

Sygn. akt VI ACa 1513/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSA – Anna Orłowska

Sędzia SA – Ewa Klimowicz - Przygódzka (spr.)

Sędzia SA – Teresa Mróz

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w R.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 lipca 2012 r.

sygn. akt XX GC 611/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym nadając mu następującą treść „ zasądza od pozwanej (...) S.A. w W. na rzecz powódki (...) Sp. z o.o. w R. kwotę 2901,70 zł (dwa tysiące dziewięćset jeden złotych i siedemdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki (...) Sp. z o.o. w R. na rzecz pozwanej (...) S.A. w W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1513/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) sp. z o.o. w R. skierowane przeciwko (...) S.A. w W. o zapłatę kwoty 115 808 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu , tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej uiszczonej na rzecz pozwanej spółki jako wynajmującego, wobec zakończenia umowy najmu powierzchni biurowych.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że pomiędzy stronami procesu w dniu 7 VI 2006 r. zawarta została na czas oznaczony tj. do 30 VI 2009 r. , umowa najmu lokalu biurowego wraz z wyposażeniem w budynku (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 272,2 m². Na jej podstawie powódka była zobowiązana do uiszczania

do 10 dnia każdego miesiąca czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego strony ustaliły, że najemca wpłaci na jego rzecz kaucję gwarancyjną w wysokości 3- miesięcznego czynszu wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal, która to kwota zostanie wpłacona do banku na 12-miesięczny rachunek terminowy. Kaucja miała być zwrócona najemcy po rozwiązaniu umowy i opuszczeniu przez niego lokalu, po uregulowaniu jednak należności wynikających z umowy, przy czym należności nieuregulowane miały być potrącone z kaucji (§ 8 ust. 4 umowy). Powódka uiszczała wymaganą umową kaucję.

Na podstawie przedmiotowej umowy wynajmujący zobowiązał się do wykonywania remontów mających na celu utrzymanie właściwego standardu lokalu (§ 6 ust. 1).

Strony przewidziały możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez najemcę w drodze jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia, nie wykonywania lub niewłaściwego wykonywania warunków umowy przez (...) S.A. i nie zaprzestania naruszeń lub nie wykonania obowiązków określonych w umowie w ciągu 15 dni od otrzymania wezwania od (...) Sp. z o.o. (§ 7 ust. 3 umowy).

Aneksami z dnia 29 VI 2006 r. i z 15 I 2007 r. strony rozszerzyły przedmiot najmu o dodatkowa powierzchnię użytkową.

W dniu 3 VI 2009 r. spółka (...) wystawiła stronie pozwanej referencje, w których podnosiła, że jej współpraca ze spółką (...) układa się dobrze, że jest ona firmą rzetelną i kompetentną, wywiązującą się z zawartych umów, a poziom jej obsługi jest wysoki.

Kolejnym aneksem z dnia 19 VI 2009 r. strony przedłużyły umowę najmu o następne trzy lata tj. do 30 VI 2012 r. Czynsz najmu miał wynosić 23.273,50 zł miesięcznie, przy czym ustalono, że raz w roku będzie podlegał waloryzacji w oparciu o publikowany przez GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Oprócz czynszu (...) Sp. z o.o. miała uiszczać opłaty eksploatacyjnej w wysokości 8.368 zł miesięcznie. Zmodyfikowano także postanowienia umowy odnoszącą się do kaucji gwarancyjnej poprzez nadanie § 3 następującej treści "1. W celu zabezpieczenia wszelkiego rodzaju roszczeń Wynajmującego wynikających lub mogących wyniknąć z niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany wpłacić Wynajmującemu kaucję gwarancyjną w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu wraz z opłatą eksploatacyjną powiększonych o podatek VAT za lokal, na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego. Kwota kaucji gwarancyjnej zostanie przez Wynajmującego wpłacona do banku na dwunastomiesięczną lokatę terminową, która będzie odnawiana na następne okresy dwunastomiesięczne. Naliczone przez bank odsetki będą przekazywane Najemcy po każdym zakończonym okresie dwunastomiesięcznym. (...). 3. Kwota kaucji gwarancyjnej będzie podwyższana stosownie do zmiany | wysokości czynszu i opłaty eksploatacyjnej". Na poczet tak określonej kaucji gwarancyjnej została zaliczona kaucja w kwocie 68.373 zł będąca już w posiadaniu (...) S.A., a ponadto powódka dodatkowo uzupełniła ją o kwotę 47.435 zł.

Kolejnym aneksem do umowy najmu najemca uzyskał prawo umieszczenia na budynku swojej reklamy za opłatą czynszu 250 zł miesięcznie.

Łącząca strony umowa najmu nie obligowała wynajmującego do zapewnienia w wynajmowanych lokalach łącza internetowego. Pod koniec 2009 r. przedstawiciele najemcy zwrócili się do (...) o zwiększenie prędkości używanego przez nich w budynku łącza, w odpowiedzi na co pozwana zaproponowała skontaktowanie się bezpośrednio z operatorem telekomunikacyjnym.

W dniu 13 III 2010 r. w budynku, w którym znajdował się wynajmowany lokal miał miejsce wyciek wody spowodowany rozszczelnieniem się instalacji wodno-kanalizacyjnej, wskutek czego powstał zacieki i plamy na wykładzinie w lokalu wynajmowanym przez (...) Sp. z o.o.. Awaria oraz jej skutki zostały przez wynajmującego usunięte.

Pismem z dnia 19 III 2010 r. powódka wezwała pozwaną jako wynajmującego do wykonania obowiązków wynikających z umowy, powołując się na wadę instalacji klimatyzacyjnej oraz wodno-kanalizacyjnej, a także niewłaściwe łącze

internetowe. Następnie kolejnym pismem z dnia 7 IV 2010 r. wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym i w przeciągu dwóch tygodni opuściła wynajmowane lokale .

W dniu 20 IX 2010 r. (...) S.A. złożyła oświadczenie o potrąceniu własnej, wynikającej z umowy najmu wierzytelności w wysokości 205.729,39 zł z wierzytelnością spółki (...) w wysokości 119.110,50 zł, na którą składały się kaucja gwarancyjna w wysokości 115.808 zł oraz odsetki od kaucji naliczone przez bank w wysokości 3.302,50 zł.

Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wynikało ponadto, że w dniach 16-17 IX 2006 r. spółka (...) wykonała czyszczenie i konserwację kanałów i urządzeń wentylacyjnych w budynku (...) przy ul. (...), które po tymże oczyszczeniu były drożne i czyste. Ponadto w okresie zajmowania lokalu przez powodową spółkę pozwana wykonywała przeglądy instalacji wentylacyjnej i klimatyzacji, połączone z czyszczeniem filtrów siatkowych oraz przeglądem zespołów wentylacyjnych i ich czyszczeniem co pół roku. Filtry w zespołach wentylacyjnych wymieniane były co 3 miesiące. W dniu 30 XI 2009 r. przedstawiciele (...) S.A. dokonali przeglądu technicznego okresowego-rocznego budynku i stwierdzili jego dobry stan .

Na przełomie 2009 i 2010 r. w spółce (...) miała miejsce redukcja zatrudnienia.

Jako podstawę powyższych ustaleń faktycznych sąd I instancji wskazał złożone do akt dokumenty w postaci umowy najmu i aneksów do niej, wyciągu z rachunku bankowego, protokołów przeglądu budynku i instalacji, dokumentacji wymiany filtrów oraz korespondencji stron. Powoływał się także na zeznania przesłuchanych w sprawie świadków , z tym, że nie dał wiary zeznaniom świadków strony powodowej tj. A. M. (1), A. K. (1), M. J. (1) oraz K. K. w części w jakiej twierdzili oni, że znajdująca się w wynajmowanych lokalach klimatyzacja działała nieprawidłowo. Zdaniem sądu I instancji powyższe zeznania pozostawały w sprzeczności z zeznaniami świadków strony pozwanej tj. W. K. (1), K. G. (1), J. S. (1) i K. T. (1) jak i również z dowodami z dokumentów w postaci protokołów przeglądów instalacji i wymiany filtrów. Zeznania świadka M. J. (1) Sąd Okręgowy uznał dodatkowo za nielogiczne podnosząc, że świadek ten twierdził, że odczuwał dolegliwości związane z niesprawnie działającą klimatyzacją, nie poszedł jednak do lekarza. Przede wszystkim jednak w ocenie sądu I instancji o niewiarygodności zeznań świadków strony powodowej świadczyły okoliczności, w jakich ich zdaniem miało mieć miejsce wadliwe działanie klimatyzacji tj. kilka miesięcy po przedłużeniu przez strony umowy najmu na dalszy okres trzech lat. Podkreślał, że współpraca między stronami umowy najmu układała się pomyślnie, a powód nie zgłaszał pozwanemu żadnych usterek związanych z wadliwą pracą instalacji klimatyzacyjnej, czego dowodem są "Referencje" wystawione stronie pozwanej przez powodową spółkę w dniu 3 VI 2009 r.

Z okoliczności, iż powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w okresie redukcji u siebie zatrudnienia sąd I instancji domniemywał, że wypowiedzenie to podyktowane zostało chęcią ograniczenia kosztów, a elementem tej strategii było przeniesienie siedziby spółki w inne miejsce.

W pozwie strona powodowa wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu instalacji budynkowych na okoliczność stwierdzenia wad w pomieszczeniach wynajmowanych przez powoda, w tym w szczególności dotyczących wentylacji oraz klimatyzacji, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz łącza internetowego, jak również weryfikacji czy powyżej wymienione instalacje spełniają oraz spełniały w dniu wypowiedzenia umowy najmu wymogi przewidziane przez właściwe normy przewidziane prawem i były całkowicie bezpieczne dla osób przebywających w najmowanych pomieszczeniach.

Sąd Okręgowy oddalił powyższy wniosek argumentując swoje stanowiska tym, że :

-powódka nie wykazała aby oprócz jednej awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej w wynajmowanych lokalach, która została niezwłocznie przez pozwaną usunięta występowały jakiegokolwiek inne jej wadliwości ; tym samym stan tejże instalacji pozostawał bez znaczenia dla możliwości wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu; podobnie jeżeli chodzi o łącze internetowe , gdyż pozwana spółka nie była zobowiązana do jego dostarczenia najemcy,

- od opuszczenia przez powódkę przedmiotu najmu minęły dwa lata, a tym samym niemożliwym jest stwierdzenie jaki był stan czystości instalacji wentylacyjnej i klimatyzacyjnej na ten dzień, zaś obecny stan powyższej instalacji nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia; bez znaczenia jest także to, czy przedmiotowa instalacja spełniała wymogi przewidziane przez właściwe normy, gdyż z umowy najmu zawartej przez strony nie wynikało, by standard lokalu, do którego utrzymania obowiązany był wynajmujący, był wyznaczony właściwymi normami, stwierdzenie to nie mogłoby być więc przesądzające dla ustalenia wykonywania przez pozwaną obowiązków określonych w umowie.

W ustalonym w powyższy sposób stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał wytoczone w niniejszej sprawie powództwo za niezasadne, przyjmując, że strona powodowa nie wykazała, iż dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a tym samym aby po stronie wynajmującej powstał obowiązek zwrotu kaucji przed upływem terminu na jaki umowa została zawarta.

Wywodził, że co prawda strony zgodnie z dyspozycją art. 673 § 3 k.c. przewidziały możliwość wcześniejszego zakończenia łączącego je stosunku prawnego w drodze wypowiedzenia przez najemcę ze skutkiem natychmiastowym, w razie naruszania, nie wykonywania lub niewłaściwego wykonywania jej warunków przez wynajmującego i nie zaprzestania naruszeń lub nie wykonania obowiązków w niej określonych w ciągu 15 dni od otrzymania wezwania od najemcy, tym niemniej jednak z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynikało, aby istniały podstawy do skorzystania przez powódkę z w/w uprawnienia.

Spółka (...) podnosiła, że pozwany nie uczynił zadość swoim obowiązkom wynikającym z § 6 ust. 1 umowy, nie naprawił bowiem wadliwie działającej klimatyzacji i nie zapewnił jej odpowiedniego łącza internetowego. Ponadto powoływała się na wadliwie działającą instalację wodno-kanalizacyjną w budynku.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało jednak zdaniem sądu I instancji, aby instalacja klimatyzacji w wynajmowanym lokalu działała wadliwie. Zeznania zawnioskowanych przez stronę powodową świadków potwierdzających taki stan rzeczy Sąd Okręgowy jak już podniesiono uznał za niewiarygodne. Z dokumentacji zaś w postaci protokołów przeglądu instalacji i dokumentacji wymiany filtrów wynikało, że pozwana troszczyła się o stan przedmiotu najmu, dokonując co pół roku przeglądu instalacji i wymieniając filtry co trzy miesiące.

Za wystarczającą przyczynę skutecznego wypowiedzenia umowy najmu nie można było zdaniem sądu I instancji uznać wadliwego działania instalacji wodnokanalizacyjnej, gdyż awaria tej instalacji zdarzyła się tylko raz w marcu 2010 r., a jej skutki zostały przez wynajmującego usunięte. Nie został tym samym spełniony warunek wypowiedzenia umowy w postaci niewykonania obowiązków przez wynajmującego w terminie 15 dni od otrzymania wezwania od najemcy.

Podstawy wypowiedzenia umowy nie mógł stanowić także przywoływany przez powódkę fakt niezapewnienia jej przez pozwaną spółkę odpowiedniego łącza internetowego, gdyż tego rodzaju obowiązek nie został w umowie nałożony na wynajmującego ani nie wynikał z ustawy.

Tym samym w ocenie sądu I instancji dokonane przez powodową spółkę w dniu 7 IV 2010 r. wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne, co oznacza, że przedmiotowa umowa wiązała obie strony do końca okresu na jaki została zawarta tj. do 30 VI 2012 r. Termin ten upłynął w toku trwania procesu, co jednak również nie czyniło roszczenia pozwu o zwrot kaucji zasadnym, gdyż pozwana spółka skutecznie podniosła zarzut umorzenia przysługującej powódce z tego tytułu wierzytelności przez potrącenie jej z własną wierzytelnością o zapłatę czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych w łącznej kwocie 205.729,39 zł. Istnienie własnej wierzytelności zdaniem Sądu Okręgowego pozwana zgodnie z art. 479¹⁴ par. 4 k.p.c. udowodniła dołączonymi do akt dokumentami w postaci umowy najmu, z której wynikał obowiązek najemcy zapłaty na jej rzecz czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Fakt zaś niewykonania przez powódkę powyższego obowiązku po opuszczeniu lokalu w kwietniu 2010 r. nie był kwestionowany. Umorzeniu przez potrącenie uległy wierzytelności za czynsz i opłaty eksploatacyjne za okres od maja do lipca 2010 r., były one więc w dacie składania oświadczenia o potrąceniu wymagalne. Cechy wymagalności nie miała wówczas co prawda wierzytelność powódki o zwrot kaucji gwarancyjnej, tym niemniej jednak powołując się na stanowisko doktryny i orzecznictwa Sąd Okręgowy podnosił, że do potrącenia może dojść także wtedy, gdy

jedynie wierzytelność potrącającego jest wymagalna, w odniesieniu zaś do wierzytelności przeciwstawnej zachodzi tylko możliwość zaspokojenia.

Reasumując zdaniem sądu I instancji wobec umorzenia wierzytelności powódki o zwrot kaucji, na skutek potrącenia jej z wierzytelnością pozwanej o zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych wytoczone w niniejszej sprawie powództwo podlegało oddaleniu.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodziła się strona powodowa wnosząc apelację, w której podniosła zarzuty naruszenia :

-art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 682 k.c. przez błędną wykładnię postanowień zawartej między stronami umowy najmu i w związku z tym nieuzasadnione przyjęcie , iż zły stan techniczny przedmiotowego lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji (wodno-kanalizacyjnej, wentylacji i klimatyzacji itd.) nie stanowił wystarczającej przyczyny do wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu w trybie natychmiastowym, zgodnie z dyspozycją § 6 w zw. z § 5 pkt 4 tejże umowy, przy uwzględnieniu treści art. 682 k.c., jako normy prawnej bezwzględnie obowiązującej i mającej zastosowanie w niniejszym stanie faktycznym,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, w szczególności przez sformułowanie nielogicznych wniosków na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i brak rozpatrzenia materiału dowodowego w sposób wszechstronny; a także przez wybiórczą analizę zeznań świadków oraz niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przyczyn oraz motywów, z powodu których sąd I instancji niektórym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś inne uznał za w pełni wiarygodne, a także niewskazanie w sposób wyczerpujący i przejrzysty powodów, dla których pominął przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego;

- art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione pominięcie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego pomimo, iż stanowił on dowód na fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczności sporne pomiędzy stronami nie zostały wyjaśnione w sposób dostateczny;

- art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 498 § 1 i 2 k.c. poprzez uwzględnienie spóźnionego zarzutu potrącenia ,

-art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 498 § 1 i § 2 k.c i art. 479¹⁴ § 4 k.p.c.

poprzez wadliwe przyjęcie, iż strona pozwana w sposób należyty udowodniła, że posiadała w chwili wyrokowania wymagalną wierzytelność w stosunku do powoda, która nadawała się do potrącenia.

Mając powyższe na uwadze apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelację strony powodowej uznać należało za zasadną jedynie w nieznaczej części.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że wypowiedzenie przez najemcę w dniu 7 IV 2010 r. umowy najmu nastąpiło na podstawie § 7 pkt 3 tej umowy tj. z powodu niewykonywania przez pozwaną warunków umowy , pomimo wezwania najemcy, a konkretnie obowiązku przeprowadzania czynności (remontów) mających na celu utrzymanie właściwego standardu wynajmowanych powierzchni. Wynika to w sposób jednoznaczny z treści samego wypowiedzenia (k 16). Jako podstawa rozwiązania stosunku najmu nie został wskazany natomiast art. 682 k.c. ani nie powoływano się na przesłanki wynikające z powyższego przepisu.

W tej sytuacji skuteczności dokonanego w dniu 7 IV 2010 r. wypowiedzenia umowy nie można było oceniać z punktu widzenia dyspozycji w/w artykułu, co czyniła strona powodowa w swojej apelacji. Podniesiony zarzut obrazy art. 682 k.c. uznać tym samym należało za całkowicie chybiony.

Nie doszło także wbrew stanowisku apelującego do naruszenia przez sąd I instancji art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię postanowień umowy z dnia 7 VI 2006 r. (wraz z aneksami) i tym samym nieuzasadnione przyjęcie, iż zły stan techniczny lokalu nie stanowił wystarczającej przyczyny do wypowiedzenia tejże umowy w trybie natychmiastowym. Takiej konkluzji brakuje w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji nie kwestionował faktu, że podawane przez powódkę okoliczności mogłyby stanowić podstawę rozwiązania przez najemcę umowy w trybie natychmiastowym, tym niemniej stwierdził, że w niniejszej sprawie zarzucane stronie pozwanej nieprawidłowości nie zaistniały, co stanowiło główną przyczynę oddalenia powództwa.

Innymi słowy interpretacja postanowień § 6 ust 1 (w zw. §5 ust 4) jak i § 7 ust 3 umowy najmu nie była w niniejszej sprawie sporna i nie wymagała skorzystania z reguł wykładni określonych w art. 65§ 2 k.c. Istota sporu sprowadzała się do całkiem innej kwestii, a mianowicie ustalenia, czy istniały podstawy faktyczne do skorzystania przez najemcę z w/w postanowień umownych i wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu.

Spór ten Sąd Okręgowy prawidłowo rozstrzygnął. Właściwa tj. zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie pozwalała bowiem na poczynienie ustaleń, iż wynajmujący zaniedbywał swoje obowiązki dotyczące utrzymania właściwego standardu przedmiotu najmu, dopuszczając tym samym do wadliwego działania instalacji wentylacyjnej, klimatyzacyjnej, wodno-kanalizacyjnej czy też, że miał obowiązek zapewnienia najemcy odpowiedniego łącza internetowego.

Strona powodowa w swojej apelacji zarzuciła sądowi I instancji naruszenie art. 233§ 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów i w efekcie poczynienie błędnych ustaleń faktycznych. Przytoczona na uzasadnienie powyższego zarzutu argumentacja miała jednak w większości charakter ogólnikowy, wręcz teoretyczny. Jedyne konkretne zastrzeżenia dotyczyły wybiórczej analizy zeznań złożonych przez świadków strony powodowej i wskazanych w uzasadnieniu wyroku przyczyn odmówienia im wiary w zakresie w jakim z zeznań tych wynikało, że w wynajętych od pozwanej spółki lokalach wadliwie działała klimatyzacja.

Ocena powyższych dowodów osobowych dokonana przez Sąd Okręgowy była jednak prawidłowa. W sprawie zostało przesłuchanych 8 świadków – czterech strony powodowej i czterech strony pozwanej, których zeznania w zakresie dotyczącym czystości, poprawności działania instalacji klimatyzacji diametralnie różniły się między sobą. Należało zatem w tym zakresie dać wiarę jednej albo drugiej grupie świadków. W kontekście pozostałego materiału dowodowego sprawy jak i zasad logiki jako bardziej wiarygodne jawiły się zeznania W. K., K. G., J. S. i K. T., które znajdowały potwierdzenie w treści protokołów przeglądów instalacji i wymiany filtrów i w odróżnieniu od zeznań świadków powódki nie nasuwały zastrzeżeń. Z zeznań świadków strony powodowej, nie tylko M. J., co podnosił sąd I instancji, ale także A. M., A. K. oraz K. K. wypływały bowiem wnioski, które nie dawały się pogodzić z zasadami logiki ani doświadczenia życiowego i które nie znajdowały potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Przykładowo skoro świadek K. K. twierdził, że kłopoty z klimatyzacją zaczęły się pod koniec 2009 r., to niezrozumiałym jest dlaczego strona powodowa zwlekała z powiadomieniem o tym fakcie wynajmującego aż do marca roku następnego, kiedy to bez żadnych uprzednich sygnałów wezwała pozwaną do usunięcia wadliwości instalacji po rygorem podjęcia dalszych działań przewidzianych umową (k 23). Świadczenie powódki twierdziło co prawda, że wynajmujący był wzywany do usunięcia występujących usterek, ale z materiału dowodowego sprawy wynikało, że pierwszym takim wezwaniem było wskazywane powyżej pismo z 19 III 2009 r..

Świadek K. K. zeznał także, że występowały również awarie instalacji wodno-kanalizacyjnej, że z kanalizacji cały czas wydobywał się nieprzyjemny zapach (k 217). Po pierwsze zaś sama strona powodowa podawała tylko jeden przypadek awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, który miał miejsce w marcu 2010 r. i został przez stronę pozwaną usunięty. Po drugie nie sposób było pogodzić powyższych zeznań z okolicznością przedłużenia przez powoda w czerwcu 2009 r. umowy najmu na dalszy okres trzech lat jak i z okolicznością wystawienia przez powodową spółkę pozwaną bardzo

dobrych referencji, również w czerwcu tego samego roku. Oczywistym jest jak podnosi apelujący, że wady działania instalacji, w tym wodno-kanalizacyjnej mogły pojawić się po dokonaniu przez powódkę powyższych czynności, tym niemniej jednak z zeznań świadka K. wynikało, że nieprzyjemny zapach wydobywał się z kanalizacji cały czas, a zatem także przed czerwcem 2009 r., w którym miały miejsce zdarzenia całkowicie podważające wiarygodność tych zeznań.

Z dowodu powyższego wynikało ponadto, że powodowa spółka wykonywała pomiary jakości powietrza w wynajmowanych pomieszczeniach (k 217), których nie złożyła jednak do akt, co mogło prowadzić tylko do jednego logicznego wniosku, że pomiary te były korzystne dla wynajmującego.

Zeznań kolejnego świadka powódki A. K. (1) nie sposób było oceniać w oderwaniu od treści wydanej przez niego na zlecenie powódki ekspertyzy. Świadek, który nie miał możliwości zapoznania się z dokumentacją dotyczącą zainstalowanej w budynku pozwanej klimatyzacji wypowiadał się w sposób kategoryczny na temat wadliwego jej funkcjonowania i nieprawidłowego konserwowania przez pozwaną. W „Raporcie z przebiegu inspekcji klimatyzacji biuro (...) W. ul. (...)”, w którym świadek wymieniony został jako współautor, a który to raport nie zawiera ani daty, ani podpisu (k 28-32) stwierdzone zostało, że instalacja powyższa wykonana została kilkanaście lat temu i od tego czasu kanały nie były czyszczone, co pozostawało w ewidentnej sprzeczności z informacjami wynikającymi z pisma firmy czyszczącej (...) z dnia 18 IX 2006 r. jak i z pisma skierowanego do powodowej spółki o udostępnienie lokalu w celu wykonania prac związanych z czyszczeniem kanałów i urządzeń wentylacyjnych przez specjalistyczną firmę, odebranego przez nią w dniu 7 IX 2006 r. (k 118, 148).

Podane przykłady sprzeczności zeznań świadków strony powodowej z pozostałym materiałem dowodowym sprawy jak i z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego podważały wiarygodność tychże dowodów osobowych i tym samym przemawiały za daniem wiary całkowicie odmiennym zeznaniom świadków strony przeciwnej, które jak już zaznaczono nie budziły takich zastrzeżeń, w szczególności były spójne z dołączonymi do akt dokumentami.

Strona powodowa w swojej apelacji zarzuciła Sądowi Okręgowemu także to, iż na podstawie jedynie domysłów dotyczących całkiem innych niż podawane przez nią przyczyn wypowiedzenia umowy (redukcja zatrudnienia pracowników przez powódkę, poszukiwanie oszczędności) nie dał wiary nie tylko zeznaniom świadków ale także licznym dokumentom przedłożonym na potwierdzenie wskazanych w pozwie okoliczności. Apelująca nie wskazała przy tym o jakie konkretnie dokumenty chodzi. Do akt dołączona została zaś przez powódkę korespondencja obu stron, w której każda z nich przedstawia swoją argumentację (nie stanowiącą dowodu, tylko podlegającą udowodnieniu) jak i ekspertyzy opracowane na jej zlecenie, w tym jedną jak już wspomniano nie podpisaną i bez daty (k 28 – 32), które należało potraktować jako część tejże argumentacji powódki, ewentualnie jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego, z którym można było łączyć tylko takie domniemanie, że osoba, która go podpisała wyraziła zawarty w nim pogląd. Dokumenty te nie korzystały natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nich twierdzeń (SN z 19 XII 2012 I CNP 41/12). Dodatkowo podnieść należy, że ekspertyzy powyższe strona pozwana na tyle skutecznie podważała, że budziły one wątpliwości co do zasadności przedstawionych w nich twierdzeń i wniosków. Powyżej podany został już przykład dotyczący nieuprawnionych zarzutów eksperta o braku dokonywania przez pozwaną przez kilkanaście lat czyszczeń kanałów wentylacyjnych. Inny przykład to fakt posługiwania się przez autora ekspertyzy instrukcją konserwacji klimatyzatorów ściennych lokalnych, których w żaden sposób nie można porównywać do działania klimatyzacji centralnej, zainstalowanej w budynku pozwanej spółki (k 170-172 oraz k 179).

W toku dalszego postępowania przedstawione zostały także zdjęcia elementów instalacji klimatyzacji nie wiadomo jednak z jakiej daty pochodzące. Jeżeli z daty opracowania ekspertyzy do której zostały dołączone, (X 2010 r.) to wobec upływu okresu półrocznego od wyprowadzenia się powódki z wynajmowanych pomieszczeń należało uznać, iż nie miały one żadnej wartości dowodowej, gdyż nie obrazowały stanu rzeczy z okresu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli były zaś to zdjęcia wykonane w okresie zajmowania pomieszczeń przez powódkę, to nie można było dowodu tego jako sprekludowanego na podstawie art. 479¹² § 1 k.p.c. uwzględnić, strona powodowa nie wykazała bowiem, że nie mogła tychże zdjęć przedstawić wraz z pozwem (k 166, 175, 192-199).

Reasumując tę część rozważań stwierdzić należy, iż chociaż w istocie domniemanie Sądu Okręgowego, iż wypowiedzenie umowy najmu przez stronę powodową podyktowane zostało najprawdopodobniej okolicznością redukcji przez nią w tym czasie zatrudnienia i poszukiwaniami oszczędności w wydatkach, było za daleko idące, to tym niemniej jednak należało przyjąć, że powódka nie wykazała, zgodnie z ciężącym na niej ciężarem dowodu, iż zaszły okoliczności uprawniające ją do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym, określone w przywoływanym przez nią § 7 pkt 3 umowy, a tym samym, że wypowiedzenie to było skuteczne.

Błędnie także apelująca powoływała się na zarzut dotyczący naruszenia przez sąd I instancji art. 328§ 2 k.p.c. poprzez m.in. wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku tylko jednym zdaniem przyczyn odmowy wiarygodności zeznań jej świadków jak i niewyczerpujące uzasadnienie odmowy dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu instalacji budynkowych. Argumentując swoją ocenę dowodów z zeznań świadków strony powodowej sąd I instancji powoływał się nie tylko na okoliczności sprawy w jakich nastąpiło wypowiedzenie, ale wskazywał także na sprzeczność tychże zeznań z pozostałym materiałem dowodowym w postaci zeznań strony przeciwnej, złożonych przez pozwaną dokumentów jak i na brak logiki w zeznaniach świadka M. J. (1).

Sąd Okręgowy również bardzo szeroko uzasadnił swoją decyzję w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego dotyczącego przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, stawiane zaś w tym zakresie przez powódkę zarzuty de facto dotyczyły zasadności tejże decyzji a nie jej uzasadnienia, czyli obraży wskazywanego art. 328§ 2 k.p.c..

Przechodząc tym samym do zarzutu naruszenia art. 217§ 2 w zw. z art. 227 k.p.c. polegającego na niezasadnym pominięciu dowodu z opinii biegłego sądowego, pomimo, że dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, podnieść należy, iż powódka utraciła prawo powoływania się w postępowaniu apelacyjnym na powyższe ewentualne uchybienie sądu na podstawie art. 162 k.p.c..

Oddalenie a nie pominięcie powyższego wniosku dowodowego nastąpiło bowiem na ostatniej rozprawie przed Sądem Okręgowym, a uczestniczący w niej pełnomocnik powódki nie zgłosił wówczas w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenia (k 286). Według ugruntowanego już w tej kwestii stanowiska judykatury strona nie może natomiast skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności - na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy – uchwała SN z 27 X 2005 III CZP 55/00 czy wyrok z 26 VIII 2009 I CSK 13/09. Powódka nie tylko, że nie wykazała braku swojej winy (tj. pełnomocnika) w niezgłoszeniu na rozprawie w dniu 10 VII 2012 r. zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. co do postanowienia sądu oddalającego jej wniosek dowodowy, ale w ogóle na tę okoliczność nie powoływała się.

Za całkowicie chybiony został także uznany przez Sąd Apelacyjny zarzut naruszenia art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 498§ 1 i 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie przez sąd I instancji spóźnionego zdaniem apelującego zarzutu potrącenia.

Procesowy zarzut potrącenia własnych wierzytelności wynikających z umowy najmu z dochodzoną w niniejszej sprawie wierzytelnością powódki strona pozwana zgłosiła bowiem w ustawowym terminie tj. w odpowiedzi na pozew, co jednoznacznie wynika z treści tego dokumentu: „pozwany uprawniony był rozliczyć przysługujący mu czynsz najmu i inne należności z kaucji gwarancyjnej złożonej przez powoda” (k 91) oraz „..pozwanemu przysługuje czynsz najmu i był on uprawniony do potrącenia wierzytelności z tego tytułu z kaucji gwarancyjnej. Wobec tego roszczenie powoda o jej zwrot jest bezzasadne i podlega oddaleniu.” k 96. W dalszej kolejności w treści odpowiedzi na pozew występowało zdanie, które zostało wyrwane przez stronę apelującą z kontekstu i zacytowane w apelacji, mówiące o tym, że pozwany w odrębnym procesie będzie dochodził zapłaty czynszu zgodnie z umową, co całkowicie wypaczyło sens tej wypowiedzi, który był taki, że pozostałą niezaspokojoną w drodze potrącenia wierzytelności część należnego czynszu pozwana spółka będzie dochodziła w odrębnym procesie (potwierdza to zresztą treść dołączonych do odpowiedzi na pozew pism pozwanej z 13 V 2010 r. i z 14 VII 2010 r. (k 106 i 108).

Dodać należy, iż do odpowiedzi na pozew dołączone zostało także oświadczenie pozwanej o potrąceniu wierzytelności z dnia 20 IX 2010 r., której okoliczności otrzymania strona powodowa nie kwestionowała (k 107 w zw. z k 106).

Rację częściowo natomiast należy przyznać stronie powodowej, iż pozwana nie udowodniła w sposób wynikający z art. 479¹⁴ § 4 k.p.c. pełnej wysokości przedstawionej do potrącenia z wierzytelnością powoda własnej wierzytelności, wynikającej z umowy najmu a dotyczącej zapłaty czynszu i innych należnych jej na podstawie tej umowy opłat za miesiące maj , czerwiec i częściowo lipiec 2010 r..

Obowiązek wykazania przez stronę pozwaną tylko za pomocą dokumentów, zarówno istnienia przedstawionej do potrącenia wierzytelności jak i jej wysokości wynikał z faktu, że do potrącenia , na które się powoływała doszło dopiero po otrzymaniu przez nią odpisu pozwu wniesionego w niniejszej sprawie (k 88 i 107, patrz stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 X 2005 III CZP 56/05). Zastosowanie tym samym znalazł art. 479¹⁴ § 4 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 V 2012 r. , który odmiennie jednak niż w przypadku art. 493 § 3 k.p.c. (odsyłającego do art. 485 k.p.c.) nie określał rodzaju dokumentów jakimi przedstawiona do potrącenia wierzytelność pozwanego miałyby być stwierdzona. Dlatego też zdaniem Sądu Apelacyjnego przy ocenie, czy przedstawione do potrącenia roszczenie zostało udowodnione dokumentami w rozumieniu art. 479¹⁴ § 4 k.p.c., unormowanie zawarte w art. 485 k.p.c. mogło mieć znaczenie jedynie pomocnicze (patrz wyrok SA w Warszawie z 4 XII 2012 I ACa 1088/12, wyrok SA w Poznaniu z dnia 7 IX 2011 r., I ACa 664/11). Należy także mieć na uwadze motywy jakimi kierował się ustawodawca wprowadzając do kodeksu postępowania cywilnego w postępowaniu gospodarczym ograniczenia dowodowe związane ze zgłaszanym przez pozwanego zarzutem potrącenia. Z uzasadnienia rządowego projektu tychże zmian wynika , że u podstaw takiego unormowania tkwiło założenie , że wymóg udokumentowania wzajemnych wobec powoda wierzytelności pozwanego ma zapobiegać długotrwałemu i obszernemu postępowaniu dowodowemu , w szczególności niedopuszczaniu w tym zakresie do przesłuchiwania świadków i stron oraz do przeprowadzania dowodu z opinii biegłego. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że przedstawiana przez pozwaną w niniejszej sprawie do potrącenia wierzytelność mogła być wykazana za pomocą każdego dokumentu w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego, w tym dokumentu prywatnego.

Taki zaś dowód niewątpliwie w niniejszej sprawie został przedstawiony, chodzi oczywiście o zawartą przez strony umowę najmu (k 51) , zmodyfikowaną aneksami , w tym aneksem nr (...) z dnia 19 VI 2009 r. (k 42) , z którego wynikał obowiązek powódki jako najemcy do zapłaty na rzecz pozwanej jako wynajmującej czynszu w wysokości 23 273,50 zł oraz opłat eksploatacyjnych w kwocie 8368 zł miesięcznie plus należny podatek VAT (§ 2 ust 1 i 7 umowy) jak i innych należności chociażby w postaci opłat za energię elektryczną czy też opłat telekomunikacyjnych (ust 5,6 § 2 umowy) jak i zmienionej aneksem nr (...) z dnia 13 VIII 2009 r. (k 101) nakładającym na powódkę obowiązek zapłaty czynszu za wynajętą powierzchnię reklamową na budynku w kwocie 250 zł miesięcznie plus VAT .

Wobec przyjętej bezskuteczności dokonanego przez najemcę w dniu 7 IV 2010 r. wypowiedzenia umowy najmu, należało w oparciu o w/w dokumenty uznać , że powódkę jako najemcę w dalszym ciągu po w/w dacie obciążał obowiązek wnoszenia wymienionych w umowie opłat , którego nie realizowała, w związku z czym po stronie pozwanej powstała przedstawiona do potrącenia wierzytelność.

Wynikający z art. 479¹⁴ § 4 k.p.c. obowiązek wykazania dokumentami przedstawionej do potrącenia wierzytelności jak już wspomniano dotyczył zarówno udowodnienia istnienia samej wierzytelności jak i jej wysokości. Strona pozwana częściowo nie podołała powyższemu obowiązkowi , gdyż nie udowodniła pełnej wysokości przedstawionej do potrącenia z kaucją gwarancyjną wierzytelności jej przysługującej z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z wynajmem powierzchni (k 91, 106, 107). Jak już zostało to podniesione z dokumentów w postaci umowy najmu z dnia 7 VI 2006 r. oraz aneksu nr (...) z dnia 19 VI 2009 r. wynikała jedynie wysokość czynszu oraz opłat eksploatacyjnych , która łącznie z podatkiem VAT wynosiła 38 602,63 zł, a której trzykrotność odpowiadała wysokości uiszczony przez powódkę kaucji.

Aneksem nr (...) z dnia 13 VIII 2009 wysokość czynszu została zwiększona o dalszą kwotę 250 zł plus VAT. Pozwana nie wykazała natomiast jakimikolwiek dokumentami jakie inne konkretne opłaty wynikające z łączącej strony umowy i w jakiej wysokości zostały objęte złożonym przez nią oświadczeniem o potrąceniu . Dlatego też przedstawiony przez nią zarzut potrącenia w związku z treścią oświadczenia z dnia 20 IX 2010 r. należało uwzględnić jedynie do kwoty: 2 x 38 907,63 zł tj. czynsz i opłaty eksploatacyjne brutto za maj i czerwiec 2010 (23 273,50 + 8 368 + 250 + podatek 22 % VAT) plus kwota 35 091,04 zł przedstawiona z tego tytułu do potrącenia za miesiąc lipiec 2010 , łącznie zatem 112 906,30 zł .

Tym samym należało przyjąć, iż tylko w tym zakresie umorzeniu na skutek potrącenia uległa wierzytelność powódki z tytułu zwrotu kaucji wynoszącej 115 808 zł , co oznacza , iż roszczenie pozwu było zasadne co do kwoty 2 901,70 zł ..

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny dokonał zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2 901,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1VII 2012 r. to jest od następnego dnia po zakończeniu obowiązującej do 30 VI 2012 r. umowy najmu, zgodnie z postanowieniami jej § 8 ust 4 .

Zmianie nie uległo rozstrzygnięcie o kosztach sądowych, gdyż uwzględnienie powództwa na skutek apelacji nastąpiło jedynie w nieznacznej części (art. 100 zd. drugie k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego również orzeczono na podstawie w/w przepisu.