

*Sygn. akt VI A Ca 768/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 23 marca 2015r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)*

*Sędziowie: SA Ksenia Sobolewska - Filcek*

*SO (del.) Aleksandra Kempczyńska*

*Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Zakład Usług (...) z siedzibą w W.*

*przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 18 marca 2014 r.*

*sygn. akt XX GC 505/13*

*1. oddala apelację;*

*2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Zakład Usług (...) z siedzibą w W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI A Ca 768/14*

## UZASADNIENIE

Powódka - Zakład Usług (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. ma zapłacić na rzecz powódki kwotę 73.602,30 zł. wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 14.152,02 zł od dnia 12 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.015,87 zł od dnia 23 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 903,90 zł od dnia 21 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł od 10 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 922,43 zł od dnia 31 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 14.152,02 zł od 11 września 2012 r. do dnia zapłaty. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 31 października 2012 r. w postępowaniu upominawczym, Sąd nakazał pozwanej zapłatę dochodzonej pozwem kwoty wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu.

Pozwana wniosła od powyższego nakazu sprzeciw, żądając oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana oświadczyła, że dokonuje potrącenia kwoty 128.000 zł, należnej pozwanej z tytułu wad lokalu, uniemożliwiających korzystanie z około 1/3 jego powierzchni, polegających na braku ogrzewania i wyziewów z kanalizacji. Pozwana podniosła, iż pismem z dnia 30 października 2012 r. rozwiązała umowę najmu z dnia 1 czerwca 2008 r. i zażądała zwrotu 33% czynszu za okres ostatnich trzech lat najmu, co wraz z wartością pozostawionej w lokalu instalacji co i grzejników, odpowiada kwocie 128.000 zł.

Pismem procesowym z dnia 28 lutego 2013 r. powódka rozszerzyła powództwo o dalszą kwotę 16.070,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 964,06 zł. od 22 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł. od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 954,25 zł. od 25 października 2012 r. do dnia zapłaty z tytułu faktur VAT o numerach (...).

Pismem procesowym, wniesionym w dniu 31 lipca 2013 r. powódka cofnęła powództwo w zakresie kwoty 8.173,72 zł, w związku z dokonаныmi przez pozwaną wpłatami, na skutek czego, postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie tej kwoty.

Ostatecznie powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 81.488,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 3.000 zł. od dnia 12 maja 2012 r. do dnia 4 września 2012 r., od kwoty 1.263,95 zł. od 12 maja 2012 r. do dnia 1 października 2012 r., od kwoty 1.000 zł. od dnia 12 maja 2012 r. do dnia 10 października 2012 r., od kwoty 1.000 zł. od 12 maja 2012 r. do dnia 16 października 2012 r., od kwoty 7.888,07 zł. od dnia 12 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł. od 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.015,87 zł. od dnia 23 czerwca 2012 r. do 21 września 2012 r., od kwoty 14.152,02 zł. od 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 903,90 zł. od dnia 21 lipca 2012 r. do 21 września 2012 r., od kwoty 14.152,02 zł. od 10 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 922,43 zł. od 31 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł. od 11 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 964,06 zł. od dnia 22 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł. od 11 października 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 954,25 zł. od dnia 25 października 2012 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 81.488,91 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 3.000 zł od dnia 12 maja 2012 r. do dnia 4 września 2012 r., od kwoty 1.263,95 od dnia 12 maja 2012 r. do 1 października 2012 r., od kwoty 1.000 zł od dnia 12 maja 2012 r. do dnia 10 października 2012 r., od kwoty 1.000 zł od dnia 12 maja 2012 r. do dnia 16 października 2012 r., od kwoty 7.888,07 zł od dnia 12 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.015,87 zł od dnia 23 czerwca 2012 r. do dnia 21 września 2012 r., od kwoty 14.152,02 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 903,90 zł od dnia 21 lipca 2012 r. do dnia 21 września 2012 r., od kwoty 14.152,02 od dnia 10 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 922,43 zł od dnia 31 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł od dnia 11 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 964,06 zł od dnia 22 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 14.152,02 zł od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 954,25 zł od dnia 25 października 2012 r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły w dniu 1 czerwca 2008 r. umowę najmu, której przedmiotem było wynajęcie pozwanej lokalu użytkowego, znajdującego się na pierwszym, drugim i trzecim piętrze budynku położonego w W. przy ulicy (...), o powierzchni całkowitej 396,40 m<sup>2</sup>.

Najemca oświadczył, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgodnie z przedmiotem działalności, wynikającym z odpisu KRS, jak również w celu prowadzenia działalności związanej ze sprzedażą oraz magazynowaniem narzędzi i maszyn do obróbki materiałów (§ 3 ust 4).

W lokalu najemca przechowywał bardzo duże ilości narzędzi skrawających, które zajmowały połowę I piętra i połowę przestrzeni między piętrami, jak również prowadził swoje biuro.

Przed zawarciem umowy najemca oglądał lokal i akceptował jego stan.

W § 3 ust. 2 umowy najemca oświadczył, że stan przedmiotu najmu jest mu znany, i że nie wnosi on co do niego żadnych zastrzeżeń.

W § 9 ust. 1 umowy strony ustaliły wysokość czynszu na 9.416 zł. netto (11.487,52 zł. z VAT) miesięcznie (25 zł. za metr kwadratowy powierzchni oraz 15 zł. za powierzchnię magazynową). Czynsz miał być płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Niezależnie od czynszu najemca zobowiązał się płacić opłaty za energię elektryczną oraz wodę (§ 9 ust. 4).

Najemca zobowiązał się do bieżącej konserwacji przedmiotu najmu oraz dokonywania i pokrywania kosztów jego bieżących napraw w zakresie określonym w art. 681 k.c. (§ 6 ust 2).

Strony dopuściły możliwość dokonania adaptacji i ulepszeń przedmiotu najmu, pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody i uzgodnienia zakresu z wynajmującym (§ 6 ust. 3).

Strony ustaliły, że po rozwiązaniu umowy najmu, a także w przypadku wypowiedzenia umowy przez najemcę lub rozwiązania umowy przez wynajmującego z przyczyn określonych w § 13 ust 5, nakłady dokonane przez najemcę w wyniku adaptacji i ulepszeń, przechodzą nieodpłatnie na wynajmującego (§ 6 ust. 5).

Zgodnie z § 6 ust. 11 umowy powódka nie ponosiła odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania w szczególności w związku z awarią lub przerwami w dostawie prądu występującymi po stronie przedsiębiorstw energetycznych lub innych zdarzeń powstałych skutek siły wyższej.

Wynajmujący zobowiązał się dostarczyć najemcy media w postaci energii elektrycznej i wody (§ 4 ust 2). Lokal nie był ogrzewany, ponieważ ogrzewanie zostało odcięte od sieci centralnego ogrzewania budynku na życzenie poprzedniego najemcy. O braku ogrzewania najemca był informowany w czasie oglądania lokalu przed podpisaniem umowy.

Pozwana ogrzewała lokal we własnym zakresie, wykorzystując do tego nagrzewnice i butle gazowe.

W pierwszym okresie najmu pozwana płaciła na rzecz wynajmującego obniżony czynsz z uwagi na konieczność adaptacji pomieszczeń do swoich potrzeb.

W lutym 2009 r. powódka wystosowała do pozwanej pismo, w którym – w związku z przeglądem przeciwpożarowym - zażądała usunięcia butli gazowych i nagrzewnic z wynajmowanych pomieszczeń. W odpowiedzi pełnomocnik pozwanej zażądał protokołu przeglądu przeciwpożarowego i wskazania dopuszczalnej metody ogrzewania wynajmowanych pomieszczeń. Jednocześnie oświadczył, że pozwana jest gotowa ograniczyć czas używania nagrzewnic do godzin porannych, przed przybyciem pracowników.

Pismem z dnia 22 października 2009 r., skierowanym do wynajmującego, najemca poinformował, że brak możliwości bezpiecznego i zgodnego z przepisami BHP ogrzania wynajmowanego lokalu skłonił najemcę do poczynienia kroków, polegających na wykonaniu inwestycji związanej z remontem instalacji centralnego ogrzewania, i że wstępna wycena remontu wykonywanego przez firmę (...) wynosi 18.063 zł. W związku z powyższym najemca zwrócił się o zaliczenie wydatków na poczet zobowiązań wobec (...).

W odpowiedzi na powyższe pismo wynajmujący oświadczył, że nie może wyrazić zgody na powyższą propozycję najemcy, wskazując, że w umowie najmu nie ma zapisu zobowiązującego wynajmującego do dostarczenia centralnego ogrzewania. Wynajmujący podkreślił, że wyraził zgodę na przeprowadzenie przez najemcę na własny koszt inwestycji, polegającej na podłączeniu się pod istniejącą w budynku instalację grzewczą.

Pismem z dnia 30 października 2012 r. pozwana oświadczyła, że rozwiązuje umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z powodu wady lokalu – braku wystarczającego ogrzewania i sprawnie działającej kanalizacji.

W dniu 31 października 2012 r. najemca przekazał protokolarnie przedmiot najmu wynajmującemu, który zastrzegł w protokole, że nie uznaje skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, zawartego w piśmie z dnia 30 października 2012 r.

Pismem z dnia 19 listopada 2012 r., doręczonym wynajmującemu 20 listopada 2012 r., likwidator, działający w imieniu (...) sp. z o.o. oświadczył, że wypowiada umowę najmu z 1 czerwca 2008 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia, wobec nieuregulowania należności z tytułu umowy.

Z tytułu czynszu powódka wystawiła pozwanej następujące faktury: Nr (...) z terminem płatności do 11 maja 2012 r. na kwotę 14.152,02 zł.; Nr (...) z terminem płatności do 10 czerwca 2012 r. na kwotę 14.152,02 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 22 czerwca 2012 r. na kwotę 1.015,87 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 10 lipca 2012 r. na kwotę 14.152,02 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 20 lipca 2012 r. na kwotę 903,90 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 9 sierpnia 2012 r. na kwotę 14152,02 zł.; nr (...) z terminem płatności do dnia 30 sierpnia 2012 r. na kwotę 922,43 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 10 września 2012 r. na kwotę 14.152,02 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 21 września 2012 r. na kwotę 964,06 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 10 października 2012 r. na kwotę 14.152,02 zł.; Nr (...) z terminem płatności do dnia 24 października 2012 r. na kwotę 954,25 zł.

W dniu 4 września 2012 r. pozwana uiszczała tytułem faktury nr (...) kwotę 3.000 zł, w dniu 21 września tytułem faktury (...) kwotę 1.919,77 złotych, w dniu 1 października 2012 r. tytułem faktury (...) kwotę 1.263,95 zł, w dniu 10 października 2012 r. tytułem faktury (...) kwotę 1.000 zł i w dniu 16 października 2012 r. tytułem faktury nr (...) kwotę 1.000 zł.

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane, jak również zeznań świadków. Zeznania świadków K. K., K. N., E. W., jako spójne, logiczne i korespondujące z treścią dokumentów, w pełni zasługują na wiarę. K. K. zeznał, że pokazując lokal najemcy informował o braku ogrzewania, i że najemca nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń. Powyższe koresponduje z treścią oświadczenia najemcy, zawartego w § 3 ust. 2 umowy, jak również z zeznaniami E. W., która podkreśliła, że najemca oglądał lokal i lokal mu się podobał. Świadek E. W. potwierdziła nadto, że pozwana płaciła należności z opóźnieniem, co roku podpisywana była ugoda co do spłaty zadłużenia, i że w 2012 r. świadek uzyskała od O. S. informację, iż z powodu upadłości 2 kontrahentów pozwanej, pozwana nie będzie w stanie spłacić zaległości. Powyższe znalazło potwierdzenie w zeznaniach O. S., które, zdaniem Sądu Okręgowego zasługują na wiarę w części dotyczącej obniżenia czynszu za pierwszy okres najmu z uwagi na konieczność dostosowania pomieszczeń do potrzeb najemcy, zaakceptowania przez pozwaną stanu lokalu, takim jaki był, wykonania remontu instalacji grzewczej na koszt najemcy, podpisywania porozumień w sprawie rozłożenia zaległości najemcy na raty, problemów z ogrzaniem budynku. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka K. N. w zakresie dotyczącym przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń (magazyn, zajmujący połowę I piętra i połowę przestrzeni między piętrami, w którym przechowywano miliony sztuk narzędzi skrawających oraz biuro pozwanej), sposobu ogrzewania (piecyki elektryczne i lampy na gaz), jak również w zakresie, w którym świadek twierdziła, że w budynku było zimno i panował nieprzyjemny zapach.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie.

Sąd podkreślił, że bezsporne jest, że pozwana nie uiszczała na rzecz powódki należności z tytułu umowy najmu w wysokości wskazanej w piśmie z dnia z 25 lipca 2013 r., do uiszczenia których była zobowiązana na podstawie § 9 i § 10 łączącej strony umowy oraz art. 659 k.c. Roszczeniu powódki pozwana przeciwstawiła zarzut potrącenia kwoty 128.000 zł, przysługującej jej - jak twierdziła – z tytułu obniżonej przydatności lokalu i wartości pozostawionego w lokalu wyposażenia w postaci instalacji „co” i grzejników. Według szacunku pozwanej, brak ogrzewania i nieprzyjemne zapachy z kanalizacji, uniemożliwiły korzystanie z około 1/3 wynajmowanej powierzchni, co uzasadnia żądanie zwrotu 33% czynszu za ostatnie trzy lata.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu potrącenia, Sąd wskazał, że zarzut ten stanowi formę dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem, a zatem do zarzutu potrącenia mają zatem zastosowanie wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, a w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności. Pozwana, zgłaszając zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu obniżonej przydatności lokalu oraz wartości wyposażenia, powinna była udowodnić, iż roszczenie to rzeczywiście jej przysługuje co do zasady i co do wysokości. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie sprostowała temu ciężarowi i nie wykazała istnienia wymagalnych wierzytelności wobec powódki. Z tego względu oświadczenie o potrąceniu, zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty, nie mogło odnieść skutku w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności.

W pierwszej kolejności Sąd podniósł, że roszczenie o zmniejszenie czynszu z powodu wady wynajętego lokalu w postaci braku ogrzewania, nie znajduje uzasadnienia w świetle postanowień umowy, w szczególności § 4 ust. 4, zgodnie z którym powódka zobowiązała się dostarczyć pozwanej media wyłącznie w postaci energii elektrycznej i wody. Stan lokalu, w tym brak ogrzewania, był pozwanej znany w dacie zawierania umowy najmu, co wynika zarówno z treści § 3 ustęp 2 umowy (najemca oświadcza, że stan przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń), jak również z zeznań świadka K. K., który w czasie okazywania lokalu przed zawarciem umowy informował, że lokal nie jest podłączony do sieci centralnego ogrzewania, znajdującej się w budynku. Po wykonaniu przez pozwaną remontu instalacji grzewczej i podłączeniu jej do instalacji grzewczej budynku, co miało miejsce w 2009 r., pozwana nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do przedmiotu najmu. Dopiero w 2012 r., gdy, ze względu na narastające zaległości w płatnościach powódka stanowczo żądała zapłaty, pozwana podniosła kwestię wad.

Zdaniem Sądu pozwana nie wykazała także istnienia konkretnej i wymagalnej wierzytelności z tytułu wad, polegających na nieprzyjemnych zapachach z kanalizacji. Materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, co było źródłem nieprzyjemnych zapachów, w szczególności, czy była to niesprawna kanalizacja w budynku, czy też inna przyczyna, a w konsekwencji, kto ponosi odpowiedzialność za jej powstanie. Zgodnie z § 6 ust 11 umowy wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodno-kanalizacyjnej. Ponadto okoliczność, że pozwana korzystała cały czas z budynku, w którym – jak stwierdziła świadek K. N. – „od zawsze śmierdziało”, poddaje w wątpliwość twierdzenie, że nieprzyjemne zapachy stanowiły wadę ograniczającą przydatność rzeczy do umówionego użytku. Zdaniem Sądu nie bez znaczenia jest również i to, że jedynym pismem, z którego wynika, że pozwana informuje o niesprawnej kanalizacji, jest pismo z 30 października 2012 r., wypowiedające umowę.

Z tych względów pozwanej nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej. Zgodnie z art. 664 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu służy tylko wtedy, gdy rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku i pod warunkiem, że najemca nie wiedział o wadach w chwili zawarcia umowy. Materiał dowodowy w niniejszej sprawie natomiast nie daje podstaw do przyjęcia, że wskazane przesłanki zostały spełnione.

Sąd podniósł również, że pozwana nie wykazała istnienia konkretnej wierzytelności z tytułu wydatków na usprawnienie lokalu w postaci zamontowania grzejników i podłączenia ogrzewania. W § 6 ustęp 5 umowy strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy, wypowiedzenia umowy przez najemcę lub przez wynajmującego z przyczyn określonych w § 13 ust. 5, nakłady dokonane przez najemcę w wyniku adaptacji i ulepszeń - przechodzą nieodpłatnie na powódkę. Powyższy zapis umowy wyłącza zastosowanie artykułu 676 k.c., który ma charakter dyspozytywny. W związku z tym, strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. W szczególności strony w umowie najmu mogą umówić się – tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie - że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu. W tym stanie rzeczy, pozwanej nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości dokonanych ulepszeń. Ponadto pozwana nie wykazała wysokości kosztów, poniesionych na ulepszenia. W tej kwestii wypowiedziała się jedynie świadek O. S., której zeznania nie mogły stać się podstawą ustalenia kosztów remontu ogrzewania, gdyż świadek jedynie orientacyjnie podała przedział kwotowy (około 10 -12 tysięcy złotych), wyjaśniając, że nie ma dokładnej wiedzy na ten temat.

Wobec niewykazania przez pozwaną istnienia skonkretyzowanych co do wysokości wierzytelności, skutek z art. 498 § 2 k.c. nie nastąpił i wierzytelność powoda nie została umorzona.

Uznając roszczenie strony powodowej za uzasadnione, zaś oświadczenie strony pozwanej o potrąceniu wierzytelności za nieskuteczne, na podstawie § 9 i § 10 umowy z dnia 1 czerwca 2008 r., Sąd w punkcie pierwszym wyroku orzekł zgodnie z żądaniem ostatecznie sprecyzowanym w piśmie procesowym powódki z dnia 25 lipca 2013 r., udokumentowanym fakturami. Odsetki ustawowe zasądzono w oparciu o treść § 10 ust 2 i 3 umowy w związku z art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie:

- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i sprzeczność ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że powódka nie była zobowiązana do zapewnienia ogrzewania i wentylacji lokalu użytkowego oraz bezpodstawne uznanie, że pozwana nie udowodniła podstaw i wartości wierzytelności przedstawionej do potrącenia,
- art. 664§ 1 k.c. poprzez odmowę uwzględnienia uzasadnionego roszczenia,
- art. 664 § 3 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że pozwana wiedziała o wadach lokalu.

W konkluzji apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja pozwanej pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.***

Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własne zarówno ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego jak również dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Pozwana kwestionuje ustalenia Sądu Okręgowego co do wiedzy pozwanej o braku ogrzewania w wynajmowanych przez nią pomieszczeniach, nie przedstawiła jednak dowodów na okoliczności przez nią podnoszone. Stanowisku pozwanej przeczy nie tylko treść umowy najmu, ale również zeznania przesłuchanych świadków. Z zeznań świadka K. K. wynika, że w trakcie negocjacji pozwana była informowana o braku centralnego ogrzewania w wynajmowanych lokalach. W ocenie Sądu Apelacyjnego również inne dowody świadczą o tym, że pozwana zawierając umowę miała świadomość braku centralnego ogrzewania. Z korespondencji jaka miała miejsce pomiędzy stronami procesu nie wynika, by pozwana zgłaszała powódce problem braku ogrzewania, a dotyczyła ona jedynie kwestii dopuszczalnych źródeł ciepła, jakie pozwana mogłaby wykorzystywać w wynajmowanych pomieszczeniach. Wobec tego, pozwana nie może zasadnie powoływać się na to, że skoro w każdym pomieszczeniu były kaloryfery, to była ona przekonana, że lokale są ogrzewane. W tej sytuacji bez znaczenia pozostaje podnoszona przez pozwaną w apelacji okoliczność, że gdyby powódka rzeczywiście chciała poinformować pozwaną o braku centralnego ogrzewania to dopełniając elementarnych aktów staranności przyjełaby od najemcy wyraźne (np. pisemne) oświadczenie, że pozwana poinformowana została o braku ogrzewania. Nie można zgodzić się z pozwaną, że brak owego pisemnego oświadczenia upoważnia najemcę do milczącego założenia, że lokal będzie ogrzewany. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w odpowiedzi na podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia kwoty stanowiącej jej zdaniem niezasadnie pobrany czynsz w związku z brakiem ogrzewania i wentylacji, powódka zaoferowała dowody, z których wynika, że twierdzenia pozwanej, że nie była informowana o braku ogrzewania nie polegają na prawdzie. Pozwana bezpodstawnie, ponieważ wbrew oczywistej (utrwalonej) ich treści kwestionuje zeznania świadka K. K..

Wobec powyższego istotnego znaczenia nabiera treść paragrafu 3 umowy najmu, z którego wynika, że stan przedmiotu najmu jest najemcy znany i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń.

Mając zatem na uwadze przywołane wyżej dowody uznać należy, że treść uzasadnienia apelacji stanowi jedynie niczym nie popartą polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego.

Pozwana powołuje się na treść art. 662 k.c., który jej zdaniem ma istotne w sprawie znaczenie. Jak wynika z utrwalonego w orzecznictwie poglądu przepis ten ma charakter dyspozytywny, strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści art. 676 k.c. Nie ma też bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku, ani też zakazu przyjmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (vide wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 lutego 2014 r., I A Ca 1254/13 i Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I A Ca 266/13).

Mając powyższe na uwadze zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i ustalenie, że pozwana wiedziała o braku ogrzewania należy uznać za niezasadny.

Konsekwencją tego jest również brak podstaw do przyjęcia, że Sąd naruszył wskazane w apelacji przepisy prawa materialnego.

Zgłoszony w postępowaniu zarzut potrącenia w istocie rzeczy jest żądaniem pozwanej obniżenia czynszu. Paragraf 3 art. 664 k.c. wyłącza jednak możliwość wystąpienia z tego rodzaju roszczeniem w sytuacji gdy najemca o wadach rzeczy wiedział. Przeprowadzone przez Sąd Okręgowy postępowanie dowodowe, w ocenie Sądu drugiej instancji, jednoznacznie wskazuje, że pozwana o zgłaszanych w toku procesu wadach wiedziała.

Powyższe daje podstawę do uznania za trafną konstatację Sądu Okręgowego, że pozwana nie wykazała przede wszystkim podstawy potrącenia, skoro zarzut ten opiera na twierdzeniu, że powódka nie poinformowała jej o istotnych dla wykonywania przez nią jej działalności gospodarczej wadach lokalu, a twierdzenia te okazały się bezpodstawne.

***Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.***