

Sygnatura akt VIII Ga 76/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie:SO Anna Budzyńska

SR (del.) Anna Górnik (spr.)

Protokolant:st. sekr. sąd. Eliza Sandomierska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. D.

przeciwko M. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 5 lipca 2012 roku, sygnatura akt X GC 267/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 (jednego tysiąca dwustu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Anna Budzyńska SSO Agnieszka Woźniak SR.del. Anna Górnik

VIII Ga 76/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 lutego 2011 roku powód S. D. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. Ł. kwoty 39 187,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód zawarł z pozwanym w dniu 30 marca 2006r. umowę najmu lokalu użytkowego, przy której, zgodnie z aneksem wysokość czynszu wynosiła 5 600 zł plus VAT, a okres obowiązywania oznaczony był do 31.12.2014r. W dniu 27 kwietnia 2010r. pozwany dostarczył powodowi wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia wskazując na wadę lokalu. Powód uznał, że wypowiedzenie jest bezskuteczne bowiem nie wystąpiły żadne przesłanki uprawniające pozwanego do wypowiedzenia umowy trybie bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wobec rosnącego zadłużenia powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, które przyniosło uregulowanie czynszu za miesiąc listopad 2009r. i części czynszu za miesiąc grudzień 2009r. w kwocie 3 000,00 zł. Powód podniósł, że w protokole zdania lokalu oraz przez cztery lata eksploatacji stan techniczny lokalu nie budził zastrzeżeń, a wypowiedzenie nastąpiło po

zakończeniu sezonu grzewczego. Suma zadłużenia pozwanego z tytułu czynszu wynosi 39 187,60 zł, natomiast w dniu 30 czerwca 2010r. doszło do przekazania przedmiotu najmu.

Pozwany M. Ł. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, że nie uwzględniono wpłaconej kaucji w wysokości 1 000,00 zł oraz części wpłat za fakturę VAT nr (...). Ponadto wymienione kwoty z faktur VAT nr (...) w wysokości po 7 071,12 zł wykazane są jako wymagalne po okresie skutecznego wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, w związku z czym nie zostały zaksięgowane w księgach przychodów i rozchodów i zostały zwrócone. Dalej pozwany zaznaczył, że pomimo wielokrotnych wezwań właściciela lokalu, wizyt powoda z kominiarzami i osobą od serwisu C.O., w lokalu nie został rozwiązany problem ułatwiających się spalin gazowych na pomieszczenia. W okresie eksploatacji nagminnie było zjawisko wydostawania się spalin z pieca na salę sprzedaży oraz dwukrotnie dochodziło do zamarznięcia układu pieca C.O. poprzez odwrotny ciąg układu kominowego i wentylacji co doprowadziło do jego uszkodzenia, konieczności naprawy i przerwy w funkcjonowaniu lokalu. Pozwany powołał się na opinię mistrza kominiarskiego W. M. oraz rzeczoznawcy budowlanego Z. K., w których stwierdzono nieprawidłowości stanowiące dla zdrowia i życia ludzkiego. Na tej podstawie pozwany miał podjąć decyzję o rozwiązaniu umowy najmu. Dalej pozwany podniósł, że w wyniku konieczności zmiany miejsca prowadzenia działalności poniósł straty spowodowane mniejszym ruchem klientów po zmianie lokalizacji, kosztami dostosowania nowego lokalu oraz zezwoleniami nowego właściciela na dokonanie adaptacji.

Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2011r. powód cofnął pozew co do kwoty 2 332,00 zł.. Pozwany wyraził zgodę na cofnięcie pozwu.

Wyrokiem z dnia 5 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanego M. Ł. na rzecz powoda S. D. kwotę 36.855,60 złotych z odsetkami ustawowymi, w punkcie II umorzył postępowanie co do kwoty 2.332 złotych, zaś w punkcie III zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.085 złotych tytułem kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy wydał po ustaleniu, iż powód S. D. w dniu 30 marca 2006r. powód, jako wynajmujący, zawarł z pozwanym M. Ł. umowę najmu lokalu o powierzchni 102,4 m<sup>2</sup> mieszczącym się w budynku przy al. (...) w S. na cele handlowo – usługowe. Według § 2 pkt 4 umowy pozwany zobowiązał się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu prac remontów bieżących. Strony przewidziały czynsz najmu płatny co miesiąc z góry, nie później niż do piętnastego dnia danego miesiąca. Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego pozwany miał zapłacić kaucję gwarancyjną w wysokości czynszu należnego za jeden miesiąc. Po zakończeniu prac remontowych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, lokal został przekazany pozwanemu w dniu 16 czerwca 2006r. Pozwany uiszczył powodowi tytułem kaucji na zabezpieczenie kwotę 1 000,00 zł.

Aneksem z dnia 19 grudnia 2008r. umowa najmu lokalu została przedłużona na okres 5 lat, tj. od dnia 1 stycznia 2009r. do dnia 31 grudnia 2014r. Miesięczny czynsz został ustalony na 5 600,00 zł plus podatek od towarów i usług. Czynsz uwzględniał koszt zarządzania nieruchomością przez firmę (...) sp. z o.o.

Sąd ustalił nadto, że w wynajmowanym lokalu pozwany prowadził księgarnię. Poza pomieszczeniem sprzedaży w lokalu wydzielone były pomieszczenia socjalne. Pomieszczenie w którym znajdował się piec gazowy centralnego ogrzewania łączyło się przez drzwi z łazienką i pomieszczeniem biurowym. W czasie korzystania z lokalu w sezonie grzewczym 2007-2008 zaczęły się gromadzić w pomieszczeniu socjalnym z piecem znaczne ilości pary, a skraplająca się woda osiadała na ścianach, suficie i oknach. Pracownica księgarni (...) zmuszona była otwierać okna celem wywietrzenia pomieszczenia. Zdarzało się również, że piec centralnego ogrzewania wyłączał się po przejściu na tryb awaryjny, co powodowało konieczność jego resetowania. Pracownica księgarni skarżyła się na bóle i zawroty głowy, upatrując przyczyny w przenikającym z pomieszczenia socjalnego tlenku węgla. Podobnie przedstawiała się sytuacja w kolejnych sezonach grzewczych. Sąd wskazał, że w sprawach dotyczących lokalu pozwany kontaktował się bezpośrednio z powodem lub jego żoną E. D.. Problem z piecem został zgłoszony powodowi, który zlecił sprawdzenie komina. W wydanej opinii przedstawiciele firmy kominiarskiej stwierdzili, że działanie instalacji jest prawidłowe, zalecili przy tym dla większego zabezpieczenia zainstalowanie urządzenia wspomagającego ciąg powietrza. Na koszt powoda zainstalowano urządzenie wspomagające ciąg oraz został przedłużony komin. Koszty naprawy zaistniałej

w lokalu awarii polegającej na zamarznięciu elementów w kominie wylotowym, pokrył powód poprzez obniżenie czynszu pozwanego. W kolejnym sezonie grzewczym doszło do pęknięcia nagrzewnicy w piecu, czego koszt naprawy w wysokości 366,00 zł poniósł pozwany.

Sąd I instancji ustalił także, że pismem z dnia 20 stycznia 2010r. skierowanym do zarządcy nieruchomości (...) spółki z o.o. w S. pozwany zwrócił się o podjęcie działań mających na celu sprawdzenie stanu wentylacji przez firmę kominiarską w lokalu przy al. (...), wskazując na przenikanie dymu w przewodów wentylacyjnych do pomieszczeń. Pozwany zlecił przeprowadzenie kontroli lokalu przez mistrza kominiarskiego W. M.. W wydanej opinii kominiarz stwierdził, że przyczyną odwrotnego ciągu kotła C.O. gazowego oraz wentylacji wywiewnej w obrębie biura kotłowni jest zastosowana wentylacja mechaniczna. Według opinii konsekwencją takiego rozwiązania może być zatrucie tlenkiem węgla w związku z czym wymagane jest natychmiastowe zaprzestanie używania wentylacji mechanicznej i wymiana kotła C.O. gazowego z otwartą komorą na kocioł turbo.

Ponadto w marcu 2010r. pozwany uzyskał ekspertyzę techniczną wydaną przez rzeczoznawcę budowlanego Z. K. dotyczącą pomieszczenia socjalnego w lokalu użytkowym przy al. (...), w której wskazano, że w pomieszczeniu brak jest wentylacji grawitacyjnej, w obrębie lokalu są urządzenia wymagające ciągu grawitacyjnego i ciągu mechanicznego, natomiast dla prawidłowego działania kotła gazowego niezbędne jest otwieranie okna, a przy jego zamknięciu następuje zaporowanie pomieszczenia i wydzielanie oparów kwasowych szkodliwych dla zdrowia i życia ludzkiego. Z opinii wynikało, że przy ujemnych temperaturach zewnętrznych dochodzi do wiewania powietrza z zewnątrz i zamarzania węzownicy kotła. Rzeczoznawca zalecił poprawne wykonanie wentylacji.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że na dzień 30 marca 2010 r. wartość zadłużenia pozwanego wobec powoda z tytułu czynszu najmu lokalu wynosiła 34 638,24 zł.

W piśmie z dnia 31 marca 2010 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 r. umowy najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jako przyczynę wypowiedzenia pozwany podał zjawisko wydzielania się do pomieszczenia spalin z pieca gazowego i okolicznych kominów. Oprócz tego pozwany zwrócił uwagę na konieczność ciągłego wietrzenia lokalu, a także na dwukrotne zamarznięcie i pęknięcie nagrzewnicy w piecu gazowym. Pierwsza przesyłka pocztowa zawierająca wypowiedzenie nie została odebrana przez powoda. Powód otrzymał pismo z wypowiedzeniem umowy w dniu 29 kwietnia 2010r. Odnosząc się do złożonego wypowiedzenia powód poinformował pozwanego, że nie wystąpiły żadne przesłanki uprawniające do zakończenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Powód nie potwierdził występowania w lokalu wad zagrażających życiu i zdrowiu. Ponadto wezwał pozwanego do zapłaty kwoty zadłużenia wynoszącej 34 638,24 zł.

Sąd wskazał, że w okresie od stycznia do czerwca 2010r. powód obciążył pozwanego fakturami VAT z tytułu czynszu najmu lokalu za poszczególne miesiące: nr (...) z dnia 4 stycznia 2010r. na kwotę 6 832,00 zł, nr (...) z dnia 5 lutego 2010r. na kwotę 7 071,12 zł, nr (...) z dnia 4 marca 2010r. na kwotę 7 071,12 zł, nr (...) z dnia 6 kwietnia 2010r. na kwotę 7 071,12 zł, nr (...) z dnia 5 maja 2010r. na kwotę 7 071,12 zł, a także nr (...) z dnia 2 czerwca 2010r. na kwotę 7 071,12 zł. Pozwany odesłał powodowi faktury za miesiące maj i czerwiec 2010r. wskazując na skuteczność wypowiedzenia umowy i gotowość wydania lokalu w dniu 40 kwietnia 2010r. Ze względu na dalszy brak regulowania zaległości powód uprzedził pozwanego o możliwości rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Ostatecznie w dniu 30 czerwca 2010r. pozwany przekazał powodowi lokal przy al. (...) z kluczami. W protokole zaznaczono poprawny stan lokalu, który jednak nie został odmalowany.

Kolejne wezwanie do zapłaty ze strony powoda, wystosowane do pozwanego w dniu 20 lipca 2010r. obejmowało należności z faktur nr (...) dające łącznie kwotę 46 019,60 zł.

Po rozwiązaniu umowy z pozwanym powód wynajął lokal innej osobie w celu prowadzenia piekarni. W lokalu przeprowadzono prace adaptacyjne, które nie objęły jednak pomieszczenia kotłowni i nie wpłynęły na zmianę systemu wentylacji grawitacyjnej. Dokonano jedynie wymiany drzwi do toalety oraz montażu zaworu ciepłej wody w pomieszczeniu socjalnym. W pomieszczeniu sprzedaży dokonano montażu klimatyzatora.

W dalszej części uzasadnienia Sąd wskazał, iż zgodnie z opinią wydaną przez mistrza kominarskiego S. P. w dniu 2 września 2010r., piec gazowy c.o. i wentylacja w lokalu są podłączone prawidłowo. Stwierdzono wyposażenie kotłowni w nawiew i wentylację grawitacyjną c.o. zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pomiary ciągu dały dobry wynik. W okresie od marca 2006r. do kwietnia 2010r. wystąpiły wady w prawidłowym funkcjonowaniu kotła c.o. gazowego i wentylacji wywiewnej znajdujących się w wydzielonym pomieszczeniu socjalnym na parterze lokalu nr (...) przy al. (...) w S.. Nieprawidłowości, które wystąpiły we wskazanym okresie mogły być tylko spowodowane nieprawidłową eksploatacją instalacji kominowej gazowej i wentylacyjnej pomieszczenia gazowego z kotłem c.o. gazowym. Wykonanie komina i pomieszczenia socjalnego z kotłem jest prawidłowe i zgodne zatwierdzonym projektem budowlanym

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało ma uwzględnienie.

Jako podstawę prawną roszczenia strony powodowej przywołano przepis art. 659 k.c.

Sąd wskazał, iż dokonując ustaleń faktycznych oparł się dowodach z dokumentów dołączonych do pozwu oraz sprzeciwu, zeznaniach przesłuchanych świadków i wyjaśnieniach stron, a także na przeprowadzonym dowodzie z opinii biegłego sądowego. Mając na uwadze stanowisko stron sporu bezsporną pozostawała okoliczność zawarcia między stronami umowy najmu lokalu użytkowego według brzmienia ustalonego w dokumencie z dnia 30 marca 2006r., zmienionym następnie aneksem z dnia 19 grudnia 2008r. Warunki umowy regulujące wzajemne prawa i obowiązki stron związane z przedmiotem najmu, w szczególności dotyczące wysokości i terminu płatności czynszu, sposobu korzystania z lokalu i przewidywanego czasu trwania umowy możliwe były do ustalenia w oparciu o tekst umowy, który nie wzbudzał jakichkolwiek sprzeczności interpretacyjnych. Powód przyznał fakt otrzymania od pozwanego kaucji w wysokości 1 000,00 zł oraz wpłat w sumie 1 332,00 zł, które nie zostały ujęte przy obliczeniu pierwotnej wysokości żądania. Podobnie nie były kwestionowane informacje odnośnie daty otrzymania przez powoda w dniu 29 kwietnia 2010r. pisma z wypowiedzeniem umowy, które potwierdziła w swoich zeznaniach świadek E. D.. Nadto strony były zgodne co do daty przekazania lokalu powodowi, wynikającej niezbitcie z protokołu z dnia 30 czerwca 2010r. Równie niesporny pozostawał fakt przeprowadzenia przez pozwanego w czasie trwania umowy w kolejnych sezonach grzewczych dwóch awarii pieca, z których pierwsza została rozliczona z powodem poprzez obniżenie czynszu, a druga wykonania koszt pozwanego. W świetle dostępnych zeznań świadków popartych wyjaśnieniami stron Sąd I instancji był w stanie odtworzyć istotne aspekty współpracy stron w ramach umowy, w tym związane z problemami z korzystaniem z przedmiotu najmu. W ocenie Sądu Rejonowego na wiarę zasługiwały zbieżne zeznania świadków I. K., D. Ł. i W. M. wskazujące na wyczuwalne przenikanie do pomieszczeniu handlowego lokalu spalin gazowych z pieca. W związku z zaistniałym problemem pozwany zlecił przeprowadzenie ustaleń odnośnie stanu wentylacji w lokalu kominarzowi i rzeczoznawcy budowlanemu, czego okoliczności opisują wiernie dołączone do akt dokumenty opinii i zeznania świadków W. M. i Z. K.. Istotnym, zdaniem Sądu, pozostawało ustalenie o dokonanych w lokalu po rozwiązaniu umowy z pozwanym pracach przystosowujących do innej działalności, które jednak nie objęły pomieszczenia socjalnego w którym znajduje się piec i nie wpłynęły na zmianę systemu wentylacji. Jedyne dostrzeżone przez Sąd zamiany w stosunku do stanu poprzedniego dotyczyły wymiany drzwi do toalety oraz montażu zaworu ciepłej wody w pomieszczeniu socjalnym, a ponadto montażu klimatyzatora w pomieszczeniu sprzedaży. Na gruncie poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych zasadniczego znaczenia nabierał kwestia prawidłowego wyposażenia lokalu w system wentylacji, który umożliwiał prawidłowe prowadzenia działalności przez pozwanego i nie zagrażał osobom korzystającym.

Sąd przywołał nadto treść art. 682 k.c i art. 664 § 2 k.c. uznając w realiach badanej sprawy że kwestia ewentualnych nieprawidłowości w lokalu skutkujących przenikaniem tlenu węgla, rzutowała w całej rozciągłości na skuteczność oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu umowy zawartym w piśmie z dnia 31 marca 2010r. Sąd zaznaczył przy tym, że przyczyna ewentualnego przenikania tlenu węgla do pomieszczeń lokalu (jeżeli takie zjawisko faktycznie miało miejsce) musiałaby tkwić w samej konstrukcji, czy wyposażeniu lokalu, ażeby można było mówić o zawinionym zachowaniu po stronie powoda, jako wynajmującego lokal. Dla dokonania oceny stanu lokalu w zakresie instalacji wentylacyjnej pomieszczeń i funkcjonowania pieca gazowego c.o. został dopuszczony w sprawie dowód z opinii

biegłego sądowego z zakresu usług kominiarskich A. M.. Posiłkując się wyrażonymi w opinii spostrzeżeniami biegłego poczynionymi w oparciu o informacje techniczne lokalu oraz oględziny obiektu Sąd stwierdził, że w lokalu przy al. (...) nie wystąpiły nieprawidłowości dotyczące pracy kotła gazowego centralnego ogrzewania i wentylacji wywiewnej. Wedle ustaleń Sądu dokonanych na podstawie informacji z akt sprawy, w pomieszczeniu socjalnym z piecem gazowym panuje wentylacja grawitacyjna, natomiast w odrębnym pomieszczeniu sprzedaży, oddzielonym drzwiami, stosowana jest wentylacja mechaniczna. Wydzielone pomieszczenie socjalne z kotłem posiada prawidłowy indywidualny komin gazowy, dwuścienny ze stali kwasoodpornej wyprowadzony ponad dach budynku zgodnie z projektem, wentylację wywiewną grawitacyjną zakończoną kratką w suficie, a także wentylację nawiewną do pomieszczenia z zewnątrz budynku poprzez dwie kratki podokienne. Poza tym kocioł gazowy posiada grawitacyjny system odprowadzania spalin i jest prawidłowo połączony z instalacją. Przeprowadzony przez biegłego pomiar ciągu wentylacyjnego dawał pozytywny rezultat, natomiast zawartość tlenu węgla w pomieszczeniu podczas pracy kotła wyniosła zero. Na podstawie wniosków płynących z opinii biegłego Sąd przyjął jednoznaczne założenie, że pomieszczenie socjalne oznaczone na kotłownię spełnia wszystkie wymogi techniczne przewidziane regulacjami prawa budowlanego, a jego stan i wyposażenie nie stwarzają zagrożenia życia i zdrowia dla osób w nim przebywających. Mając do dyspozycji wszechstronne i wnikliwe uwagi biegłego na temat badanego obiektu, Sąd nie doszukał się jakichkolwiek wadliwości w wykonaniu instalacji wentylacyjnej oraz pracy kotła, w tym odnośnie zastosowanym w pomieszczeniu systemie odprowadzania spalin i wentylacji grawitacyjnej, które mogłyby nasuwać podejrzenia wystąpienia przenikania tlenu węgla. Nie potwierdziły się zatem, w ocenie Sądu, zarzuty pozwanego wskazujące na istnienie groźby zatrucia.

Sąd I instancji podkreślił, że miarodajnego charakteru opinii wydanej w sprawie przez biegłego nie pozbawia fakt przeprowadzenia badania lokalu w stanie obecnym, w którym działalność w formie piekarni prowadzi inny podmiot. Jak wynika z ustaleń Sądu substancja lokalu nie uległa zasadniczej zmianie, bowiem po rozwiązaniu umowy z pozwanym główne prace adaptacyjne przeprowadzono w pomieszczeniu sprzedaży. Poza zamontowaniem nowych drzwi do toalety i zaworu ciepłej wody, nie dokonano żadnych innych zamian w pomieszczeniu socjalnym kotłowni. To zaś oznacza, że piec gazowy c.o. oraz elementy wentylacji nawiewnej i wywiewnej, a także układ komina, stanowiące przedmiot oględzin dokonanych przez biegłego odzwierciedlały stan rzeczy istniejący również w czasie obowiązywania umowy łączącej powoda z pozwanym. Istotnym było, zdaniem Sądu, że biegły miał do dyspozycji projekt budowlany lokalu zatwierdzony w 2006r., w związku z czym zachodziła możliwość wykrycia jakichkolwiek zmian powstałych w pomniejszym czasie w pomieszczeniu w odniesieniu do pierwotnej dokumentacji technicznej. Dodano, że pozwany nie był w stanie wskazać, jakie ewentualne zamiany wykonał powód po zakończeniu umowy, które mogłyby wpłynąć na odmienną ocenę stanu technicznego lokalu.

Ponadto Sąd nie znalazł argumentów dla podważenia wniosków opinii biegłego sądowego po skonfrontowaniu ich z treścią opinii zleconych przez powoda mistrzowi kominiarskiemu i rzeczoznawcy budowlanemu. Sąd nie kwestionował wiedzy fachowej posiadanej przez osoby wykonujące ekspertyzy na zlecenie pozwanego. Wskazał jednak, że w rozumieniu art. 278 k.p.c. opinią biegłego jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd. Prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron. Sąd zauważył także, że opinie prywatne przedstawione przez pozwanego zawierają istotne luki i nieścisłości, które w żaden sposób nie dają się pogodzić z zebranym przez Sąd informacjami w oparciu o przekonujący materiał procesowy. W opinii z dnia 15 lutego 2010r. W. M. zaznaczył, że w obrębie lokali w części są urządzenia o ciągu grawitacyjnym, a w części o ciągu mechanicznym. Stwierdzenie to jest prawdziwe, jednak nie uwzględnia istotnego szczegółu dotyczącego wyraźnego oddzielenia drzwiami pomieszczenia sprzedaży od pomieszczenia kotłowni, w którym panuje wyłącznie wentylacja grawitacyjna, a ta dodatkowa uwaga ma kluczowy wpływ na postrzeganie prawidłowości układu wentylacji w całym lokalu i jego wyodrębnionych częściach. Rzeczoznawca budowlany Z. K. wskazał natomiast na brak w pomieszczeniu socjalnym wentylacji grawitacyjnej, co już pozostaje w oczywistej sprzeczności z ustaleniami Sądu w przedmiocie wyposażeniu kotłowni w elementy instalacji grawitacyjnej wywiewnej i nawiewnej. W konsekwencji powyższych uwag Sąd odrzucił wnioski zawarte w opiniach prywatnych z powodu ich sprzeczności z materiałem dowodowym. Z kolei opinia biegłego sądowego zawiera szczegółowy opis pomieszczenia socjalnego i jego wyposażenia, dokumentuje należycie wszelkie znaczące

informacje i zawiera wszechstronne i wnikliwe odniesienie do materiału sprawy, dokumentacji technicznej obiektu oraz obowiązujących przepisów prawa budowlanego. W konsekwencji wiadomości przedstawione w opinii, które nie zostały skutecznie podważone i zakwestionowane, stanowiły przydatny materiał dla dokonania ustaleń. W tym kontekście na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie znalazł w ocenie Sądu pogląd, że nie jest uzasadniony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeżeli złożona ekspertyza jest przekonująca, kategoriowa i zupełna oraz należycie uzasadniona.

W podsumowaniu rozważań Sąd Rejonowy przyjął, że nie potwierdziły się zarzuty pozwanego odnośnie braku możliwości niezakłóconego korzystania z lokalu w trakcie współpracy stron. Jeżeli nawet miały miejsce objawy ulatniania się tlenu węgla do pomieszczeń, to były one spowodowane wyłącznie nieprawidłową eksploatacją przez użytkowników pieca gazowego c.o. i urządzeń wentylacji grawitacyjnej. W żadnym razie nie można mówić o wadach lokalu, czy innych nieprawidłowościach, które zagrażałyby osobom przebywającym w lokalu. Zastosowanie przez pozwanego trybu wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przewidzianego w art. 682 k.c. (czy ewentualnie art. 664 § 2 k.c.) okazało się zatem nieskuteczne wobec powoda. W takim układzie pozwany nie może powoływać się na wcześniejsze rozwiązanie umowy, w wyniku wypowiedzenia dokonanego w piśmie z dnia 31 marca 2010r. ze skutkiem na 30 kwietnia 2010r. Z tych też względów Sąd uznał, że umowa przestała obowiązywać w dacie uzgodnionej obustronnie między pozwanym i powodem, przypadającej na dzień przekazania lokalu w dniu 30 czerwca 2010r.

Do zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia strony powodowej nie mogły prowadzić wyjaśnienia pozwanego, w których powoływał się na okoliczność poniesionej straty w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w związku z koniecznością zmiany lokalu. Po pierwsze bowiem rozwiązanie umowy i zmiana lokalu przez pozwanego nie była spowodowana przyczynami leżącymi po stronie powoda, a poza tym, istotnym jest, że dla osiągnięcia skutku oświadczenia o potrąceniu strona powinna zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością drugiej strony, wskazując w szczególności przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich powstania. Sąd przywołał art. 479<sup>14</sup> § 4 k.p.c., znajdujący zastosowanie w postępowaniu gospodarczym, stanowiący, iż do potrącenia w toku postępowania mogą być przedstawione tylko wierzytelności udowodnione dokumentami. Oznacza to, że pozwany powinien udokumentować swoją wierzytelność, jeżeli chciałby ją przedstawić do potrącenia z wierzytelnością objętą żądaniem pozwu. Niewątpliwym jest, że wierzytelność pozwanego z tytułu poniesionej straty nie spełnia powyższego warunku, a to z tego chociażby względu, że wyniki finansowe przedsiębiorstwa w kolejnych latach uzależnione są od wielu czynników rynkowych i pozarynkowych. W tej sytuacji nie można zakładać, ażeby zmiana lokalu była samoistną przyczyną pogorszenia się sytuacji przedsiębiorstwa pozwanego.

Z przedstawionych wyżej względów Sąd uznał, iż zasadzeniu od pozwanego na rzecz powoda podlega kwota należności głównej aktualnej w chwili zamknięcia rozprawy w wysokości 33 685,60 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie przysługiwały powodowi na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz § 4 ust. 4 umowy najmu. W konsekwencji odsetki ustawowe zasądzono od kwot: 1 500,00 zł od dnia 16 stycznia 2010r., 7 071,12 zł od dnia 16 lutego 2010r., 7 071,12 zł od dnia 16 marca 2010r., 7 071,12 zł od dnia 16 kwietnia 2010r., 7 071,12 zł od dnia 16 maja 2010r., 7.071,12 zł od dnia 16 czerwca 2010r. - do dnia zapłaty.

O obowiązku poniesienia kosztów procesu rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy w myśl art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Dokonując końcowego rozliczenia kosztów Sąd uznał, że powód jest stroną wygrywającą spór z wyłączeniem kwoty 2.332 złote, co do której cofnął powództwo, a postępowanie zostało umorzone. W konsekwencji należało przyjąć, że powód wygrał sprawę w 94% i w tym zakresie należy mu się zwrot kosztów procesu. Niezbędne koszty powoda zamknęły się kwotą 4.377 zł (1.960 zł – koszty opłaty sądowej od pozwu; 2.400 zł - koszty zastępstwa procesowego, 17,00 zł – koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Pozwany natomiast poniósł koszt wynagrodzenia biegłego sądowego w wysokości 744, 57 zł. W konsekwencji po dokonaniu stosunkowego rozliczenia zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.085 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok w części pkt I i III i zarzucając mu:

- 1) Naruszenie prawa materialnego tj. art. 682 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, iż w lokalu wynajmowanym przez pozwanego przy Al. (...) w S. nie wystąpiły nieprawidłowości dotyczące kotła gazowego centralnego ogrzewania i wentylacji oraz wad zagrażających życiu i zdrowiu osób korzystających, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia przez Sąd I instancji, że do wypowiedzenia zawartej umowy najmu doszło ze skutkiem na dzień 30.06.2010 r.;
- 2) Naruszenie prawa materialnego tj. art. 664§2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na przyjęciu, iż w wynajmowanym lokalu nie wystąpiły nieprawidłowości dotyczące pracy kotła gazowego centralnego ogrzewania i wentylacji wywiewnej, a w konsekwencji stan zagrożenia życia i zdrowia osób w nim przebywających;
- 3) Naruszenia prawa procesowego tj. art. 233k.p.c. poprzez niezastosowanie zasady swobodnej oceny dowodów, a w konsekwencji wybiórczego uwzględniania niektórych dowodów m.in. dowodu z zeznań świadka Z. K., W. M. oraz przesłuchania pozwanego;
- 4) Błąd w ustalenia faktycznych, mający wpływ na treść rozstrzygnięcia polegający na uznaniu przez Sąd I instancji za niewykazane okoliczności występowania w lokalu wad zagrażających życiu i zdrowiu osób korzystających, która to okoliczność została stwierdzona zeznaniami świadków Izabeli K., D. Ł., W. M., Z. K. i pozwanego;
- 5) Naruszenia prawa procesowego tj. art. 227 kpc poprzez jego niezastosowanie, co konsekwencji doprowadziło do oddalenia niektórych wniosków dowodowych pozwanej, w szczególności wniosku o przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii innego biegłego oraz wniosków zgłaszanych w pismach z dnia 14 marca 2012 roku i 3 lipca 2012 roku.

Mając na uwadze powyższe pozwany wniósł o zmianę orzeczenia i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i o zasądzenie kosztów według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się niezasadna w całości.

Sąd Okręgowy, zgodnie z dyspozycją art. 378§1 k.p.c., w granicach wniesionej apelacji, rozważył na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy i dokonuje jego samodzielnej oceny. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, iż zarówno ustalenia stanu faktycznego, jak i ocena prawna, dokonana przez Sąd I instancji była prawidłowa, tym samym niecelowe jest jej powtarzanie.

Niezasadnym okazał się zarzut przekroczenia przez Sąd granicy swobodnej oceny dowodów i w związku z tym błędnych ustaleń faktycznych.

Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie trafnie przyjmuje się iż, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów wymaganej normą art. 233§1 k.p.c. Ocena taka musi się ostać nawet, gdyby z materiału tego w równym stopniu dały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku braku logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie przeprowadzono wbrew zasadom doświadczenia życiowego, ocena dowodów przeprowadzona przez sąd może być skutecznie podważona ( wyrok SN z 27.09.2001, II CKN 817/00, LEX nr 56906). Apelujący wskazał jedynie na swoje przekonanie, iż stan faktyczny w istocie był odmienny niż ustalony

przez Sąd, nie wskazał przy tym przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. Nie podał więc, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając ich wiarygodność i moc dowodową (por. orzeczn. SN z 23.01.2001r. IV CKN970/00 LEX 52753, z 10.01.2002, II CKN 572/99, LEX 53136).

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż powód ograniczył się jedynie do zaprezentowania własnej oceny dowodów. Brak jest jednak w apelacji jakiegokolwiek konkretnego odniesienia, które pozwalałoby ustalić, które oceny Sądu Rejonowego i dlaczego apelujący kwestionuje. Pozwany powiela jedynie swoje stanowisko, iż w lokalu występowały wady zagrażające bezpieczeństwu jego użytkowników.

W ocenie Sądu odwoławczego analiza treści uzasadnienia wyroku pozwala jednoznacznie stwierdzić, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a ocena ta w żaden sposób nie nosi cech dowolności. Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się do wyników postępowania dowodowego, w tym do zeznań świadków K. i M.. Przy czym wyraźnie wskazał, iż osoby te słuchane były w charakterze świadków, a nie biegłych. Rolą świadka jest wskazanie faktów, zaś oceny tych faktów oraz wnioski wymagające wiadomości specjalnych są już domeną biegłego powołanego przez sąd w konkretnej sprawie. Słusznie więc Sąd nie podzielił ocen zawartych w opiniach prywatnych sporządzonych przez te osoby, ani zawartych w zeznaniach, prawidłowo konfrontując je także z opinią biegłego. Wskazał przy tym, iż zeznania tych świadków również nie potwierdzały twierdzeń forsowanych przez pozwanego – świadek K. bowiem nie był w stanie podać, jak w istocie wyglądał system wentylacji w lokalu. Podobnie zeznania świadka I. K. nie potwierdziły, by występowały wady instalacji w lokalu, wskazała bowiem, iż dopiero pod koniec pobytu w lokalu, po wieloletnich rzekomych dolegliwościach, na podstawie ustaleń dokonanych w Internecie, zaczęła wiązać zawroty głowy ze skutkami zatrucia tlenkiem węgla. Żaden jednak z dowodów, w tym pomiary dokonywane w lokalu, nie potwierdziły, by kiedykolwiek doszło do wydzielania się tlenku węgla. Sam pozwany zaczął zgłaszać zastrzeżenia po kilku sezonach grzewczych i w chwili, gdy posiadał już znaczną zaległość czynszową.

Sąd Rejonowy szeroko odniósł się także do opinii biegłego powołanego w sprawie i prawidłowo wskazał, iż nie było podstaw do powołania nowego biegłego. Ocena wydanej opinii była kompleksowa, z odwołaniem także do innych dowodów i warunków, w jakich została wydana. Jedynym zastrzeżeniem strony pozwanej wobec opinii był fakt, iż była ona niekorzystna dla strony i nie potwierdzała okoliczności przez nią podnoszonych.

Przy omówionym wyżej ustaleniu stanu faktycznego, Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż nie doszło do spełnienia przesłanek z art. 682 k.c. i 664§2 k.c., a tym samym oświadczenie pozwanego nie wywołało skutku w postaci rozwiązania umowy najmu. Żądanie powoda, obejmujące zapłatę czynszu najmu za wszystkie miesiące, aż do rozwiązania umowy za porozumieniem stron, było więc zasadne.

Wskazać należy także, iż pozwany w sprzeciwie kwestionował jedynie zasadność czynszów naliczonych przez powoda po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Nie odniósł się w żaden sposób do pozostałej kwoty zaległości czynszowych, nie wskazując powodu, z jakiego także tej należności nie zostały uregulowane.

Niezasadny okazał się nadto zarzut naruszenia przez Sąd przepisu art. 227 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie wszystkich dowodów zawnioskowanych przez pozwanego w sprawie. Należy mieć na uwadze, iż proces niniejszy toczył się z zastosowaniem przepisów postępowania odrębnego w sprawach gospodarczych. Zgodnie z treścią art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. już w sprzeciwie pozwany miał obowiązek podać wszelkie zarzuty przeciwko żądaniu pozwu oraz wszelkie okoliczności faktyczne i dowody na ich potwierdzenie. Jednocześnie strona pozwana, składając wnioski dowodowe w dalszych pismach procesowych nie wykazała, a nawet nie wskazywała, by potrzeba powołania dowodów wynikała później. Co więcej, przywołane dowody wykazywać miały okoliczności podniesione w sprzeciwie od nakazu zapłaty. W sposób prawidłowy Sąd Rejonowy dowody te pominął.

Biorąc pod uwagę całokształt przytoczonych okoliczności i powyższą argumentację, Sąd Okręgowy uznał zarzuty apelacji za niezasadne, co skutkowało jej oddaleniem w trybie art. 385 k.p.c.



O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 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 – na kwotę 1200 złotych.

SSO Anna Budzyńska SSO Agnieszka Woźniak del. SSR Anna Górnik