temperatura jest bliska 0°C. W ocenie Sądu usprawiedliwiało to zwolnienie pozwanego z czynszu najmu za te dni. Miesięczny czynsz najmu wynosił 10.599,28 zł, a zatem jego 30 część stanowiła kwotę 353,31 zł wyznaczającą wysokość uzasadnionej obniżki czynszu najmu za jeden dzień. Bez znaczenia pozostaje, że obniżeniu ulegał czynsz najmu za luty, który w 2012r. liczył 28 dni, gdyż czynsz najmu ustalono w wymiarze miesięcznym, bez względu na długość danego miesiąca. Uzasadniało to zatem zastosowanie w tym wypadku fikcji prawnej wynikającej z art. 114 k.c. Skoro brak możliwości skorzystania z pieca centralnego ogrzewania przypadał w okresie od 6 do 28 lutego 2012r., to pozwany mógł żądać obniżenia czynszu najmu za ten okres, wynoszący 23 dni. Skutkowało to obniżeniem miesięcznego czynszu najmu za luty 2012r. o kwotę 8.126,13 zł (23 dni x 353,31 zł).

Zdaniem Sądu w pozostałym zakresie twierdzenia pozwanego o zasadności obniżenia czynszu najmu nie mogły zostać uwzględnione. Należy zauważyć, że przepis art. 664 k.c. nie daje najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu, a uprawnia jedynie do żądania obniżenia czynszu (**vide:** wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2010r., sygn. akt II CSK 29/11, LEX Nr 1043996). Trzeba też zauważyć że pozwany mógłby powołać się na przedmiotowy zarzut jedynie w odniesieniu do czynszu najmu należnego za okres, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające jego obniżenie. Winien zatem wykazać że istotne okoliczności zaistniały w całym okresie rozliczeniowym objętym żądaniem pozwu. Powołując się na przyczyny obniżenia czynszu w innym okresie pozwany mógłby jedynie potrącić jego nadwyżkę i to tylko jeśli zapłacił czynsz w pełnej wysokości. W tej sprawie pozwany nie wykazał, aby przypadki nadmiernego obniżenia temperatury w lokalu przypadły również w okresie gdy zainstalowany w lokalu piec był sprawny. Z zeznań świadka M. W. wynika jedynie, że temperatura w lokalu była niska przez okres około miesiąca, co należy wiązać z okresem niesprawności pieca, przypadającym w dniach 6 – 28 lutego 2012r. Jeśli zaś przyczyną trwałego stanu rzeczy miałyby być awaria pieca to niewątpliwie przyczyny obniżenia czynszu nie istniały w całym okresie rozliczeniowym przypadającym w styczniu i do dnia 6 lutego 2012r. skoro dopiero w tym dniu miała miejsce awaria pieca. Gdyby zaś pozwany twierdził, że przedmiotowe wady lokalu występowały także wcześniej winien dolożyć szczególnej staranności przy dowodzeniu tych okoliczności. Tymczasem obniżoną temperaturę w lokalu wiązał on jedynie z faktem uszkodzenia pieca w dniu 6 lutego 2012r. Natomiast materiał dowodowy nie dostarcza informacji aby temperatura w wynajmowanym lokalu była niedostateczna w pozostałym okresie. Z zeznań świadków E. F., A. M. (1), M. C., K. T., A. M. (2) i J. K. nie wynika aby przed 6 lutego 2012r. w lokalu panowała nadmiernie niska temperatura. Świadcowie ci wskazali co prawda na problemy z funkcjonowaniem pieca, niemniej nie jest to

wystarczające dla przyjęcia, że skutkowało to obniżeniem temperatury. Ogólnikowość zeznań wskazanych świadków nie pozwalała też na umiejscowienie w czasie ewentualnego występowania wskazanych niedostatków. Świadek L. M. potwierdził jedynie, że niska temperatura w lokalu panowała jedynie w dniu awarii pieca (przy czym tylko w tym dniu był on obecny w lokalu). Natomiast świadek M. W. która wskazała, że w lokalu panowała niska temperatura co wymagało korzystania z alternatywnego sposobu ogrzewania w postaci grzejników elektrycznych, co jednak nastąpiło już po awarii pieca. Trzeba przy tym zauważyć, że pozwany nie odwoływał się do przesłanek z art. 682 k.c., mimo że skaranie niska temperatura w lokalu mogłaby uzasadniać właśnie takie jego stanowisko.

W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powoda o zapłatę czynszu najmu pozostaje uzasadnione co do kwoty 2.910,17 zł stanowiącej sumę czynsz najmu za część stycznia 2012r. i luty 2012r. pomniejszoną o uzasadnione żądania pozwanego obniżenia czynszu najmu w wysokości 1/30 miesięcznego czynszu najmu za każdy dzień, w związku z obniżoną temperaturą w lokalu w okresie 6 lutego 2012r. do 28 lutego 2012r. (437,02 zł + 10.599,28 zł = 11.036,30 zł – 8.126,13 zł).

Od tej kwoty służyły powodowi także odsetki ustawowe (art. 481 § 1 i 2 k.c.) liczone od następnego dnia po terminie zapłaty, który po myśli art. 669 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przypadał w dniu 10 każdego miesiąca. W niniejszej sprawie jednak, mimo że żądanie dotyczyło także należności za wcześniejsze okresy, powód domagał się odsetek ustawowych od kwoty czynszu najmu od dnia 11 lutego 2012r. i Sąd był żądaniem tym związany (art. 321 § 1 k.p.c.).

Co za tym idzie należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.910,17 zł wraz z ustawowymi odstawkami za opóźnienie do dnia 11 lutego 2012r., orzekając jak w pkt I wyroku.

Powództwo podlegało oddaleniu w zakresie części roszczenia o czynsz najmu oraz całości roszczenia o zwrot kosztów wymiany pieca centralnego ogrzewania.

Jak wskazano wyżej, pozwany skutecznie powołał się na prawo do obniżenia czynszu najmu w związku z wadami wynajmowanego lokalu za okres 23 dni, tj. od 6 do 28 lutego 2012r. Materiał dowodowy przekonuje, że w tym okresie w lokalu utrzymywała się bardzo niska temperatura, uniemożliwiająca normalne z niego korzystanie. Temperatura w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, niewykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (jak to miało miejsce w przypadku spornego lokalu wykorzystywanego w celu prowadzenia sklepu), powinna bowiem wynosić + 20°C i nie spadać poniżej + 16°C (§ 134 ust. 2 i 6 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Na zewnątrz panowały skrajnie niskie temperatury (do – 20°C), zaś w lokalu brak było źródła ogrzewania w postaci pieca centralnego ogrzewania (uszkodzonego w dniu 6 lutego 2012r. i wymienionego w marcu 2012r.). Co prawda pozwany przeciwdziałał skutkom tego niedostatku korzystając z ogrzewania elektrycznego, niemniej nie oznacza to, że wady przedmiotu najmu zostały wyeliminowane. Mimo że upoważnia to pozwanego do żądania rekompensaty poniesionych kosztów ogrzewania elektrycznego, to jednocześnie nie uchyla uprawnienia do żądania obniżenia czynszu najmu za okres trwania wad lokalu. Najemca może przeciwdziałać negatywnym skutkom wad przedmiotu najmu nie tracąc uprawnienia z art. 664 § 1 k.c. W przeciwnym razie dochodziłoby bowiem do niemożliwej do zaakceptowania sytuacji, w której najemca przeciwdziałając skutkom działań lub zaniechań wynajmującego jednocześnie traciłby związane z nimi uprawnienia. Sąd uznał zatem, że uzasadnionym było obniżenie czynszu najmu o 23/30 miesięcznego czynszu najmu, tj. kwotę 8.126,13 zł (10.599,28 zł : 30 x 23).

Sąd nie znalazł również podstaw do obciążenia pozwanego kosztami wymiany uszkodzonego pieca centralnego ogrzewania. Powód w pozwie stał na stanowisku, że pozwany ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie pieca. Jednak materiał dowodowy tezy tej nie potwierdza. Z zeznań świadków A. M. (1), M. C., K. T., A. M. (2), M. W. a także J. K. wynikało, że pracownicy pozwanego nie zajmowali się obsługą pieca, nie włączali go ani nie wyłączali, gdyż nie zostali w tym zakresie przeszkoleni, ani nie udostępniono im instrukcji obsługi pieca. Obsługą pieca w tym jego serwisem i zmianą ustawień zajmował się bowiem J. K.. W swoich zeznaniach wskazał co prawda, że w dniu awarii zastał piec wyłączony, jednak nie wyjaśnił, czy oznaczało to odłączenie od instalacji elektrycznej, wyłączenie przy pomocy wyłącznika czy też spowodowane było działaniem systemu zabezpieczającego pieca, który wyłączał go w przypadku

stwierdzenia nieprawidłowego działania. O wyłączeniu pieca z gniazda relacjonował natomiast świadek L. M., jednak ten pogląd nie mógł zostać uwzględniony gdyż nie pozostaje w adekwatnej relacji do jednolitych w tym zakresie zeznań świadków A. M. (1), M. C., K. T., A. M. (2), M. W. Którzy twierdzili że nie zajmowali się obsługą, w tym włączaniem lub wyłączaniem pieca. Wyłączenie pieca z gniazda elektrycznego, prowadzące do całkowitego zaprzestania jego działania jest też nie do pogodzenia ze wskazaną przez biegłego przyczyną jego uszkodzenia, tj. cofaniem zimnego powietrza przewodem kominowym, gdyż jednym z elementów warunkujących to zjawisko jest istotna różnica temperatur na zewnątrz i wewnątrz. Gdyby zaś piec był całkowicie wyłączony, to niewątpliwie temperatura wewnątrz lokalu nie byłaby istotnie wyższa od temperatury zewnętrznej. Z niekwestionowanej opinii biegłego wynikało bowiem, że przyczyną uszkodzenia pieca centralnego ogrzewania w dniu 6 lutego 2012r. było cofanie chłodnego powietrza przez przewód kominowy (tzw. cofka kominowa) powodujące nagłe zamarzanie wody w zbiorniku grzewczym także przy istnieniu programu przeciwwzamarzaniowego. Oznacza to, że do zamarznięcia pieca doszłoby także w czasie gdy był on uruchomiony. Zjawisko cofki kominowej występuje przy niskich ciśnieniach atmosferycznych i pracy pieca w trybie oszczędnościowym a w niniejszej sprawie było skutkiem niewystarczającej wentylacji i znacznej różnicy temperatury zewnętrznej i wewnętrznej. Jak bowiem wskazał biegły, komin do którego podłączany był piec miał wymiary 12 cm na 12 cm co dawało powierzchnię 144 cm^2 , przy wymaganej powierzchni 300 cm^2 . Uzupełnienie deficytu wentylacji mogło nastąpić w wyniku działania przewodu wentylacyjnego znajdującego się w pomieszczeniu, w którym zamontowany był piec, jednak okazał się on zatkany. Brak przy tym dowodów pozwalających na ustalenie, w jakich okolicznościach i za czyją sprawą otwór wentylacyjnych został zatkany, w szczególności czy było to wynikiem działania pozwanego czy też stan taki istniał w chwili zawarcia umowy najmu. Okoliczność ta, jako warunkująca odpowiedzialność pozwanego i mogąca stanowić przejaw nienależytego wykonania zobowiązania, winna była zostać wykazana przez powoda (art. 6 k.c.). W istocie zatem dla przedmiotowego pieca nie zapewniono wystarczającej wentylacji, czego objawem były pozostałości niepełnego spalania paliwa w komorze pieca. W tym zakresie godzi się jednocześnie zauważyć, że podstawowym sposobem zapewnienia należytej wentylacji pieca jest zastosowanie kompatybilnych ze sobą elementów systemu ogrzewania to jest pieca i przewodu kominowego o właściwym dla niego przekroju. Tymczasem jak wskazano wyżej, przedmiotowy piec podłączono do przewodu kominowego o przekroju niezapewniającym właściwej wentylacji, co nie pozwalało też na zapewnienie pełnego spalania paliwa. Jakkolwiek w praktyce niedostatek ten mógł być uzupełniony działaniem przewodu wentylacyjnego, to jednak nie jest to rozwiązanie prawidłowe a co najwyżej doraźne. Za sposób zamontowania pieca w przedmiocie najmu odpowiadał zaś bez wątpienia powód.

Powyższe przekonuje, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie pieca. Przede wszystkim, nie doszło do niego wskutek działania lub zaniechania pozwanego albo osób, za które ponosiłby on odpowiedzialność (pracowników), skoro nie zajmował się obsługą ani serwisowaniem pieca. Materiał dowodowy potwierdza bowiem, że pracownicy powoda nie zajmowali się obsługą pieca. W szczególności nie włączali go ani nie wyłączali także w sytuacji, gdy jego działanie budziło wątpliwości (np. wydawanie dźwięków, wyrzucanie wody). W takich przypadkach, pracownicy pozwanego zawiadamiali o tym powoda. Świadek J. K. wskazał, że kilkakrotnie dokonywał napraw i serwisowania pieca a także modyfikował jego ustawienia, w tym dotyczące automatycznego włączania i wyłączania. Jednocześnie nie można przyjąć, aby pozwany ponosił nieograniczoną odpowiedzialność za działanie pieca jedynie z tego tytułu, że znajdował się on w wynajmowanym lokalu. Treść zgromadzonych dowodów nie pozwala na przyjęcie, aby pozwany podjął się szczególnej pieczy nad przedmiotowym urządzeniem. Obowiązku takiego nie nakładają na niego również przepisy kodeksu cywilnego o najmie, w tym przepis art. 666 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Na podstawie przeprowadzonych dowodów można przy tym stwierdzić, że pozwany z przedmiotu najmu korzystał zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności nie ingerował w funkcjonale zamontowanego w nim pieca centralnego ogrzewania. Jednocześnie w wykonaniu obowiązku z art. 666 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., pozwany informował powoda o wadliwym działaniu pieca, co skutkowało nawet prowadzeniem przez strony rozmów w sprawie jego wymiany. W konsekwencji oznacza, to że pozwany nie dopuścił się nienależytego wykonania zobowiązania, obligującego go do naprawienia szkody po myśli art. 471 k.c. Podkreślenia bowiem wymaga, że o ile powołany przepis przewiduje domniemanie winy dłużnika w nienależytym wykonaniu zobowiązania, o tyle to na wierzycielu spoczywa obowiązek wykazania, że do nienależytego wykonania zobowiązania doszło. Wynik przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego nie pozwalał na przyjęcie, aby ta ostatnia okoliczność miała miejsce. Umożliwił natomiast stwierdzenie, że pozwany nie

ponosi żadnej winy w związku ze sposobem użytkowania pieca, skoro nie został obciążony obowiązkiem jego obsługi a nade wszystko nie został poinformowany o zasadach, na jakich miałyby to nastąpić. Nade wszystko zaś przyczyna uszkodzenia pieca leżała w braku zapewnienia mu właściwej wentylacji a nie sposobie bieżącego użytkowania. W konsekwencji, poznany nie mógł być zobowiązany do pokrycia kosztów wymiany pieca centralnego ogrzewania, gdyż nie ponosił odpowiedzialności za jego uszkodzenie. Z kolei w myśl art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., to wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Utrzymanie a zwłaszcza wymiana uszkodzonego pieca centralnego ogrzewania, będącego elementem o kluczowym znaczeniu dla zapewnienia zdatności lokalu do umówionego użytku, niewątpliwie nie stanowi przy tym drobnego nakładu obciążającego najemcę po myśli art. 681 k.c. Czyniło to powództwo w powyższym zakresie nieuprawnionym co do zasady.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione w 17% i oddalone w 83% co uprawniało strony do adekwatnego do w/w zakresu zwrotu kosztów procesu. Powód poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 3.295,- zł w tym: opłata sądowa od pozwu w wysokości 878,- zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400,- zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz. U. 2013r., poz. 461; w z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz. U. poz. 1800) oraz opłata skarbową uiszczoną od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17,- zł. Pozwany poniósł koszty procesu w wysokości 5.495,- zł, w tym koszty zastępstwa procesowego przed sądem I instancji w wysokości 2.400,- zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – tekst jednolity: Dz. U. Nr 2013, poz. 490 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. poz. 1804), koszty zastępstwa procesowego przed sądem II instancji w wysokości 1.200,- zł (§ 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w zw. z § 21 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r.), koszty opłaty skarbowej uiszczonej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17,- zł oraz koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ustalone prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 26 listopada 2015r. i z dnia 22 stycznia 2016r. w łącznej wysokości 1.519,90 zł, pokryte z zaliczki powoda do kwoty 1.000,- zł. Uwzględniając zakres, w jakim każda ze stron wygrała spór, powodowi przysługiwały koszty procesu w wysokości 560,15 zł (3.295,- zł x 17%) zaś pozwanemu kwota 4.560,85 zł (5.495,- zł x 83%), co po zbilansowaniu dawało kwotę 4.000,70 zł (4.560,85 zł – 560,15 zł) należną pozwanemu.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt III wyroku.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić [...], sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ustalone prawomocnym postanowieniami Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 26 listopada 2015r. i z dnia 22 stycznia 2016r. wyniosły łącznie 1.519,90 zł i zostały pokryte z zaliczki powoda do kwoty 1.000,- zł, a w pozostałym zakresie tymczasowo przez Skarb Państwa. Nadwyżka ponad tę zaliczkę (519,90 zł) podlegała rozliczeniu stosownie do wyniku sprawy. Wobec powyższego powód zobowiązany jest do ich pokrycia kwotą 431,52 zł (stanowiącą 83% niepokrytych kosztów sądowych), zaś pozwany kwotą 88,38 zł (stanowiącą 17% niepokrytych kosztów sądowych), które winny zostać uiszczone na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu. Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt IV wyroku.