

Sygnatura akt VIII Ga 177/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Krzysztof Górski

SR del. Anna Górnik (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w K.

przeciwko (...) spółce jawnej w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum

w Szczecinie z dnia 4 marca 2015 roku, sygnatura akt X GC 1273/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Krzysztof Górski SSO Piotr Sałamaj SSR (del.) Anna Górnik

VIII Ga 177/15

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 22 maja 2013 r. powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wniosła pozew przeciwko (...) spółce jawnej z siedzibą w S. domagając się zapłaty kwoty 23 985 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2012 r. wraz z kosztami procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, że w dniu 25 marca 2011 roku zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego w budynku przy Al. (...) w S., stosownie do której powódka wpłaciła pozwanej kwotę 23 985 zł tytułem kaucji dla zabezpieczenia należytego wywiązywania się z umowy, która miała zostać zwrócona w ciągu 30 dni od przekazania lokalu pozwanej. Powódka podała, że w czasie trwania stosunku najmu, w przedmiocie najmu ujawniły się wady w postaci zawilgocenia ścian i dokuczliwego zapachu stęchlizny w części piwnicznej lokalu, stanowiącej zaplecze magazynowo-socjalne prowadzonego przez powódkę sklepu. Powódka wyjaśniła przy tym, że

strony w ramach próby ugodowego rozwiązania sprawy zawarły aneks na podstawie którego czynsz został obniżony z przeznaczeniem na naprawę wad lokalu. Mimo przeprowadzonych prac remontowych, powódce nie udało się usunąć dokuczliwego zapachu stęchlizny, zawilgocenia ścian i pojawiającej się pleśni. Następnie powódka podała, że rzeczoznawca przeprowadził oględziny budynku i na podstawie jego orzeczenia technicznego z września 2012 r. ustalono, że przyczyny tkwią w wadach budynku, za które powódka nie odpowiada i których nie jest w stanie usunąć, prowadząc prace remontowe wewnątrz budynku. Podała, że stwierdzono istnienie wad istotnych, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używania rzeczy i które nie dadzą się usunąć. W związku z powyższym powódka złożyła pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu umowy, wskazując termin opuszczenia lokalu w dniu 30 września 2012 r. wzywając jednocześnie do zwrotu kaucji. Powódka podała, że do dnia dzisiejszego kaucja nie została zwrócona.

W dniu 5 września 2013 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę.

Pozwana w dniu 1 października 2013 roku wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty żądając oddalenia powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana zaprzeczyła, jakoby umowa najmu została skutecznie rozwiązana przez powódkę. Podniosła, że zawarta umowa najmu, była umowa na czas oznaczony bez możliwości jej wcześniejszego rozwiązania przez którąkolwiek ze stron. Zdaniem pozwanej, ponieważ oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nigdy nie wywarło skutków prawnych, umowa trwała do dnia wynajęcia lokalu nowemu najemcy. Podniosła również, że wystawiła faktury za okres od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzenia najmu przez powódkę do dnia 30 września 2013 r., których powódka nie uregulowała. Pozwana z ostrożności procesowej zaprzeczyła, aby lokal miał wady uniemożliwiające jego używanie przez powódkę. Zakwestionowała jednocześnie orzeczenie techniczne z dnia 19 września 2012 r. wskazując, że pozwana nie była obecna przy wizji lokalnej oraz podnosząc, że z dokumentu nie wynika co było przyczyną zawilgocenia. Pozwana oświadczyła ponadto, że dokonuje potrącenia dochodzonej przez powódkę kwoty 23 985 zł z wierzytelności pozwanej w łącznej kwocie 97 588,20 zł z tytułu czynszu najmu, potwierdzonego fakturami VAT. Pozwana zaznaczyła również, że zawsze wyrażała gotowość do polubownego rozwiązania konfliktu, przejawem czego było obniżenie powódce wysokości czynszu oraz propozycja powołania wspólnego biegłego rzeczoznawcy, celem ustalenia czy w lokalu faktycznie istnieją wady, które mogłyby uniemożliwić powódce korzystanie z niego. Wskazała, że wszystkie propozycje zostały przez powódkę odrzucone, z wyjątkiem oferty obniżenia czynszu. Podniosła, że pomimo obniżenia czynszu, powódka nie wykonała żadnych prac zmierzających do wykrycia rzekomych wad lokalu i ewentualnego usunięcia, wskazując, że aneks został zawarty w tym właśnie celu.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz pozwanej (...) spółki jawnej w S. kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł po ustaleniu przez Sąd, iż przed zawarciem umowy lokal długo stały pusty i nieogrzewany oraz wymagał przeprowadzenia remontu. Podłoga i ściany piwnicy w lokalu były zawilgocone, na ścianach występowały ślady pleśni oraz wyczuwalny zapach stęchlizny. Pomieszczenia nie posiadały ogrzewania ani prawidłowo działającej wentylacji. Powódka zapoznała się ze stanem technicznym lokalu, przedstawiciele powódki z ekipą budowlaną i konstruktorami oglądali cały lokal. Szacowali koszty remontu, był to element negocjacji i powód karencji zapłaty czynszu. Strony ustaliły, że powódka przeprowadzi remont lokalu i pokryje jego koszty, natomiast pozwana udzieli jej karencji w płatności czynszu.

W dniu 25 marca 2011 r. pozwana zawarła z powódką umowę najmu lokalu użytkowego, na podstawie której pozwana oddała powódce do używania stanowiący jej własność lokal przy Al. (...) w S., za co powódka, jako najemca, zobowiązana była płacić miesięczny czynsz w wysokości 6 500,00 zł netto powiększony o podatek VAT. Czynsz ten miał być płatny z góry do 10-tego dnia każdego kolejnego miesiąca. Czynsz najmu za początkowy okres trwania umowy do dnia 31 maja 2011 r. strony ustaliły na kwotę 6 500,00 PLN powiększone o należny podatek VAT, płatne w terminie do 10 dnia kwietnia 2011 r. Strony uzgodniły, że powódka przed podpisaniem umowy jest zobowiązana

wpłacić pozwanej kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu brutto tj. 23 985,00 zł, która to kaucja stanowiła dla pozwanej zabezpieczenie należytego wywiązania się z umowy przez powódkę i miała zostać zwrócona po potrąceniu ewentualnych kwot należnych pozwanej, w ciągu 30 dni od przekazania lokalu pozwanej.

Po upływie 2 lat trwania najmu, powódka miała prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnego powodu, w szczególności w wypadku gdy dalsze prowadzenie działalności w lokalu nie będzie ekonomicznie opłacalne.

Zgodnie z treścią umowy, powódka przed rozpoczęciem działalności miała przeprowadzić w lokalu na własny koszt konieczne prace adaptacyjne i remontowe.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 kwietnia 2016 r. Zmiana umowy wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Sąd ustalił dalej, że powódka przed rozpoczęciem użytkowania lokalu przeprowadziła remont, w tym remont piwnicy. Remont został przeprowadzony w celu wyeliminowania zawilgocenia, poprzez skucie tynków i posadzki, osuszenie oraz zabezpieczenie ścian i podłogi piwnicy przed wilgocią poprzez zastosowanie izolacji przeciwwilgociowych, wykonanie wentylacji mechanicznej, oraz instalacji ogrzewania elektrycznego pomieszczeń piwnicy. Zamurowano wentylację grawitacyjną. Wentylacja w lokalu często była wyłączona.

Po kilku miesiącach od otwarcia stoiska na ścianach piwnicznych pojawiły się ogniska pleśni i ślady zawilgocenia ścian zewnętrznych i podłoża.

Sąd Rejonowy wskazał, że pismem z dnia 7 marca 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że stwierdziła w lokalu występowanie istotnych wad znacznie utrudniających korzystanie z tego lokalu w celach i w sposób wynikający z umowy. Wskazała, że w trakcie eksploatacji lokalu pomimo izolacji i nowopolożonych płyt gipsowo-kartonowych na ścianach wychodzi pleśń wskazując dodatkowo, że po większych opadach atmosferycznych pojawiają się mokre plamy, a dolne części ościeżnic nasiąkły wodą. Powódka wezwała pozwaną do doprowadzenia wynajmowanego lokalu do stanu pełnej użyteczności w terminie do dnia 31 maja 2012 r., wskazując, że w przypadku nieusunięcia wad w terminie powódka będzie zmuszona rozważyć możliwość rozwiązania umowy najmu z tego powodu, iż lokal nie nadaje się do użytku.

Pozwana wystąpiła do wspólnoty mieszkaniowej o przeprowadzenie wizji lokalnej w celu weryfikacji zarzutów powódki. W dniach 29 marca 2012 r. oraz 5 kwietnia 2012 r. zarządca nieruchomości, w której znajduje się najmowany lokal użytkowy, przeprowadził wizję lokalną. W piśmie z dnia 5 kwietnia 2012 r. zarządca nieruchomości oznajmił pozwanej, że w wyniku przeprowadzonych wizji lokalnych nie potwierdzono informacji o zawilgoceniu lokalu w części piwnicznej. Wskazał, że pomiary ścian i stopów dokonane wilgotnościomierzem zarówno w piwnicach bezpośrednio przylegających do lokalu jak i w lokalu nie wykazały zawilgocenia.

Sąd I instancji ustalił, że powódka pismem z dnia 30 kwietnia 2012 r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego. Pismem z dnia 14 maja 2012 roku pozwana oświadczyła powódce, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powódkę jest prawnie bezskuteczne, wskazując, że umowa najmu została zawarta na czas oznaczony i żadne z postanowień umowy nie przewiduje możliwości jej jednostronnego rozwiązania za wypowiedzeniem z powodu rzekomych wad. Pozwana zaprzeczyła, również twierdzeniem powódki, że lokal ma wady w postaci zawilgoconej jego części (piwnicy). Pozwana zaproponowała również powołanie biegłego, którego opinia pozwoli w sposób jednoznaczny ustalić stopień zawilgocenia piwnicy i ewentualnie wskaże jakie prace należy przeprowadzić aby ten ewentualny problem wyeliminować.

W dniu 30 maja 2012 r. odbyło się spotkanie między stronami dotyczące wad budynku oraz ulgi w spłacie czynszu. Pismem z dnia 31 maja 2012 r. powódka zobowiązała się zapewnić wykonanie dalszych badań mających na celu ustalenie zakresu prac niezbędnych do ustalenia przyczyny zawilgocenia i jej ewentualnego wyeliminowania. Odnosząc się do propozycji udzielenia ulgi w płatności czynszu, wskazała, że wyraża zgodę na odstąpienie od naliczania

czynszu w równowartości czterech miesięcznych wymiarów opłat. Wskazała, że kwota ta zostałaby przeznaczona na ewentualne usunięcie usterek w części piwnicznej lokalu, bez względu na sposób ich powstania.

W dniu 31 maja 2012 r. strony zawarły aneks do umowy najmu zawartej w dniu 25 marca 2011 r. w którym strony dokonały obniżenia czynszu w okresie od 1 lipca 2012 r. do 30 września 2013 r. o kwotę 1 900,00 zł. Powódka cofnęła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego przy al. (...) na co pozwana wyraziła zgodę. Strony ustaliły, że środki pieniężne uzyskane z obniżki powódka przeznaczy na ustalenie przyczyny usterki i zlikwidowanie jej.

Sąd ustalił ponadto, że w lokalu zamontowano klimatyzację. Powódka, po podpisaniu porozumienia, prowadziła korespondencje z biurem architektonicznym, w celu zdiagnozowania przyczyny usterki nie zlikwidowała usterki. Pismem z dnia 12 września 2012 r. arch. K. P. wraz z kierownikiem budowy W. B. poinformowali powódkę, że w trakcie inwentaryzacji poprzedzającej remont lokalu stwierdzono, że podłoga oraz ściany piwnicy były zawilgocone, na ścianach występowały ślady pleśni oraz wyczuwalny zapach stęchlizny. Pomieszczenia nie posiadały ogrzewania ani prawidłowo działającej wentylacji. Wskazała, że projekt techniczny robót remontowych uwzględniał wyeliminowanie zawilgoconia, poprzez skucie tynków i posadzki, osuszenie oraz zabezpieczenie ścian i podłogi piwnicy przed wilgocią poprzez zastosowanie izolacji przeciwwilgociowych, wykonanie wentylacji mechanicznej, oraz instalacji ogrzewania elektrycznego pomieszczeń piwnicy. Wskazano, że wszystkie prace remontowe zostały wykonane prawidłowo, zgodnie z dokumentacją techniczną oraz sztuką budowlaną.

J. Ł. w odpowiedzi na pismo powódki poinformował, że podczas wykonania prac nic nie wskazywało na to, że będą przecieki. Wskazał, że po upływie kilkunastu dni od zakończenia prac, został wezwany do usunięcia uszkodzeń stolarki drzwiowej, podczas których uznał, że powstały one w wyniku obfitych opadów deszczu. Sąd wskazał dalej, że S. R. sporządził na zlecenie powódki ocenę techniczną lokalu usługowego przy al. (...) w S. na okoliczność stanu technicznego elementów pomieszczenia usytuowanego w części piwnicznej budynku w kontekście zawilgoconia ścian i powstających wykwitów o charakterze mykologicznym. S. R. wskazał, że w trakcie oględzin w dniu 23 maja 2012 r. oraz 19 września 2012r. wyczuwalny był specyficzny zapach charakterystyczny dla zmuszającego elementu wykonanego z materiałów budowlanych i wykwitów oraz obecności wilgoci. Zwrócił uwagę na widoczne łuszczenie farby i odparzenia tynku w kilku miejscach na ścianach i suficie wskazują na kapilarne podciąganie wilgoci zalegające we wnętrzu ścian i podłożu posadzki.

Pismem z dnia 25 września 2012 r. powódka powołując się na okoliczność, że lokal nie nadaje się do użytku zgodnie z przewidzianym w umowie najmu przeznaczeniem poinformowała pozwaną o rozwiązaniu umowy. W piśmie powódka wskazała, że opuści lokal w terminie do dnia 30 września 2012 r. i za ten okres uiszczy czynsz. Pismo zostało odebrane przez pozwaną w dniu 4 października 2012 r.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 października 2012 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 4 750,00 zł netto tj. 5842,50 zł brutto tytułem czynszu za 10/2012 r. lokal w S. al. (...)(...).

Pismem z dnia 11 października 2012 r. pozwana poinformowała powódkę, że otrzymane wypowiedzenie umowy najmu lokalu uważa za prawnie bezskuteczne. Pozwana podniosła, że umowa najmu została zawarta na czas oznaczony i żadne z postanowień umowy nie przewiduje możliwości jej jednostronnego rozwiązania za wypowiedzeniem z powodu rzekomych wad lokalu. Jednocześnie pozwana wskazała, że do czasu ustania umowy najmu powódka jest obowiązana ponosić wszelkie związane z przedmiotowym lokalem koszty, w szczególności terminowo uiszczać umówiony czynsz najmu.

W październiku 2012 r. powódka umówiła się z przedstawicielem pozwanej M. O. na odbiór kluczy, lecz M. O. nie stawił się na spotkanie. Pozwana nie chciała odebrać lokalu obawiając się, że będzie to równoznaczne ze zgodzeniem się na wypowiedzenie umowy.

Pismem z dnia 17 października 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że opuściła wynajmowany lokal na al. (...) w S. w dniu 30 września 2012 r. Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do natychmiastowego zwrotu kaucji wpłaconej jako zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu.

W dniu 1 listopada 2012 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 650 zł netto tj. 8179,50 zł brutto tytułem czynszu za 11/2012 r. lokal w S. al. (...)(...).

Pozwana zaoferowała powódce, że zrzeknie się roszczenia o zapłatę czynszu najmu w części lub całości w sytuacji, gdy powódka przedstawi do zawarcia umowy najmu nowego najemcę, który będzie kontynuował najem. Alternatywnie pozwana zaproponowała, aby powódka, będąca w posiadaniu lokalu, okazywała przedmiotowy lokal zainteresowanym osobom trzecim względnie przekazała klucze do lokalu Biura (...) w S..

Powódka ponownie wskazała, że powodem rozwiązania umowy był nieodpowiedni stan techniczny lokalu. Jednocześnie powódka ponownie wezwała pozwaną do natychmiastowego zwrotu kaucji wpłaconej jako zabezpieczenie roszczeń z umowy najmu.

W dniu 3 grudnia 2012 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 650 zł netto tj. 8179,50 zł brutto tytułem czynszu za 12/2012 r. lokal w S. al. (...)(...).

Sąd ustalił również, że w dniu 5 grudnia 2012 r. pozwana przekazała klucze do lokalu pełnomocnikowi pozwanej pracownikowi Biura (...). Powódka opuszczając lokal wymontowała wszystkie urządzenia sanitarne, oświetlenia, drzwi, zostały gołe ściany z dziurami. W części piwnicznej była toaleta i umywalka, zostały niezabezpieczone otwory kanalizacyjne. W czasie ulewnych deszczy wylała tam woda, w odstępie kilku dni zalą piwnicę.

Pismem z dnia 31 grudnia 2012 r. pozwana przesłała powódce faktury obejmujące czynsz najmu za lokal użytkowy położony w S. przez Al. (...) za miesiące listopad i grudzień. W dniu 4 stycznia 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 650 zł netto tj. 8179,50 zł brutto tytułem czynszu za 01/2013 r. lokal w S. al. (...)(...).

Powódka odebrała fakturę w dniu 31 stycznia 2013 r. Pismem z dnia 9 stycznia 2013 r. powódka odesłała pozwanej faktury nr (...). W dniu 1 lutego 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 650 zł netto tj. 8179,50 zł brutto tytułem czynszu za 02/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Pismem z dnia 5 lutego 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...), zaś pismem z dnia 18 lutego 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...).

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż w dniu 1 marca 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 650 zł netto tj. 8179,50 zł brutto tytułem czynszu za 03/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Powódka odebrała fakturę w dniu 9 kwietnia 2013 r.

W dniu 2 kwietnia 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 7290 zł netto tj. 8966,70 zł brutto tytułem czynszu za 03/2013 r. lokal w S. al. (...)(...) oraz czynszu za (...), (...) oraz 03/2013 r. – zwyczajka o inflację. Powódka odebrała fakturę w dniu 9 kwietnia 2013 r. Pismem z dnia 11 kwietnia 2013 r. powódka odesłała pozwanej faktury nr (...).

W dniu 2 maja 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 810 zł netto tj. 8376,30 zł brutto tytułem czynszu za 05/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Powódka odebrała fakturę w dniu 22 maja 2013 r. Pismem z dnia 23 maja 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...).

W dniu 3 czerwca 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 810 zł netto tj. 8376,30 zł brutto tytułem czynszu za 06/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Powódka odebrała fakturę w dniu 10 czerwca 2013 r. Pismem z dnia 12 czerwca 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...).

W dniu 1 lipca 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 810 zł netto tj. 8376,30 zł brutto tytułem czynszu za 07/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Powódka odebrała fakturę w dniu 4 lipca 2013 r. Pismem z dnia 10 lipca 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...).

W dniu 1 sierpnia 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 810 zł netto tj. 8376,30 zł brutto tytułem czynszu za 08/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Pismem z dnia 2 września 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...).

W dniu 2 września 2013 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 810 zł netto tj. 8376,30 zł brutto tytułem czynszu za 09/2013 r. lokal w S. al. (...)(...). Powódka odebrała fakturę w dniu 20 września 2013 r. Pismem z dnia 23 września 2013 r. powódka odesłała pozwanej fakturę nr (...).

Sąd wskazał w dalszej części ustaleń, że pozwana od listopada 2013 r. wynajęła lokal użytkowy nowemu najemcy A. B.. Nowy najemca przeprowadził remont lokalu, w trakcie którego wypompowano wodę, skuto tynki, przywrócono również wentylację grawitacyjną. Po przeprowadzeniu remontu A. B. rozpoczęła prowadzenie w lokalu działalności gastronomicznej. Nowy najemca nie ma zastrzeżeń z funkcjonowaniem lokalu.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne i wskazał, że powódka dochodziła zwrotu kaucji uiszczonyj na zabezpieczenie należytego wywiązania się z umowy najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy al. (...) w związku z rozwiązaniem umowy najmu z powodu wad lokalu. Podstawę prawną żądania wyrażonego w pozwie stanowi, w ocenie Sądu, art. 659 § 1 k.c., w myśl którego najemca zobowiązany jest płacić wynajmującemu umówiony czynsz, w zamian za oddaną mu do używania rzecz. Podstawy prawnej złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy powódka upatrywała w art. 664 § 1 k.c. zgodnie z treścią którego jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Zgodnie z treścią art. 664 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w sprawie bezspornym było, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 25 marca 2011 r. oraz fakt wpłaty przez powódkę kaucji w kwocie 23 985,00 zł celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Umowa określała również warunek zwrotu kaucji powódce. Miało to nastąpić po potrąceniu ewentualnych kwot należnych pozwanej, w ciągu 30 dni od przekazania lokalu pozwanej.

Oceniając materiał dowodowy i ustalając na jego podstawie stan faktyczny Sąd wziął pod uwagę przede wszystkim zeznania świadków, którzy byli obecni przy w zawarciu umowy oraz poprzedzających jej zawarcie, osób, które korzystały z lokalu, ponieważ zeznania tych osób były ze sobą spójne i razem tworzyły wiarygodną i logiczną całość. Ustalając stan faktyczny Sąd wziął również pod uwagę stanowiska stron. Tym samym Sąd I instancji ustalił że, w okresie, w którym została zawarta umowa najmu, ściany piwnicy w lokalu były zawilgocone, na ścianach występowały ślady pleśni oraz wyczuwalny zapach stęchlizny, lokal wymagał zatem przeprowadzenia remontu, o czym strona powodowa wiedziała w trakcie zawarcia umowy. Powódka, w związku z zawarciem umów, zobowiązana była do wykonania remontu lokalu. Strony ustaliły, że kosztem remontu zostanie obciążony najemca – powódka - natomiast pozwana udzieliła powódce karencji w płatności czynszu. Sąd zauważył, że okresowe obniżenie czynszu, w celu przeznaczenia uzyskanych środków na zlokalizowanie oraz usunięcie wad lokalu, również potwierdza okoliczność, że strony przed zawarciem umowy posiadały wiedzę o wadach lokalu. W związku z pojawieniem się po kilku miesiącach od przeprowadzonego remontu, na ścianach piwnicznych ognisk pleśni i śladów zawilgocenia ścian zewnętrznych i podłóża kwestią wymagającą wyjaśnienia (wobec wiedzy stron w wadach lokalu występujących w trakcie zawarcia umowy) było zatem ustalenie prawidłowości wykonania remontu przez stronę powodową przeprowadzonego przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu.

W pierwszej kolejności Sąd podkreślił, że postępowanie cywilne ma charakter kontrydktoryjny. Kontrydktoryjność procesu cywilnego wymaga, aby strony wskazywały dowody dla wykazania swoich twierdzeń. Nie jest natomiast rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków

dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). W efekcie, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony przez strony nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z nieudowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy wskazał, że obowiązkiem powódki było wykazanie prawidłowości wykonanego remontu. Powódka natomiast, na dowód słuszności swojego roszczenia, przedstawiła sporządzone na jej zlecenie przez rzeczoznawcę S. R. orzeczenie techniczne w przedmiocie stanu technicznego elementów pomieszczenia lokalu usytuowanego w części piwnicznej budynku w kontekście zawilgocenia ścian i powstałych wykwitów o charakterze mykologicznym.

Sąd I instancji uznał przy tym, że orzeczenie techniczne sporządzone przez S. R. jest nieprzydatne dla wykazania faktów mających znaczenie w niniejszej sprawie, bowiem okolicznością wymagającą wyjaśnienia nie był obecny stan najmowanego lokalu, lecz okoliczność prawidłowości wykonania przez powódkę remontu poprzedzającego rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej w najmowanym lokalu.

Ponadto powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, celem określenia, czy występujące w lokalu zawilgocenie ścian i posadzki oraz utrzymujący się zapach stęchlizny i zbutwienia pozwalają na prowadzenie w nim działalności, dla której prowadzenie powód lokal ten wynajął. Sąd pominął powyższy wniosek dowodowy albowiem również był on nieprzydatny dla wykazania faktów mających znaczenie w niniejszej sprawie, bowiem jak już wskazano okolicznością wymagającą wyjaśnienia nie był ani stan najmowanego lokalu ani skutki tego stanu dla celów działalności gospodarczej prowadzonej przez powódkę, lecz okoliczność prawidłowości wykonania remontu przez powódkę. Z zaoferowanego materiału dowodowego jednoznacznie, w ocenie Sądu Rejonowego, wynika, że stan lokalu w tym m.in. zawilgocenie oraz zapach stęchlizny nie pozwalał na prowadzenie w lokalu działalności gastronomicznej, co potwierdza choćby fakt przeprowadzenia remontu przez nowego najemcę - A. B.. Powódka nie złożyła jednak wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność prawidłowości wykonania remontu w lokalu użytkowym.

Sąd zwrócił również uwagę, że strony w trakcie trwania umowy najmu lokalu zawarły aneks, na podstawie którego dokonały okresowego obniżenia czynszu, który powódka miała przeznaczyć na ustalenie przyczyny usterki i zlikwidowanie jej. Powódka, poza korespondencją prowadzoną z biurem architektonicznym oraz J. Ł. nie zaoferowała żadnych dowodów na okoliczność podjęcia prac w celu usunięcia wad lokalu. Uwagę Sądu zwróciła również okoliczność, że powódka wbrew uzgodnieniom stron nie rozpoczęła remontu celem usunięcia wad, lecz złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w ostatnim miesiącu obowiązywania karencji w spłacie.

Odnosząc się do twierdzenia powódki, że nie jest w stanie usunąć wad budynku, prowadząc prace remontowe wewnątrz budynku, Sąd uznał, że powyższe stanowisko pozostaje w sprzeczności z zeznaniami świadków M. G. oraz A. B., która będąc następnym najemcą lokalu położonego w S. przy al. (...) wskazała, że po przeprowadzeniu remontu nie ma zastrzeżeń co do funkcjonowania lokalu. Sąd podkreślił, że nowy najemca również prowadzi w lokalu działalność gastronomiczną.

Co do oświadczenia powódki o wypowiedzeniu umowy najmu sąd uznał, że nie mogło ono wywołać skutku w postaci wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdyż nie zostały spełnione ku temu wymagane przesłanki. Uprawnienie takie przysługują najemcy art. 664 § 2 oraz 682 k.c., odpowiednio do których najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy lub gdy wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy

lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych. W rozważanej sprawie ustalono, że w chwili zawarcia umowy najmowany lokal posiadał wady, o których strony wiedziały (co zostało w sprawie wykazane i skutkowało obniżeniem czynszu). Strony ustaliły, że istniejące wady zostaną usunięte przez przeprowadzenie remontu lokalu przez stronę powodową. Nie zostało w żadnej mierze wykazane, aby remont lokalu został wykonany prawidłowo, natomiast zgodnie z art. 664 § 3 k.c. uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedziała o wadach.

Z tego też względu Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że strona powodowa – pomimo tego, że to na niej spoczywał ciężar dowodu – nie udowodniła, że przeprowadzony przez nią remont najmowanego lokalu przeprowadzony po zawarciu umowy został wykonany w sposób należyty. Tym samym uznać należało, iż do rozwiązania umowy najmu doszło w drodze porozumienia stron z końcem września 2013 r. Wówczas dopiero stało się wymagalne żądanie zwrotu kaucji uiszczonej przez powódkę. Ponieważ jednak powódka począwszy od października 2012 r. nie uiszczała na rzecz pozwanej czynszu najmu, skuteczny okazał się zarzut potrącenia podniesiony przez pozwaną spółkę.

Sąd przywołał treść art. 498 § 1 k.c., zgodnie z którym gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2). Złożenie jednostronnego oświadczenia o potrąceniu jest możliwe w sytuacji, jeżeli obie wierzytelności są wzajemne, co zachodzi wtedy, gdy każda ze stron jest wierzycielem drugiej i jednocześnie jej dłużnikiem. Dla potrącenia wymagane jest również, aby obie wierzytelności były zaskarżalne oraz stanowiły należności pieniężne lub rzeczy tej samej jakości oznaczone co do gatunku.

Mając na uwadze powyższe wierzytelność powódki w wysokości 23985 zł uległa umorzeniu w związku z podniesionym przez pozwaną zarzutem potrącenia.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach, którymi obciążono stronę przegrywającą, tj. powódkę. Koszty procesu pozwanej zamknęły się kwotą 2.410 zł (2400 zł - koszty zastępstwa procesowego 17,00 zł – opłata od pełnomocnictwa). Jako, że były to koszty niezbędne do celowej obrony przez pozwaną, niniejszą kwotę zasądzono od powódki, na rzecz pozwanej, na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) oraz § 6 pkt. 5, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 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 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. Naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez odwrócenie zasady rozkładu ciężaru dowodowego i obarczenie powoda skutkami nieudowodnienia faktów, z których to pozwany wywodzi skutki prawne,
2. Naruszenie art. 682 k.c. poprzez jego bezpodstawne niezastosowanie, podczas gdy okoliczności sprawy nakazywały uwzględnić opisaną w nim normę prawną,
3. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, iż powód w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach lokalu, na które powoływał się wypowiadając umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
4. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na ustaleniu, że pozwanemu przysługiwało względem powoda wymagalne roszczenie z tytułu czynszu za okres po rozwiązaniu umowy najmu przez powoda i w konsekwencji dokonane przez pozwanego potrącenie wzajemnych wierzytelności skutkowało umorzeniem wierzytelności powoda.



Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 23.985 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2012 roku oraz kosztów procesu ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i w całości podzielił ustalenia i poglądy Sądu Rejonowego. Wniósł nadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem odwoławczym.

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

Apelacja powoda okazała się niezasadna.

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. Sąd Rejonowy rzetelnie i wnikliwie przeanalizował materiał dowody w płaszczyźnie twierdzeń faktycznych stron, następnie należycie ustalił stan faktyczny sprawy z zachowaniem przepisów o postępowaniu dowodowym i wyczerpująco odniósł się w motywach wyroku do spornych kwestii. Ustalenia Sądu I instancji są kategoryczne i adekwatne do zebranego w sprawie materiału dowodowego. Nie budzi nadto wątpliwości dokonana przez Sąd ocena materialnoprawna roszczeń powoda oraz zarzutów pozwanego.

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).

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233§1 kpc nie wystarczy stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń i odwołanie się do stanu faktycznego, który w ocenie skarżącego odpowiada rzeczywistości. Skarżący w niniejszej sprawie odwoływał się do stanu faktycznego przedstawiając swoją ocenę dowodów zgromadzonych w aktach sprawy, a uznanych przez Sąd Rejonowy za wiarygodne. Sąd szczegółowo wskazał, na których dowodach się oparł i z jakiego powodu.

Powód w żaden sposób nie wykazał, by ustalenia Sądu oparte na przeprowadzonych dowodach były nielogiczne lub błędne. W ocenie Sądu zeznania świadków i strony pozwanej, także w kontekście zawartej umowy, są wiarygodne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił powyższy materiał dowodowy i wyprowadził z niego prawidłowe wnioski. Twierdzenia apelacji ustaleń tych nie podważyły.

Powód dochodząc zwrotu kaucji miał obowiązek wykazania, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, iż ziszczyły się przesłanki wymagalności zwrotu tejże kaucji. Kaucja miała zostać zwrócona po zakończeniu umowy najmu łączącej strony, przy czym umowa zawarta była na czas oznaczony. Oznacza to, iż to powód miał obowiązek wykazania, że doszło do rozwiązania umowy w terminie wcześniejszym niż upływ czasu, na jaki została zawarta. W przypadku zawarcia umowy najmu na czas określony jej wypowiedzenie – poza przypadkami wymienionymi w samej umowie,

możliwe jest tylko w wyjątkowych okolicznościach, o których mowa w art. 664 k.c. oraz 682 k.c. Wystąpienie wskazanych tam okoliczności również powinien wykazać powód.

W realiach niniejszej sprawy, co prawidłowo ustalił Sąd I instancji, strona powodowa jeszcze przed zawarciem umowy najmu wiedziała, że w lokalu występuje wilgoć i że jest on w stanie kwalifikującym go do remontu w celu dostosowania do profilu prowadzonej działalności. Takie też warunki strony ustaliły w umowie, co miało odzwierciedlenie w ustaleniach dotyczących czynszu. Poza sporem pozostawało, iż powód wykonał remont w lokalu oraz, że ponownie wystąpiła wilgoć. Zaznaczyć należy, iż planowany jeszcze przed zawarciem umowy zakres i koszt remontu był znaczny, powód zdawał sobie sprawę ze stanu lokalu oraz tego, że stan przed remontem eliminuje go z używania do celów prowadzonej działalności. Jednakże wbrew twierdzeniom apelującego, to powód powinien wykazać, iż ponowne wystąpienie wilgoci ma swoją przyczynę w lokalu, a nie w wadliwie wykonanym remoncie. Zwłaszcza wobec wykazania przez pozwanego w toku procesu, iż obecny najemca prowadzi w lokalu działalność o podobnym profilu i po wykonaniu remontu nie zgłasza zastrzeżeń, co do występowania wad tego lokalu. Pozwala to na przyjęcie, iż prawidłowo wykonany remont usunął wilgoć, o której w chwili zawierania umowy najmu powód wiedział. Nie bez znaczenia dla oceny postawy stron jest także postępowanie powoda w trakcie wykonywania umowy najmu – po stwierdzeniu wilgoci. Powód bowiem nie dotrzymał ustaleń w zakresie przeprowadzenia remontu – pomimo skorzystania z obniżenia czynszu, nie doprowadził do ustalenia przyczyn zawilgocenia, co bezpośrednio przekłada się na jego obecną sytuację dowodową w przedmiotowym procesie.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia przez Sąd normy art. 682 k.c. poprzez jego niezastosowania uznać należy także ten zarzut za niezasadny. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu z tej przyczyny, że wady lokalu najętego są tego rodzaju, iż zagrażają zdrowiu najemcy albo osób u niego zatrudnionych jest niezależne do tego, czy najemca o wadach wiedział oraz, czy są to wady usuwalne. Niemniej jednak to najemca musi wykazać, iż w lokalu istnieją wady i do tego są to wady zagrażające zdrowiu. Materiał dowodowy przedstawiony przez strony, a w szczególności przez powoda, w procesie nie pozwala na ustalenie, że wady o takim charakterze występowały. Także w tym zakresie ciężar dowodu obciążał powoda zgodnie z art. 6 k.c. i ciężarowi temu powód nie podołał.

Mając na uwadze powyższe uznać należy, iż prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, iż umowa najmu trwała nadal, aż do końca 2013 roku, kiedy została rozwiązana za porozumieniem stron. Tym samym zasadnie pozwany naliczał czynsz najmu za kolejne okresy płatności w stawce ustalonej umową i wierzytelność z tego tytułu potrącił z wierzytelnością powoda dochodzoną pozwem.

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 Krzysztof Górski SSO Piotr Sałamaj SSR del. Anna Górnik

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)