

Sygn. akt V ACa 791/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Pidzik
Sędziowie:	SA Zofia Kołaczyk SA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.)
Protokolant:	Diana Pantuchowicz

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy C.

przeciwko (...) Spółce Jawnej w C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 21 lipca 2016 r., sygn. akt XIII GC 369/15

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle, że obniża zasądzoną tam należność główną w wysokości 125.413,84 złotych do kwoty 124.650,64 (sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt) złotych i w tej części powództwo oddala;
- oddala apelację w pozostałej części;
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Zofia Kołaczyk	SSA Tomasz Pidzik	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
--------------------	-------------------	-----------------------------

Sygn. akt V ACa 791/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina C. domagała się zasądzenia od pozwanej (...)C. M., (...) Spółki Jawnej w C. kwoty 125.413,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

Powódka podała, iż zawarła w dniu 1 października 2013 r. z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w C.. Przed zawarciem umowy lokal był użytkowany przez pozwaną na podstawie umowy poddzierżawy z 5 lutego 2013 r. zawartej z (...) Centrum (...). Pozwana odmówiła zapłaty powołując się na awarię instalacji kanalizacyjnej w lokalu, zakwestionowała także wysokość opłat za energię cieplną, z uwagi na brak podliczników. Wskazane przyczyny odmowy spełnienia świadczenia pieniężnego były, w ocenie powódki, nieuzasadnione.

W dniu 15 czerwca 2015 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami procesu. Ustosunkowując się do żądania pozwu pozwana stwierdziła, iż powódka nie wykazała swego roszczenia w zakresie kosztów energii cieplnej w wysokości 23.749,85 zł. Podniosła zarzut nieistnienia roszczenia z tytułu czynszu w kwocie 48.045,03 zł w związku z oświadczeniem pozwanej o obniżeniu czynszu do kwoty 500 zł netto. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła także zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozvem z wierzytelnością pozwanej w wysokości 453.953,92 zł. Oświadczyła, że wierzytelność ta wynika z odszkodowania należnego pozwanej od powódki w związku z nieusunięciem wad lokalu. Pozwana podała, że od lutego do kwietnia 2013 r. prowadziła prace remontowo – adaptacyjne w lokalu użytkowym będącym przedmiotem najmu. Jednakże począwszy od kwietnia 2013 r. z powodu awarii pompy przepompowującej ścieki lokal był nieustannie zalewany. Defekt ten uniemożliwił dokończenie adaptacji, a zalewania doprowadziło do powstania szkód. Pozwana zmuszona była do powtórnego remontu lokalu. Nakłady pozwanej z tego tytułu wyniosły 60.000 zł. Pozwana otworzyła lokal dopiero w sierpniu 2013 r., ale nie mógł być on wykorzystywany do celów określonych w umowie, gdyż nadal był zalewany. Pozwana ograniczyła więc korzystanie z lokalu do organizacji imprez, ale lokal był nierentowny. Pozwana zawarła umowy leasingu na sfinansowanie wyposażenia lokalu, który to sprzęt został specjalnie dostosowany do lokalu i nie mógł być użyty w innym miejscu. Łączna wartość sprzętu wynosiła 226.080 zł netto. Pozwana ponosiła także inne koszty związane z utrzymaniem lokalu. Przez cały okres najmu (od maja 2013 r. do grudnia 2014 r.) pozwana zgłaszała istnienie wady istotnej, obniżającej jego użyteczność, przy braku jakiegokolwiek reakcji ze strony powódki, dopiero w piśmie z 4 sierpnia 2014 r. powódka stwierdziła, że dokona usunięcia awarii. We wrześniu i listopadzie 2014 r. doszło do ponownych zalań lokalu. Wobec braku reakcji powódki pozwana zdecydowała o złożeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, który upłynął 31 stycznia 2015 r.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, że przyczyną awarii pompy w kwietniu 2014 r. było jej zapchanie, co nie stanowiło wady lokalu. Ponadto najemca pomalował ściany lokalu niewłaściwie dobranym rodzajem farby, co utrudniało oddawanie nadmiaru wilgoci ze ścian. Wątpliwości budziło także użytkowanie przez pozwaną układu wentylacji i klimatyzacji. Dodatkowo podczas wizji w maju 2014 r. nie stwierdzono żadnych napraw budowlanych przeprowadzonych przez pozwaną, za wyjątkiem odmalowania ścian. Żądanie pozwanej w zakresie zgłoszonego zarzutu potrącenia, obejmującego zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu i utraconych korzyści, uznała bezpodstawne.

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki Gminy C. kwotę 125.413,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r., oraz kwotę 9.888 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 5 lutego 2013 r. pozwana jako poddzierżawca zawarła z (...) Centrum (...) umowę poddzierżawy lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...), w podziemiach budynku (...) Centrum (...), w celu prowadzenia działalności

branży gastronomicznej, z uwzględnieniem kuchni regionalnej oraz działalności imprezowej. Pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu w wysokości 4.051 zł netto oraz opłat za zużyte media (woda, odprowadzanie ścieków, energia gazowa i elektryczna) na podstawie faktycznego zużycia – stanów liczników. Czynsz płatny był miesięcznie, na podstawie stosownych faktur VAT. Pozwana nie miała uprawnienia do dokonywania bez zgody (...) Centrum (...) żadnych prac remontowych i adaptacyjnych w lokalu. Ponadto (...) Centrum (...) nie ponosiło odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu.

W dniu 31 lipca 2013 r. pozwana otrzymała zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych w kawiarni (...) mieszczącej się w lokalu.

W dniu 1 października 2013 r. pozwana jako najemca zawarła z powódką umowę najmu opisanego powyżej lokalu użytkowego. Wysokość czynszu wynosiła 4.051 zł miesięcznie. Najemca zobowiązał się również do uiszczania m.in. należności za media według wskazań podliczników, na podstawie refakturowania przez (...) Centrum (...), do 25. dnia każdego miesiąca wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności. Czynsz najmu pozwana miała opłacać w terminie do 10. dnia każdego miesiąca wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności. Najemca bez zgody zarządcy budynku nie mógł dokonywać żadnych prac remontowych i adaptacyjnych w najmowanym lokalu. Strony oświadczyły, że wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu. Ponadto najemca zobowiązał się do dokonywania w ciągu roku kalendarzowego dwóch przeglądów i konserwacji instalacji klimatycznej i dostarczenia zarządcy budynku kopii dokumentu z przeprowadzonego przeglądu w terminie 14 dni od dnia jego wykonania. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i mogła zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Zarówno w umowie poddzierżawy, jak i w umowie najmu z 1 października 2013 r., stawka czynszu była taka sama, w lokalu nie zostały przeprowadzone żadne poważne prace adaptacyjne, bowiem był wyremontowany i przystosowany do profilu działalności pozwanej. Pozwana wymalowała jedynie ściany i przygotowała scenę oraz naprawiła klimatyzację. W lokalu były zamontowane podliczniki prądu, wody, a w kotłowni podlicznik energii cieplnej zanim pozwana zawarła umowy dotyczące najmu czy poddzierżawy lokalu. Zgodnie z umową najmu z 1 października 2013 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej faktury VAT z tytułu czynszu za lokal użytkowy oraz z tytułu opłat za media.

W najmowanym lokalu, który funkcjonował jako klubokawiarnia pod nazwą (...), już na przełomie marca i kwietnia 2013 r. dochodziło do zalań, które wiązały się z dużymi opadami atmosferycznymi lub też występowały wylewy ścieków komunalnych. Zdarzało się to także podczas odbywających się w lokalu imprez. W dniu 3 czerwca 2013 r., po intensywnych opadach atmosferycznych, wezwana została do lokalu Straż Pożarna, której jednostka dokonała kontroli pomieszczeń piwnicznych, z uwagi na niski poziom wody 2 – 5 cm odstąpiono od wypompowywania nagromadzonej wody. Po zalaniu konieczne było wygipsowanie, bądź pomalowanie ścian i pracownicy pozwanej wykonywali te prace. Klimatyzacja w lokalu powinna działać w sposób ciągły, a tak nie było, gdyż była włączana okazjonalnie, zwłaszcza podczas trwania imprez, a więc średnio 3 razy w tygodniu.

Pozwana nie zapłaciła należności wynikających z powyższych faktur. Pismem z dnia 25 marca 2014 r. pozwana wezwała powódkę do natychmiastowego usunięcia nadal występującej usterki polegającej na zalewaniu lokalu ściekami. Wskazała, że usterka ta, z różnym natężeniem, występuje od poprzedniego pisma w tej sprawie z czerwca 2013 r.

Pozwana w piśmie z 18 czerwca 2014 r. w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z 6 czerwca 2014 r. odmówiła zapłaty należności powołując się na brak podstaw do żądania zapłaty, z uwagi na nieusunięcie istotnej wady lokalu, polegającej na zalewaniu lokalu ściekami komunalnymi. Pozwana podnosiła, że owa wada doprowadziła do zawilgocenia całego lokalu i spowodowała konieczność przeprowadzenia prac remontowo – adaptacyjnych, których koszt pozwany oszacował na 60.000 zł. Wskazała, że zainwestowała w lokal ponad 300.000 zł i ponosi miesięczne straty w związku z brakiem pełnego uruchomienia restauracji i brakiem klientów w wysokości około 13.000 zł. Zakwestionowała również wysokość i zasadność opłat za energię cieplną z uwagi na brak podliczników. W odpowiedzi na to pismo powódka

wyjaśniła, że wezwanie z 6 czerwca 2014 r. dotyczyło faktur VAT wystawionych na podstawie umowy najmu. Powódka wskazała, że zgłoszenie awarii polegającej na zalaniu ściekami komunalnymi najmowanego lokalu zostało przyjęte. Przeprowadzono wizję w celu ustalenia przyczyn zalania i sprawa jest w toku wyjaśniania i wynajmujący podjął działania w związku z jej zgłoszeniem. Powódka zaznaczyła także, że w lokalu są zamontowane podliczniki.

Podczas wizji w lokalu, przeprowadzonej w dniu 20 maja 2014 r., stwierdzono, że zalania spowodowane były zapchaniem pompy w przepompowni przez przedmioty wrzucone do kanalizacji, ponadto pomieszczenie zostało przez pozwaną pomalowane farbami emulsyjnymi, co spowodowało zniszczenie struktury tynków, które winny być pokryte farbami oddychającymi (w celu swobodnego oddawania nadmiaru wilgoci ze ścian). Pozwana nie przedstawiła także żadnych dokumentów potwierdzających poniesienie dodatkowych kosztów związanych z usuwaniem szkód spowodowanych zalaniem, nie stwierdzono także wykonania jakichkolwiek napraw budowlanych w lokalu. Pozwana nie przedłożyła także protokołów z serwisu klimatyzacji.

W dalszej korespondencji pozwana stwierdziła, że nie ponosi odpowiedzialności za powstanie awarii, polegającej na notorycznym zalewaniu lokalu ściekami komunalnymi i nadal odmawiała zapłaty. Powódka w piśmie z 4 września 2014 r. stwierdziła, że awaria została przyjęta i jest wyjaśniana, jednakże ewentualna awaria nie zwalnia najemcy z obowiązku zapłaty czynszu. Powódka poinformowała pozwaną, że czyni starania w zakresie wykonania modernizacji istniejącej przepompowni ścieków w celu wyeliminowania awarii skutkujących zalewaniem lokalu. Pismem z dnia 22 września 2014 r. pozwana zawiadomiła powódkę, że w dniu 8 września 2014 r. w godzinach nocnych nastąpiło kolejne zalanie lokalu, z powodu wyjątkowo obfitych opadów atmosferycznych. W odpowiedzi powódka potwierdziła, że przygotowuje się do złożenia zamówienia publicznego dla realizacji naprawy kanalizacji, ale równocześnie podkreśliła, że utrzymanie sieci kanalizacyjnej wymaga częstego wykonywania prac związanych z czyszczeniem przepompowni, a także bieżącej kontroli poziomu ścieków w kanalizacji i eliminowania ciał stałych i włóknistych mogących spowodować zakłócenia w pracy pompy. W listopadzie 2014 r. ponownie nastąpiło zalanie lokalu ściekami komunalnymi, zdarzyło się to w dniu 15, 24 oraz 28 i 29 listopada.

Pozwana w piśmie z dnia 20 października 2014 r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z 1 października 2013 r., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał z dniem 31 stycznia 2015 r.

Następnie w dniu 5 grudnia 2014 r. pozwana złożyła oświadczenie o obniżeniu czynszu na mocy art. 664 k.c. do wysokości 500 zł netto, począwszy od października 2013 r., z uwagi na istnienie wady w przedmiocie najmu, polegającej na notorycznym zalewaniu lokalu ściekami komunalnymi. W oświadczeniu tym pozwana oświadczyła, że istniejąca wada istotnie obniżyła użyteczność przedmiotu najmu, i że istniała ona już w chwili wydania przedmiotu najmu.

Strony łączyły także umowy najmu w zakresie lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...), w którym to lokalu pozwany prowadził drink – bar pod nazwą „(...)”. Pozwana dokonała własnej kalkulacji dotyczącej poniesionych przez nią strat i utraconych korzyści w związku z łączącą strony umową najmu i występującymi zalaniem lokalu i ich skutkami ekonomicznymi dla pozwanego.

Opuszczając lokal pozwana zabrała jego wyposażenie, tj. meble i sprzęt nagłaśniający, w tym RTV.

Pismem z dnia 6 lutego 2015 r., doręczonym w dniu 13 lutego 2015 r., pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 125.413,84 zł z tytułu zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu użytkowego.

Sąd przeprowadził wszystkie zawnioskowane przez strony dowody w sprawie, z wyjątkiem zgłoszonego przez pozwaną dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i księgowości na okoliczność osiąganych przez pozwaną przychodów i dochodów z tytułu działalności w ramach lokalu (...) położonego w C. przy ul. (...). Podstawą oddalenia stał się art. 207 § 6 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Sąd uznał, iż wniosek ten był bezprzedmiotowy i nieprzydatny dla ustalenia okoliczności, na które został powołany, a więc obniżenia dochodów w lokalu będącym przedmiotem pozwu, gdyż lokali

tych w żaden sposób nie można porównywać, jest to inny charakter działalności – klubokawiarnia i piwiarnia na zasadach franszyzy.

Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne zeznania współnika pozwanego T. M. odnośnie przyczyn niewpisania do umowy z powodem z 1 października 2013 r. wady lokalu, tego, że po zalaniu odpadały płytki, odchodziła farba i tapety w całym lokalu, a także co do zakresu i wartości prac remontowych i adaptacyjnych po zalaniach w lokalu, co do braku w lokalu podliczników na media, co do wytycznych w zakresie farb i klimatyzacji, przedstawienia powodowi faktur i rachunków za remont, oraz tego, że sprzedaż mebli i sprzętu nagłaśniającego kupionego do tego lokalu jest całkowicie nieopłacalna oraz niemożliwa. Zeznania pozwanego w tym zakresie uznano za sprzeczne z resztą materiału dowodowego w postaci dokumentów i zeznań pozostałych świadków, w tym zawnioskowanych przez pozwaną, a w części stanowiły jedynie twierdzenia strony nie poparte w sprawie żadnym materiałem dowodowym.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał żądania pozwu za zasadne.

Po przeprowadzeniu dowodów w sprawie Sąd Okręgowy stwierdził, że zarzuty pozwanej nie zostały udowodnione i nie mogły zniweczyć słusznych roszczeń powódki.

Powódka naliczała pozwanej opłaty czynszowe i należności za zużycie mediów zgodnie z treścią § 4 i § 5 umowy najmu, a faktury i refaktury z tego tytułu były przyjmowane przez pozwaną, która je zaksięgowwała odliczając należny podatek VAT z tego tytułu. Opłaty czynszowe były naliczane według stawek ustalonych w umowie najmu, którą pozwana zawarła wiedząc o wadach. Wbrew zarzutom pozwanej, w lokalu były zainstalowane podliczniki, co potwierdzili wszyscy świadkowie, w tym zawnioskowani przez pozwaną, a powódka prawidłowo naliczyła stawki opłat z tego tytułu zgodnie z treścią umowy i faktycznego zużycia.

Umowa stron została zakwalifikowana jako umowa najmu (art. 659 k.c.). W myśl art. 664 § 1 k.c. najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu, jeśli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku za czas trwania wad. Jednak roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664 § 3 k.c.).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwana już od lutego 2013 r. poddierżawiała lokal od (...) Centrum (...) i już podczas obowiązywania tej właśnie umowy pojawiły się pierwsze zalania lokalu, a pomimo tego w dniu 1 października 2013 r. pozwana zawarła umowę najmu tegoż lokalu z powódką. W umowie tej obowiązywała taka sama stała stawka czynszu, a rozliczanie mediów było w obu umowach oparte o faktyczne zużycie, obliczane na podstawie wskazań podliczników wody, ciepła i prądu, które były zamontowane w lokalu w momencie jego objęcia przez pozwaną. Strona pozwana przyznała, że awarie w postaci zalań lokalu ściekami komunalnymi w czasie intensywnych opadów deszczu występowały od samego początku użytkowania lokalu, a zatem jeszcze w trakcie umowy najmu między pozwaną a (...) Centrum (...) w C.. Pomimo tego pozwana nie występowała wówczas o obniżenie czynszu najmu. Przy zawieraniu nowej umowy najmu pozwana nie zgłosiła istnienia wad w lokalu i wiedząc o fakcie zalewania lokalu i niesprawnej przepompowni ścieków zawarła umowę najmu z powódką. Dopiero w piśmie z 18 czerwca 2014 r., po prawie roku od otwarcia lokalu pozwana wniosła o obniżenie czynszu, ale jednocześnie wstrzymała zapłatę jakichkolwiek należności na rzecz powoda. Biorąc powyższe pod uwagę i treść przepisu art. 664 § 3 k.c. Sąd Okręgowy przyjął, że pozwanej nie przysługiwało prawo żądania obniżenia czynszu za lokal. Podkreślił też, iż przez cały czas, kiedy umowa najmu obowiązywała strony procesu, pozwana w sposób nieprzerwany korzystała z nieruchomości, używała mediów do niej doprowadzonych i prowadziła tam stale działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu klubokawiarni i nie płaciła czynszu oraz wszelkich innych należności. Przepis art. 664 k.c. nie daje najemcy prawa do powstrzymywania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zauważył, że pozwana nie wykazała, aby przedmiot najmu posiadał wady utrudniające korzystanie z niego i nie wykazała, o jaką wartość taka obniżka miałaby nastąpić.

Sąd Okręgowy wyraził również stanowisko, że to nie przedmiot najmu był dotknięty wadą, lecz wadliwie działała kanalizacja odprowadzająca ścieki poza lokalem, a konkretnie pompy na terenie ulicy poza lokalem. To jednak nie lokal, który był przedmiotem najmu posiadał wadę, która utrudniałaby lub uniemożliwiałaby korzystanie z niego, lecz wadliwość dotyczyła działania przepompowni ścieków znajdujących się na ulicy poza lokalem. Wyjaśnił, iż za wadę przedmiotu najmu może zostać uznane jedynie coś co tkwi w tym przedmiocie, znajduje w nim swoją przyczynę, która ostatecznie negatywnie wpływa na walory użytkowe, ograniczając jego przydatność do umówionego użytku. Za tak rozumiane wady wynajmujący ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, która rzeczywiście nie jest uzależniona od winy wynajmującego. Zdecydowanie należy natomiast wykluczyć rozszerzanie pojęcia „wady” na wszelkie okoliczności zewnętrzne, które jedynie oddziałują na przedmiot najmu. Za takie zewnętrzne okoliczności należy uznać czynniki, którym nie można się skutecznie przeciwstawić poprzez dokonanie odpowiednich modyfikacji przedmiotu najmu. Taka wykładnia pojęcia wady w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. prowadziłaby wprost do nieuzasadnionego rozszerzenia odpowiedzialności wynajmującego na okoliczności, wynikające z działania osób trzecich, na które nie ma on jakiegokolwiek wpływu i którym nie może się skutecznie przeciwstawić. Należy podkreślić, iż w sytuacji kiedy negatywne oddziaływanie na przedmiot najmu jest konsekwencją działania osób trzecich, najemcy lokalu przysługuje możliwość obrony swoich praw na podstawie art. 690 k.c. Tego typu roszczenia należy kierować jednak do osoby, która jest odpowiedzialna za naruszenie tych uprawnień, nie zaś do wynajmującego.

Za nieskuteczny został uznany zarzut potrącenia przede wszystkim dlatego, iż pozwana nie wykazała, aby oświadczenie o potrąceniu wierzytelności zostało kiedykolwiek skutecznie złożone powódce, a mianowicie, aby osoby uprawnione do reprezentacji pozwanej złożyły takie oświadczenie osobie uprawnionej do reprezentacji powódki.

Oświadczenie o potrąceniu w sprzecznie od nakazu zapłaty złożył bowiem pełnomocnik bez wykazania, iż posiadał on pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia o charakterze materialnoprawnym. Z treści pełnomocnictwa dołączonego do akt Sąd Okręgowy wyciągnął wniosek przeciwny. W jego treści zawarto pełnomocnictwo do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, ale wyłącznie w zakresie oświadczenia woli o obniżeniu czynszu, nie zaś do złożenia oświadczenia o potrąceniu wierzytelności.

Nadto oświadczenie przekazano pełnomocnikowi powódki, co nastąpiło wraz z doręczeniem odpisu sprzeciwu od nakazu zapłaty, a pozwana nie wykazała, aby ustanowiony po stronie powódki pełnomocnik procesowy był upoważniony do odbioru w imieniu powódki oświadczenia o potrąceniu. Z treści pełnomocnictwa procesowego takie upoważnienie dla pełnomocnika procesowego powódki nie wynika, co oznacza, że takie oświadczenie nigdy skutecznie nie zostało złożone, a zarzut umorzenia wierzytelności na skutek złożonego oświadczenia o potrąceniu nie może zostać w sprawie uwzględniony.

Ostatecznie Sąd Okręgowy stwierdził również, że pozwana nie wykazała, aby przysługiwała jej wobec powódki wierzytelność nadająca się do potrącenia z wierzytelnością dochodzoną w pozwie w trybie art. 498 i 499 k.c. Dla skuteczności potrącenia nie wystarcza złożenie od strony formalnej zarzutu potrącenia, co z resztą w niniejszej sprawie nie miało miejsca, ale przede wszystkim pozwana była zobowiązana wykazać, że posiadała wymagalną pieniężną wierzytelność, która nadawała się do potrącenia.

Pozwana nie wykazała poniesienia kosztów remontów lokalu w wysokości 60.000 zł, a prowadzeniu prac o takim charakterze i rozmiarze zaprzeczyli świadkowie przesłuchiwani w sprawie. Przeciwnie, świadkowie zeznali, że wynajęty lokal przed wydaniem pozwanej był świeżo wyremontowany, a pozwana jedynie pomalowała lokal i to farbą emulsyjną po jego zalaniu oraz przykleiła kilka płytek, które odpadły na skutek zalania. Pozwana nie przedstawiła przy tym żadnych dowodów na okoliczność poniesienia z tego tytułu kosztów (np. faktur, rachunków itp.).

Pozwana utrzymywała, że zawarła umowy leasingowe na sfinansowanie wyposażenia lokalu w sprzęt audio – video oraz meble i poniosła z tego tytułu koszty w kwocie 174.127,25 zł. Jednak, jak wykazało postępowanie dowodowe, po zakończeniu umowy najmu pozwana zdemontowała zainstalowany tam sprzęt i meble, i wywiozła je z tego lokalu do innego lokalu w C., w którym prowadzi działalność. Nie sposób zatem uznać, aby z tytułu zakupu lub leasingu tego sprzętu poniosła szkodę i, aby po jej stronie powstała wierzytelność, która mogłaby być zgłoszona do potrącenia

z wierzytelnością dochodzoną pozwem. Pozwana nie wykazała twierdzenia zgłoszonego na ostatniej rozprawie, że próbowała sprzedać sprzęt, ale nie pamięta, za jaką dokładnie kwotę, i okazało się to niemożliwe oraz, że sprzedaż tego sprzętu i mebli jest całkowicie nieopłacalna.

Zgodnie z treścią § 12 umowy najemca zobowiązany był do dokonywania na swój koszt napraw w lokalu niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca bez zgody zarządcy budynku nie mógł dokonywać żadnych prac remontowych i adaptacyjnych w najmowanym lokalu. Pozwana nie wykazała, aby kiedykolwiek występowała do zarządcy o wydanie zgody na prace remontowe lub adaptacyjne, niezależnie od tego, że wszelkie ewentualne ulepszenia zabrała z lokalu po zakończeniu najmu. Nadto zgodnie z treścią § 11 umowy strony ustaliły, że wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu.

Pozwana domagała się wyrównania utraconych korzyści, które ustaliła na kwotę 191.490,69 zł stanowiącą dochód, jaki osiągnęła w innym lokalu, w którym prowadziła piwiarnię (...) w okresie od maja 2013 r. do grudnia 2014 r., dodatkowo powiększonego o podatek liniowy w wysokości 19 %.

Zarzuty pozwanej w tym zakresie zostały także uznane za niezasadne i nieudowodnione. Zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że pozwana nie wykazała ani nawet nie podała, jakie dochody uzyskiwała od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. z prowadzenia klubokawiarni (...), pominęła zupełnie odmienny charakter działania takiego lokalu i piwiarni sieciowej prowadzonej na zasadzie franszyzy i nie wykazała w żaden sposób, aby prowadzenie piwiarni w takim właśnie okresie przyniosło wskazany dochód. Własne kalkulacje pozwanej poparte deklaracjami podatkowymi jednego ze współników pozwanej spółki jawnej (nawet nie zeznaniem podatkowym, ale deklaracjami, podlegającymi korektom), nie mogą stanowić dowodu na zgłaszane zarzuty i twierdzenia.

Jako niesłuszne i niezaskługujące na uwzględnienie Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanej dotyczące nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę poprzez domaganie się zapłaty czynszu za lokal. Pozwana w chwili zawierania umowy najmu doskonale знаła stan lokalu, wiedziała o tym, że przy większej ulewie zdarzają się zalania lokalu i, że przepompownia ścieków z lokalu, umiejscowiona na ulicy poza lokalem, nie działa sprawnie. Mimo to zdecydowała się go wynająć za stawki określone w umowie i nie uważała za konieczne wpisania do umowy faktu nieprawidłowego działania kanalizacji odprowadzającej ścieki. Przez cały czas obowiązywania umowy pozwana prowadziła w lokalu działalność - organizowała i przeprowadzała imprezy i koncerty, a równocześnie nie płaciła w ogóle czynszu i opłat za media, co oznacza, że nie może być mowy o nadużyciu prawa podmiotowego po stronie powodowej, tym bardziej, że podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu, a pozwanej nikt nie zmuszał do zawierania umowy najmu z powódką i nie wiadomo, na jakie wykorzystywanie przez powódkę położenia pozwanej, która równolegle wynajmowała kilka innych lokali gastronomicznych i prowadziła tam działalność, pozwana powoływała się z sprzeciwem od nakazu zapłaty.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd na mocy art. 659 k.c., przy zastosowaniu art. 664 § 1 i 3 k.c. w związku z art. 498 i 499 k.c. oraz art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem, tj. 125.413,84 zł, na którą składa się należność czynszowa i należności za media w spornym okresie wraz ze skapitalizowanymi odsetkami naliczonym przed dniem wniesienia pozwu w sprawie.

Na mocy art. 481 i 482 k.c. Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich poniesienia w całości stroną pozwaną jako przegrrywającą proces w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, która domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana zarzuciła:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu za niewiarygodne zeznań współnika T. M. odnośnie do przyczyn niewpisania do umowy z powodem z 1 października 2013 roku wady lokalu, tego, że po zalaniu odpadały płytki, odchodziła farba i tapety w całym lokalu, a także co do zakresu i wartości prac remontowych i adaptacyjnych po zalaniu lokalu, co do braku w lokalu podliczników na media, co do wytycznych w zakresie farb i klimatyzacji, przedstawienia powodowi faktur i rachunków za remont, oraz tego, że sprzedaż mebli i sprzętu nagłaśniającego kupionego do tego lokalu jest całkowicie nieopłacalna oraz niemożliwa podczas, gdy zeznania współnika były spójne, zgodne z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie oraz udowodniły w sposób bezsprzeczny te okoliczności,
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału z osobowych źródeł dowodowych i przyjęciu, że pozwana „jedynie pomalowała lokal i to farbą emulsyjną po jego zalaniu oraz przykleiła kilka płytek, które odpadły na skutek zalania” podczas, gdy pozwana wykonała szereg prac adaptacyjnych i remontowych, które znacznie wykraczały poza zakres przyjęty przez Sąd I Instancji,
3. naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanej w postaci dowodu z opinii biegłego na okoliczności osiąganych przez pozwaną przychodów i dochodów z tytułu działalności w ramach lokalu (...) podczas, gdy lokal był porównywalny z lokalem przy ul. (...) zarówno co do możliwych do osiągnięcia przychodów, jak i w zakresie rodzaju i charakteru prowadzonej działalności,
4. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pozwana nie udowodniła, iż fakt leasingu sprzętu miał stanowić jego szkodę,
5. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pozwana nie udowodniła, aby kiedykolwiek występowała do zarządcy o wydanie zgody na prace remontowe lub adaptacyjne podczas, gdy zgoda na takie prace została wyrażona w sposób dorozumiany poprzez akceptację prowadzenia przez pozwaną prac remontowych,
6. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pozwana nie udowodniła wysokości i zasadności utraconych korzyści podczas, gdy pozwana przedstawiła własne kalkulacje i podparte deklaracjami podatkowymi jednego ze współników pozwanej,
7. naruszenie art. 644 § 3 k.c. poprzez przyjęcie, iż pozwana wiedziała o wadach lokalu w chwili zawierania umowy z powódką podczas, gdy nie doszło do zawarcia nowej umowy, a jedynie do wstąpienia powódki w prawa i obowiązki (...) Centrum (...),
8. błędne ustalenie okoliczności faktycznych poprzez uznanie, iż podlicznik zamontowany w kotłowni to podlicznik zamontowany w lokalu, oraz że podlicznik zamontowany w kotłowni odpowiadał za wskazanie zużycia energii cieplnej podczas, gdy licznik zamontowany w kotłowni nie jest tożsamy z licznikiem zamontowanym w lokalu oraz, że podlicznik energii cieplnej był faktycznie licznikiem gazu,
9. błędne ustalenie okoliczności faktycznych poprzez uznanie, że klimatyzacja winna działać w sposób ciągły podczas, gdy powódka nie udowodniła konieczności działania nieprzerwanego działania klimatyzacji oraz nie przekazywała takich wytycznych pozwanej, nadto takie okoliczności nie wynikały z umowy zawartej z powódką,
10. błędne ustalenie okoliczności faktycznych poprzez uznanie, że w lokalu zachodziła konieczność pokrycia ścian farbami oddychającymi podczas, gdy powódka nie udowodniła konieczności malowania ścian farbami oddychającymi oraz nie przekazała takich wytycznych pozwanej, nadto takie okoliczności nie wynikały z umowy zawartej z powódką,
11. błędne ustalenie okoliczności faktycznych poprzez uznanie, że pozwana nie wykazała, aby przedmiot najmu miał wady utrudniające korzystanie z lokalu, bowiem wada nie tkwiła w przedmiocie umowy, do zalań dochodziło z kanalizacji miejskiej, a wada dotyczyła działania przepompowni ścieków znajdującej się poza lokalem podczas, gdy przepompownia wraz z elementami sterowni była częścią lokalu, a tym samym wada tkwiła i dotyczyła lokalu,

12. błędne ustalenie okoliczności faktycznych poprzez uznanie, że zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia jest nieskuteczny ze względów formalnych i materialnych podczas, gdy zarzut potrącenia został skutecznie zgłoszony, a przesłanki materialne i formalne zarzutu zostały przez pozwaną spełnione.

Pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z oświadczenia o potrąceniu wierzytelności z dnia 28 sierpnia 2015 roku wraz z pełnomocnictwem materialnym oraz potwierdzeniem odbioru przez powódkę na okoliczność poprawnego potrącenia oraz prawidłowości zgłoszonego zarzutu potrącenia przed Sądem I Instancji, osobistego odebrania przez powódkę oświadczenia pozwanej o potrąceniu, zasadności i podstaw zgłoszonego zarzutu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Polemizując z powódką w kwestii skuteczności oświadczenia o potrąceniu pozwana nadto wniosła o dopuszczenie dowodu z wniosku o zawezwanie do próby ugodowej i wezwania pozwanej do stawienia się na posiedzeniu sądowym w sprawie o sygn. VI GCo 411/15 na dzień 23 lutego 2016 r. Pozwana wskazała bowiem, że w dniu 3 grudnia 2015 r. zawezwała powódkę do zawarcia ugody w sprawie jej żądań o zapłatę odszkodowania w wysokości 453.953,92 zł, co spowodowało wymagalność wierzytelności pozwanej.

Powódka wnosiła o oddalenie wniosków dowodowych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej odniosła skutek jedynie w nieznacznej części.

Poczynione w toku postępowania ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy należało uznać za prawidłowe, dlatego też Sąd Apelacyjny uznaje je za własne. Oceniając wiarygodność przeprowadzonych dowodów Sąd Okręgowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 1999 r. (sygn. akt II UKN 685/98) ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten byłby naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Tak rozumianego zarzutu sprzeczności ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego Sądowi pierwszej instancji w niniejszej sprawie skutecznie zarzucić nie można.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00; z dnia 12 kwietnia 2001 r., sygn. akt II CKN 588/99; z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99).

Strona powodowa dochodziła należności czynszowych i opłat za dostarczone media powołując się na zawartą między stronami umowę najmu lokalu użytkowego (art. 659 k.c.). Pozwana przeciwstawiła temu żądaniu trzy kategorie zarzutów: żądanie obniżenia czynszu ze względu na wady przedmiotu najmu; zawyżenie opłat za dostarczone do lokalu ciepło; zarzut potrącenia z wierzytelnością pozwanej stanowiącą odszkodowanie, jakie pozwana poniosła wskutek wad przedmiotu najmu. Tylko pierwszy z tych zarzutów zasługiwał częściowo na uwzględnienie.

Strony zawarły umowę najmu w dniu 1 października 2013 r. Lokal był jednak już wykorzystywany przez pozwaną do prowadzenia działalności gospodarczej od lutego 2013 r. na podstawie umowy zawartej z (...) Centrum (...).

Właścicielem budynku, w którym znajduje się sporny lokal jest powodowa Gmina C., która przed zawarciem umowy z dnia 1 października 2013 r. wynajmowała go w całości (...), a (...) podnajęła część budynku pozwanej. Ponieważ już od chwili przygotowywania lokalu do działalności gastronomiczno – kulturalnej dochodziło do wylewania z krater podłogowych ścieków z kanalizacji zewnętrznej, z którym to problemem (...) nie potrafiło sobie poradzić, wszystkie te podmioty między innymi z tego powodu zgodnie zdecydowały, iż nowa umowa najmu zostanie zawarta na tych samych warunkach bezpośrednio pomiędzy właścicielem budynku, czyli powódką, a pozwaną spółką. Powódka zobowiązała się bowiem do usunięcia usterki i rozwiązania problemu. Okoliczność ta wynika wprost z zeznań współnika pozwanej spółki T. M. i świadka M. C..

Błędnie wywodzi apelująca, że nie doszło do zawarcia nowej umowy pomiędzy powódką a pozwaną, a jedynie powódka wstąpiła w miejsce (...) Centrum (...). Zaznaczyć należy, że prawo polskiemu nie jest znana jako instytucja normatywnej umownej zmiany strony. Dlatego zmiany całej strony zobowiązania wzajemnego można dokonać w drodze przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.) i przejęcia długu (art. 519 k.c.). Jest przy tym obojętne, czy nastąpi to w ramach jednej złożonej czynności, czy sukcesywnie. Konieczne jest natomiast, aby czynności prawne stron zawierały elementy niezbędne dla obu tych instytucji.

W treści umowy z dnia 1 października 2013 r. w żaden sposób nie nawiązano do poprzedniego stosunku umownego istniejącego pomiędzy innymi stronami. Identyczność warunków umowy nie może przekonywać o wstąpieniu nowego podmiotu do stosunku obligacyjnego w miejsce poprzedniego, o ile wszystkie trzy podmioty nie wyraziły wprost lub w sposób dorozumiany woli przelewu wierzytelności i przejęcia długu. Z ustaleń faktycznych wynika tylko tyle, że decyzją stron postanowiono o zawarciu nowej umowy, co też się stało, a nie o przejęciu zobowiązań i praw z już poprzednio istniejącego stosunku prawnego. W żadnej sytuacji (także mogącej zostać uznana za przejęcie w sposób dorozumiany) powódka nie wyrażała woli przejęcia ciężących na (...) w czasie obowiązywania umowy najmu z 5 lutego 2013 r. zobowiązań i nie domagała się roszczeń, które przysługiwały (...) wobec pozwanej w czasie, kiedy to (...) łączyła z pozwaną umowa podnajmu. Podnoszone w apelacji okoliczności są wobec tego prawnie obojętne. Pozwaną łączyła umowa podnajmu z (...) w okresie od 5 lutego 2013 r. do 30 września 2013 r., a z powódką łączyła ją umowa najmu w okresie do 1 października 2013 r. do 31 stycznia 2015 r. Wzajemne prawa i obowiązki stron mogą być zatem kreowane wyłącznie w ramach łączącego ich stosunku prawnego.

Zwrócić zresztą należy uwagę, że koncepcja prawna następstwa prawnego w stosunku obligacyjnym została wykreowana przez skarżącą dopiero w postępowaniu apelacyjnym, co miało na celu zwalczanie wniosku Sądu Okręgowego o istnieniu przesłanek wynikających z art. 664 § 3 k.c. o wyłączeniu możliwości powoływania się na wady przedmiotu umowy najmu, jeżeli najemca w chwili zawierania umowy o tej wadzie wiedział. W odpowiedzi na pozew pozwana bowiem wyraziła wręcz przeciwne stanowisko. Twierdziła, że umowa z (...) z dnia 5 lutego 2013 r. została rozwiązana, a następnie strony postępowania zawały umowę najmu w dniu 1 października 2013 r. Do zawarcia nowej umowy odwołał się również świadek M. C., były współnik pozwanej spółki jawnej.

Niemniej jednak Sąd Apelacyjny uznał, że zastosowanie w realiach niniejszej sprawy art. 664 § 3 k.c. przez Sąd Okręgowy było wadliwe. Pozbawienie najemcy praw z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy może mieć miejsce jedynie w razie świadomej wiedzy o istnieniu określonej wady i mimo tego godzenia się na tego rodzaju usterkę rzeczy najętej poprzez zawarcie określonej treści umowy. Tymczasem choć pozwana miała świadomość wadliwej pracy przepompowni ścieków, to jednak wyraźnie nie godziła się na taki stan rzeczy, a zawarcie umowy z powódką miało właśnie na celu między innymi podjęcie przez właściciela działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości za pomocą posiadanych przez powódkę służb technicznych, których to służb (...) nie posiadało. Jak zresztą wynika z pism przesyłanych przez strony powódka zobowiązywała się do usunięcia problemu, poszukiwała skutecznych rozwiązań, jednak jej działania były przewlekłe i doraźnie nieskuteczne. Pozwana zatem nigdy nie zrezygnowała z roszczeń z tytułu rękojmi, oczekiwała na rezultaty poczynań wynajmującego, a po pewnym okresie zgłosiła ostatecznie żądanie obniżenia czynszu. Roszczenie to było uprawnione co do zasady.

Nieprawidłowo też Sąd Okręgowy wywodził, iż wada leżała poza przedmiotem umowy. Zarzut ten nie mieści się jednak w ramy wadliwości ustaleń faktycznych, jak przedstawia to apelacja, ale błędne zastosowania prawa

materialnego. O ile należy zgodzić się z teoretycznym wywodem Sądu Okręgowego, iż wynajmujący nie może odpowiadać za takie ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania przedmiot umowy najmu, które wynika z działania osób trzecich, to jednak należy podkreślić, że z taką sytuacją nie mamy do czynienia w okolicznościach sprawy. Zalewania lokalu mieszczącego się w piwnicy budynku, z kratek podłogowych, następowało z powodu zatrzymywania pracy przepompowni ścieków. Urządzenie to znajdowało się poza budynkiem, ale służyło wyłącznie jego użytkowaniu i było obsługiwane przez właściciela budynku, czyli powódkę. To zatem powódka była zobowiązana do utrzymania przepompowni w sprawnym stanie, spełniającym swoje zadanie. Powódka zresztą nigdy temu obowiązkowi nie przeczyła, a w pismach kierowanych do pozwanej opisywała, jakie zamierza podjąć działania celem wyeliminowania problemu.

Przychylenie się do stanowiska pozwanej o skutecznym zgłoszeniu uprawnienia z tytułu rękojmi za wadę przedmiotu umowy najmu w postaci obniżenia czynszu spowodowało potrzebę rozważenia skali tego obniżenia. Pozwana wystąpiła z tym roszczeniem po raz pierwszy w piśmie do powódki z dnia 18 czerwca 2014 r., w których czynsz należny powódce określiła na kwotę 400 zł. Ponownie w piśmie z dnia 5 grudnia 2014 r. pozwana zażądała obniżenia czynszu do kwoty 500 zł. Oba pisma zostały wystosowane w okresie trwania umowy. Roszczenie to podtrzymywane było w postępowaniu sądowym, przy czym odpowiednia stawka czynszu została określona na 500 zł miesięcznie. W żadnym jednak tym żądaniu pozwana nie wyjaśniła, w jaki sposób ustaliła stawkę czynszu i jakie kryteria o tym zdecydowały.

Przepisy prawa cywilnego również nie kreują kryteriów obniżenia czynszu, pozostawiając to uznaniu sądu, który to powinien uwzględnić okoliczności konkretnego przypadku. W orzecznictwie spotkać można omówienie przypadków odnoszących się do lokali mieszkalnych (przykładowo por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 1999 r, sygn. akt III CZP 25/88; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1979 r., sygn. akt IV Cr 491/78; wyrok Sadu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1965 r., sygn. akt II Cr 470/65), które proponują uprawnienie najemcy do żądania odpowiedniego zmniejszenia jego udziału w kosztach dopływu wody stosownie do rzeczywistych świadczeń lub ich braku; zwolnienie najemcy od obowiązku uiszczenia opłat za centralne ogrzewanie w okresie, kiedy ogrzewanie to nie jest czynne; obniżenie czynszu stosownie do ilości dni, w których lokal nie spełniał warunków umowy.

Wada lokalu wynajmowanego przez pozwaną polegała na zalewaniu go ściekami z kanalizacji. W chwili zalania lokal nie nadawał się do korzystania na cele, które zostały wskazane w umowie najmu. W tych dniach zatem powódka nie spełniła swojego świadczenia w sposób zgodny z treścią umowy. Z materiału dowodowego zaoferowanego przez strony w postępowaniu dowodowym wynika, że w okresie, kiedy strony łączyła umowa najmu, dochodziło do zalań w dniach 8 września 2014 r. (k. 205 akt), 15 listopada 2014 r. (k. 207 akt), 24 listopada 2014 r. (k. 208 akt), 28 listopada 2014 r. (k. 209 akt). Nie mogą być natomiast zaliczone zalania w te dni, kiedy pozwaną łączyła umowa podnajmu z (...), czyli zalania, o których mowa w odpowiedzi na pozew, a miały miejsce w kwietniu i czerwcu 2013 r. Z zeznań świadków wynika wprawdzie, iż zalania miały miejsce częściej, jednak na podstawie tych zeznań nie sposób określić, ile takich sytuacji dokładnie było ani kiedy one miały miejsce. Zasadnym jest obniżenie czynszu o te dni, w których pozwana nie mogła wykorzystać lokalu, gdyż niemożność ta miała charakter czasowy (ograniczający się do dnia, kiedy konieczne było wysprzątanie pomieszczeń). Czynsz miesięczny wynosił 4.051 netto zł, czyli za jeden dzień wynosił 135 zł netto. Za wrzesień 2014 r. obniżono więc czynsz o kwotę 166,05 zł (135 zł + 31,05 zł podatku vat w wysokości 23%). Za listopad 2014 r. obniżono czynsz o kwotę 498,15 zł (3 dni * 166,05 zł). W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana wykazała, iż przysługujące jej obniżenie czynszu przysługiwało w łącznej wysokości 664,20 zł i o tę należność obniżył żądanie pozwu do kwoty 124.650,64 zł.

Nie uwzględniony został zarzut pozwanej o zawyżeniu opłat za ogrzewanie lokalu wynajętego od powódki. Pozwana przede wszystkim argumentowała, iż lokal nie posiadał oddzielnych liczników zużycia gazu, przy czym w każdym przypadku, kiedy odwoływano się do licznika energii cieplnej odnosiło się do licznika gazu, gdyż, jak wynika z przedstawionej w postępowaniu apelacyjnym dokumentacji źródłowej zawierającej wyliczenia opłat za dostawę tego media, było to ogrzewanie gazowe. Argumentacja pozwanej sprowadzała się do domagania się zamontowania podliczników zużytej energii cieplnej na każdym z grzejników w wynajmowanym lokalu. Nie kwestionowała natomiast faktu, że oddzielny podlicznik dla lokalu był faktycznie zamontowany w kotłowni budynku. Przedstawiciel pozwanej jedynie stwierdził, że nigdy nie był w kotłowni i podlicznika nie widział. Fakt zamontowania tego podlicznika

i dokonywania rozliczeń z pozwaną na jego podstawie wynika jednak z materiału dowodowego. Potwierdzili to świadkowie A. S. (1), A. S. (2) i W. M.. Na żądanie Sądu Apelacyjnego powódka przedstawiła dokumentację źródłową wykazującą sposób naliczenia pozwanej należności za dostarczone ciepło. W dokumentacji tej znajduje się protokół przekazania części nieruchomości pomiędzy (...) i powódką z dnia 30 września 2013 r. (k. 540-542, k. 543-544 akt). W protokole zaznaczono, że brak było podlicznika dla pomieszczeń piwnicznych. W umowie zawartej między (...) i powódką określającej zasady refakturowania opłat za media postanowiono, że rozliczenie za c.o. następować będzie według powierzchni użytkowej lokalu wynajętego przez pozwaną (k. 545-546 akt). Zasada ta uległa zmianie po zamontowaniu podlicznika gazu tylko dla pomieszczeń leżących w piwnicy budynku (k. 547-549 akt). Od tego momentu powódka rozliczała się z (...) na podstawie odczytów z podlicznika. Założenie podlicznika zapewniało dokonywanie rozliczenia zużycia gazu na potrzeby ogrzewania pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną, gdyż grzejniki były podłączone pod jedną nitkę zasilającą. Nawet zatem zamontowanie na poszczególnych grzejnikach tzw. podzielników nie wpłynęłoby na ostateczne rozliczenie za dostawę ciepła. Podzielniki wskazywałyby, jaką procentową część ciepła każdy z grzejników zużył, jednak ostateczna ilość wykorzystanej energii wynikałaby ze wskazań podlicznika, skoro wynajęty lokal użytkowy posiadał swój licznik gazu. Żądanie zamontowania podzielników na grzejnikach nie znajdowało również uzasadnienia w treści umowy najmu, w której powódka zobowiązała się do rozliczenia za media według wskazań podliczników (§ 5 pkt 3 umowy). Porównując przedłożone przez powódkę faktury za zużycie gazu wystawione przez dostawcę energii na (...), faktury wystawione przez (...) na powódkę z tego tytułu wraz ze wskazaniem odczytu podlicznika gazu i wylizaniem należnej opłaty za pomieszczenia wykorzystywane wyłącznie przez powódkę, a następnie wysokość należności określonych przez powódkę w fakturach wystawianych pozwanej, należy zauważyć, że kwoty te są całkowicie zgodne. Wynika z nich, że (...) obciążało powódkę za zużycie gazu w pomieszczeniach piwnicznych w takiej wysokości, w jakiej samo zostało obciążone przez dostawcę energii, bez naliczania opłat dodatkowych. Tą samą zasadę stosowała powódka przy rozliczeniu z pozwaną. Zauważyć jedynie należy, że z dokumentacji przedstawionej przez powódkę w postępowaniu apelacyjnym wynika również, iż od maja 2014 r. powódka zsumowywała w jedną pozycję określając ją jako energię cieplną należności za ogrzewanie i ciepłą wodę, co znacznie podwyższyło ostateczny wynik tej pozycji. Przykładowo można wskazać, że w miesiącu lipcu należność za c.o. wynosiła 848,36 zł, a za ciepłą wodę 2.132,91 zł. Po udostępnieniu pozwanej dokumentacji przedłożonej przez powódkę pozwana nie zgłaszała już jednak żadnych dodatkowych uwag czy zarzutów, ograniczając się do ogólnikowego zaprzeczenia treści dokumentów. Kontrola Sądu ograniczyła się zatem wyłącznie do zbadania prawidłowości refakturowania opłat za ogrzewanie pomieszczeń.

W umowie stron strony postanowiły, że rozliczenia za energię cieplną będą następowały według wskazań podlicznika na podstawie refakturowania przez (...) Centrum (...) (§ 5 pkt 3 umowy), do czego powódka się w pełni zastosowała. To pozwalało na przyjęcie, że roszczenie powódki znajdowało uzasadnienie w treści umowy stron i art. 659 k.c.

Oświadczenie o potrąceniu Sąd Okręgowy słusznie uznał za złożone nieskutecznie, a podnoszone w postępowaniu apelacyjnym argumenty oceny tej nie zmieniają.

Przewidziane w art. 499 k.c. oświadczenie o potrąceniu ma charakter konstytutywny, bez niego - mimo spełnienia ustawowych przesłanek potrącenia (art. 498 § 1 k.c.) - nie dojdzie bowiem do wzajemnego umorzenia wierzytelności. Oświadczenie to staje się skuteczne dopiero z chwilą, gdy doszło do wierzyciela wzajemnego w taki sposób, że mógł się on zapoznać z jego treścią (art. 61 k.c.).

Przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania z mocy ustawy nie uprawnia pełnomocnika procesowego do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. W przepisach kodeksu postępowania cywilnego, chociaż uregulowano zakres umocowania z mocy samej ustawy (art. 91 k.p.c.), dopuszczono również możliwość szerszego uregulowania przez strony zakresu, czasu trwania i skutków umocowania, niżby to wynikało z samego prawa. Dopuszcza się także możliwość umocowania do poszczególnych czynności procesowych. W obu tych wypadkach skutki umocowania należy oceniać według treści pełnomocnictwa oraz przepisów prawa cywilnego (art. 92 k.p.c.).

Oświadczenie o potrąceniu zostało złożone przez pełnomocnika pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w lipcu 2015 r. Przedłożone do pisma pełnomocnictwo procesowe nie zawierało

upoważnienia do złożenia tego rodzaju oświadczenia materialnoprawnego, co już nie jest kwestionowane w apelacji. Sprzeciw od nakazu zapłaty został doręczony pełnomocnikowi powódki, którego treść pełnomocnictwa nie wykracza poza ramy określone art. 91 k.p.c., nie mógł zatem być adresatem oświadczenia o potrąceniu.

Nadto wierzytelność, która miała zostać przedstawiona do potrącenia nie stała się wymagalna. Przepis art. 455 k.c. stanowi, że jeśli termin spełnienia świadczenia nie wynika z treści ani z właściwości zobowiązania, to zobowiązanie ma charakter bezterminowy, a o jego przekształceniu w zobowiązanie terminowe decyduje wierzyciel, wzywając dłużnika do spełnienia świadczenia w określonym rozmiarze. Żądanie zapłaty odszkodowania ma właśnie taki bezterminowy charakter.

Żeby możliwe było złożenie skutecznie oświadczenia o potrąceniu to wierzytelności muszą spełniać określone wymogi wskazane w art. 498 § 1 k.c. (wzajemność, jednorodzajowość, wymagalność oraz zaskarżalność). Natomiast doręczenie wezwania do zapłaty nie jest rzeczywiście warunkiem bezpośrednio samego złożenia oświadczenia o potrąceniu, ale w pewnych wypadkach jest niezbędnym warunkiem wymagalności wierzytelności, która z kolei jest przesłanką dopuszczalności potrącenia. Dopiero gdy wierzytelność przedstawiana do potrącenia jest wymagalna oświadczenie o potrąceniu wywoła skutek w postaci umorzenia wierzytelności. Nie wywołuje żadnego skutku złożenie oświadczenia o potrąceniu niewymagalnej wierzytelności. Oznacza to, że potrącający powinien złożyć oświadczenie po ziszczeniu się tej przesłanki, a jeśli dokonał tego we wcześniejszym czasie musi złożyć ponowne oświadczenie. Wskazane połączenie w tym zarzucie elementów procesowych i materialnoprawnych przemawia za przyjęciem, że brak jednego z tych elementów powoduje bezskuteczność podjętej czynności, a możliwość jej konwalidowania, jako jednostronnej czynności prawnej, jest wyłączona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 317/11).

Pozwana nie wykazała, aby wzywała powódkę do zapłaty odszkodowania, co oznacza, iż przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu w sprzeciwie od nakazu zapłaty wierzytelności pozwanej nie stały się wymagalne. Wprawdzie pozwana w pismach kierowanych do powódki powoływała się na ponoszenie dodatkowych kosztów w związku z koniecznością usuwania skutków awarii kanalizacji, to jednak w żadnym z nich nie sprecyzowała wyraźnego żądania zapłaty określonej kwoty w określonym czasie.

Powyższe okoliczności powodują, że Sąd Okręgowy zasadnie uznał, iż do skutecznego złożenia oświadczenia o potrąceniu nie doszło i już z tego powodu nie mogło stanowić przeszkody do uwzględnienia żądania powódki. Chybione są natomiast zarzuty pozwanej, iż Sąd Okręgowy błędnie ustalił tą okoliczność faktyczną, gdyż oświadczenie takie zostało złożone pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r. Pisma tego pozwana w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji jednak nigdy nie okazała.

Dopiero w apelacji skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z oświadczenia pełnomocnika pozwanej z dnia 28 sierpnia 2015 r. o potrąceniu należności odszkodowawczych w łącznej wysokości 453.953,92 zł wraz z pełnomocnictwem upoważniającym do jego złożenia, a następnie również wniosku o dopuszczenie dowodu z wniosku o wszczęcie postępowania pojednawczego z dnia 3 grudnia 2015 r.

Wnioski dowodowe złożone w apelacji zostały jednak oddalone w myśl art. 381 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Przepis ten stwarza jedynie możliwość dowodzenia okoliczności wyłącznie faktycznych, wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Skarżąca w apelacji nie przywołuje żadnych argumentów uzasadniających brak możliwości powołania się na te dowody w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Wręcz przeciwnie, należyta dbałość o wykazanie podstawowego zarzutu skierowanego do żądania zgłoszonego pozwu powinna skłonić stronę do przedstawienia wszystkich okoliczności faktycznych, które z tym zarzutem się wiążą. Zwrócić bowiem należy uwagę, że mimo wcześniejszego złożenia procesowego zarzutu potrącenia w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w lipcu 2015 r., pozwana nadal widziała potrzebę skierowania odrębnego pisma zawierającego oświadczenie o potrąceniu wraz z odpowiednim umocowaniem dla pełnomocnika i skierowanym bezpośrednio do powódki. Z niezrozumiałych zatem przyczyn o czynności tej w procesie w ogóle nie wspomniała. Co więcej, w grudniu 2015 r. wystąpiła do sądu z

oddzielnym wnioskiem o zawarcie ugody z powódką dotyczącej dokładniej tych samych wierzytelności, które już wcześniej potrąciła z wierzytelnością powódki, co by oznaczało, że wierzytelności pozwanej, przynajmniej w części, już nie istniały ze względu na umorzenie wzajemnych długów. Postępowanie pozwanej wskazuje na wybiórcze powoływanie dowodów, co stanowi naruszenie art. 3 k.p.c., a tym samym nie może uzasadniać zastosowania wyjątku określonego w normie art. 381 k.p.c.

Dodać również należy, że nawet przyjmując twierdzenia pozwanej za słuszne, to wierzytelności odszkodowawcze pozwanej nie stały się wymagalne także w chwili składania oświadczenia o potrąceniu w dniu 28 sierpnia 2015 r. Wymagalności tej skarżąca doszukuje się w wezwaniu do zapłaty, jakim miał być wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Jednak wniosek ten został złożony ponad trzy miesiące po oświadczeniu, na które powołuje się skarżąca, gdy tymczasem wierzytelność musi stać się wymagalna najpóźniej z dniem składania oświadczenia o potrąceniu.

Oświadczeniem o potrąceniu pozwana objęła trzy kategorie roszczeń na łączną kwotę 453.953,92 zł. Złożyło się na nie: 226.080 zł tytułem nakładów ulepszających na lokal; 191.490,69 zł tytułem utraconych zysków za okres od maja 2013 r. do grudnia 2014 r.; 36.383,23 zł tytułem podatku od utraconych korzyści w wysokości 19% (k. 82 akt). Natomiast kwota 60.000 zł jako równowartość prac wykonanych przed rozpoczęciem działalności i po zalaniach pomieszczeń nie została w ogóle objęta oświadczeniem o potrąceniu, stąd powinna pozostać poza zainteresowaniem niniejszego postępowania. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają wobec tego kwestie, czy i jaki zakres prac oraz czy za zgodą wynajmującego, pozwana wykonała.

Wobec jednak braku wykazania złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu istnienie co do zasady i zakresu wierzytelności pozwanej zgłoszonych do potrącenia pozostaje bez wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie. Skoro nie mogło dojść do umorzenia wierzytelności dochodzonych pozwem w myśl art. 498 § 3 k.c., to poza zainteresowaniem niniejszego postępowania pozostaje kwestia zasadności podnoszonych wierzytelności pozwanej. To z kolei powoduje, że zbędne było przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego księgowego, która to opinia miała prowadzić do określenia utraconych zysków, a tym samym nie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 k.p.c. Zbędne było również rozważanie, czy zakup sprzętu, którego równowartości żąda pozwana, stanowił szkodę wynikającą z niewłaściwego wykonania umowy najmu przez powódkę. A w konsekwencji należy przyjąć, iż wierzytelności ujęte w nieskutecznie złożonym oświadczeniu o potrąceniu w ogóle nie powinny być badane w toku niniejszego postępowania, co jednak nie oznacza, że pozwanej nie przysługuje prawo ich dochodzenia w innym trybie.

Wobec powyższego zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Katowicach został częściowo zmieniony poprzez obniżenie zasądzonej kwoty 125.314,84 zł do kwoty 124.650,64 zł i oddalono powództwo w zakresie tej różnicy. Zmiana nastąpiła w myśl art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałej części apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie dokonano zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu toczącego przed Sądem pierwszej instancji, gdyż uwzględnienie zarzutów pozwanej dotyczyło nieznacznej części w stosunku do wartości przedmiotu sporu, co uzasadnia zastosowanie art. 100 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również na podstawie art. 100 k.p.c. i obciążono nimi pozwaną spółkę jako stronę przegrywającą w przeważającej części. Pozwana została zobowiązana do zwrotu powódce poniesionych przez nią kosztów w tym postępowaniu, na które złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 5.400 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została określona w minimalnej wysokości na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSA Zofia Kołaczyk SSA Tomasz Pidzik SSA Olga Gornowicz-Owczarek