

Sygn. akt VI GC 172/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Protokolant: st.sekr.sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) SA
w R.

przeciwko: B. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) SA w R. na rzecz B. W. kwotę 19.556,05 zł (dziewiętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt sześć złotych pięć groszy) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt VI GC 172/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 lutego 2016 r.

Powód (...) S.A w R. domagał się zasądzenia od pozwanej B. W. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) – W. B., kwoty 84 797,66 zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot do dnia zapłaty i kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podał, że wywodzi roszczenie z umowy najmu, dochodzonej należności pozwana za marzec i kwiecień 2013 r. nie zapłaciła tytułem czynszu kolejno objętego fakturami VAT nr (...) z dnia 1.03.2013 r. na kwotę 42 398,83 zł. oraz nr (...) z dnia 2.04.2013 r. na kwotę 42 398,83 zł. Odsetek powód żądał od dnia następnego po dacie zapłaty wskazanej w fakturze VAT.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana podniosła zarzut wadliwości przedmiotu najmu – lokalu handlowego, niezgodność standardu lokalu z umową z uwagi na wadliwość posadzki nieodpowiadającej normom przewidzianym dla tego typu elementów wykończenia, co ograniczało jego przydatność do umówionego użytku. Pozwana prowadziła sprzedaż detaliczną mebli, na których osiadał pył. Wada ta w znacznym stopniu ograniczała przydatność lokalu do prowadzenia wskazanej

działalności gospodarczej. Zakwestionowała powierzchnię lokalu, jako mniejszej od zadeklarowanej w umowie najmu, oraz podniosła brak klimatyzacji, za którą powód pobierał opłatę ryczałtową wraz z ogrzewaniem.

Pozwana zażądała obniżenia czynszu za okres od stycznia 2011 r. do kwoty 18 zł. netto za 1 m² z uwzględnieniem porozumienia zawartego przez strony i z uwzględnieniem rzeczywistej powierzchni tj. 1.334 m² oraz obniżenia czynszu w związku z brakiem klimatyzacji.

Pozwana podniosła zarzut potrącenia z należnością powoda dochodzoną w sprawie, jej należności z tytułu obniżenia czynszu z w/w przyczyn za okres od stycznia 2011 r. - w łącznej kwocie 259.840,96 zł.

Pozwana przyznała zawarcie umowy najmu, metodę corocznej waloryzacji czynszu i brak zapłaty za faktury sporne w sprawie. Wyjaśniła, że już w 2009 r. po dokonaniu odbioru przedmiotu najmu, w wyniku samodzielnego pomiaru jego powierzchni, zgłosiła powodowi rozbieżność z tą wskazaną w umowie. Pozwana zgłaszała także jeszcze w marcu 2009 r. wadliwość posadzki w postaci jej nadmiernego pylenia, strony negocjowały obniżenie czynszu, z projektu porozumienia wynikała stawka 18 zł netto za m². Powódka nadal jednak wystawiała faktury uwzględniające stawkę i powierzchnię wskazaną w umowie najmu.

W 2013 r. pozwana ponownie podniosła wadliwość posadzki wskazując, że została stwierdzona także podczas kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, co wynika z decyzji z dnia 14 maja 2013 r. w której nakazano pozwanej doprowadzić posadzkę do należytego stanu sanitarno- technicznego.

Pozwana wskazała, że nadpłata z tytułu czynszu to kwota łącznie za okres od stycznia 2011 r. do lutego 2013 r. 192 435,96 zł. Pozwana z tytułu nadpłaty za powierzchnię lokalu wskazała kwotę 22.100 zł.

Dalej pozwana wskazując na obowiązek zapłaty zryczałtowanej kwoty za centralne ogrzewanie i klimatyzację w wysokości 2,5 zł. za m² wyliczyła nadpłatę w kwocie 45.305 zł.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanej, powód w piśmie procesowym z dnia 11 lipca 2013 r. /k.185/ podniósł, iż umowa nie dotyczyła powierzchni netto, ale razem z konstrukcją i ścianami, pozwana zaś od początku najmu płaciła czynsz jak wskazany w umowie.

Odnosnie posadzki podniósł, że zgodnie z umową jest ona posadzką przemysłową, zakwestionował ekspertyzy prywatne pozwanej jako wadliwe, wskazał że każda posadzka ulega ścieraniu i wymaga pielęgnacji, zaprzeczył aby nie nadawała się do użytku. Podniósł, że pozwana nie była zainteresowana wypełnieniem szczelin dylatacyjnych, jak też że nie sprzątała ona lokalu.

Odnosnie klimatyzacji zaprzeczył, aby umowa ją obejmowała, wskazano tylko wentylację standardową, grawitacyjną. Zapis opłaty „za klimatyzację i ogrzewanie ” jest pomyłką. Stawka 2,5 zł. jest opłatą wyłącznie za ogrzewanie.

Powód podniósł też, że negocjacje w sprawie obniżenia czynszu dotyczyły innej usterki, która została usunięta, ostatecznie też nie doszło do zawarcia porozumienia.

Powód zakwestionował wnioski po inspekcji sanitarnej, jak też wskazał, iż nie został o jej przeprowadzeniu poinformowany.

W piśmie procesowym z daty 2 sierpnia 2013 r. /k. 197/ pozwana w odpowiedzi na wezwanie Sądu przedstawiła szczegółowe wyliczenia rzeczywistego czynszu i opłat eksploatacyjnych jakie winna płacić przy uwzględnieniu żądanych obniżeń. W podsumowaniu wskazała, że :

- łączna wartość należności z tytułu obniżenia czynszu przy uwzględnieniu rzeczywistej powierzchni najmowanego lokalu oraz stawki 18 zł netto za 11 m² wynajmowanej powierzchni w okresie od stycznia 2011 do lutego 2013 łącznie to kwota 208 309,36 zł,

- łączna kwota z tytułu obniżenia opłat za energię ciepłą, przy uwzględnieniu braku klimatyzacji, w okresie od stycznia 2011 r. do lutego 2013 r. łącznie wynosi 53 581,75 zł.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska w sprawie, zgłaszały wnioski dowodowe i zarzuty do opinii biegłych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony postępowania powód (...) S.A. w R. jako wynajmujący oraz pozwany B. W. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą A. W. B. zawarły w dniu 20 października 2008 r. umowę najmu lokalu użytkowego w budynku położonym w R., stanowiącym własność powoda.

W umowie wskazano, iż lokal ma powierzchnię 1,364 m², lokal oznaczony był na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do umowy numerem (...).

W umowie wskazano m.in., iż standard lokalu to wentylacja standardowa grawitacyjna oraz posadzka przemysłowa, konstrukcja oraz ściany odmalowane na biało. Umowa nie przewidywała wyposażenia lokalu w klimatyzację.

Strony ustaliły stawkę czynszu na 22 zł netto za m², łącznie miesięczny czynsz miał wynosić 30.008 zł, z terminem płatności z góry do 10-go każdego miesiąca. Czynsz miał podlegać corocznej waloryzacji wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Ponadto najemca miał ponosić ryczałtową opłatę m.in. z tytułu jak to wskazano w umowie, centralnego ogrzewania i klimatyzacji w wysokości 2,5 zł. za m².

dowody: umowa z dnia 20.10.2008 r. k. 10-12,

częściowo zeznania świadka M. P. k.261, transkrypcja k. 756-757, częściowo zeznania świadka M. K. (1) k.261, transkrypcja k. 758-760,

częściowo zeznania słuchanego charakterze strony powodowej G. S. k. 220 k. 746-749, częściowo zeznania słuchanej w charakterze strony pozwanej B. W. k. 220, k. 749-755,

Pozwana odebrała lokal w dacie 6 stycznia 2009 r. Rzeczywista powierzchnia lokalu mierzona po wewnętrznej stronie ścian wynosiła 1.333,56 m². Co do powyższego pozwana zgłosiła uwagę po raz pierwszy w protokole odbioru, po dokonaniu pomiarów już po zawarciu umowy.

Lokal nie był wyposażony w klimatyzację, wentylacja odbywała się wyłącznie o wskazaną w umowie wentylację grawitacyjną. Pozwana podniosła brak klimatyzacji po raz pierwszy w piśmie z daty 4 września 2012 r.

dowody: umowa z dnia 20.10.2008 r. k. 10-12, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 6.01.2009 r. k. 48-49, pismo pozwanej z daty 4.09.2012 r. k. 62,

częściowo zeznania słuchanego świadka M. P. k.261, transkrypcja k. 756-757, częściowo zeznania świadka M. K. (1) k.261, transkrypcja k. 758-760,

częściowo zeznania słuchanego charakterze strony powodowej G. S. k.220, transkrypcja k. 746-749, częściowo zeznania słuchanej w charakterze strony pozwanej B. W. k.220 k. transkrypcja 749-755,

Przydatność do użytku w postaci działalności handlowej wynajmowanego lokalu była ograniczona. Posadzka w lokalu miała niewypełnione szczeliny dylatacyjne.

Podczas normalnej eksploatacji posadzki przez pozwaną wykorzystującą lokal jako salon sprzedaży mebli, unosił się z niej biały pył w natężeniu uciążliwym tak dla pracowników jak i nieodpowiednim dla wyeksponowanych mebli, osiadając na nich w postaci białego nalotu i niszcząc je. Pył wpływał także ujemnie na odbiór wizualny towaru na ekspozycji przez odwiedzających sklep klientów.

Pylenie wynikało z właściwości posadzki. Nie miał na jego powstanie czy zwiększenie się jego wydzielania sposób użytkowania i czyszczenia posadzki przez pozwaną. Niemożliwym było jego wyeliminowanie za pomocą ogólnodostępnych metod i środków czyszczących typu odkurzanie i zmywanie standardowymi środkami czyszczącymi. Zapylenie nie ustawało pomimo regularnego odkurzania odkurzaczem wodnym oraz zmywania powierzchni posadzki środkiem myjącym służącym do codziennego użytku, przez pracowników pozwanej.

W kwietniu 2013 r. w wynajmowanym lokalu została przeprowadzona kontrola sanitarna przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w R., w wyniku której w decyzji z dnia 14 maja 2013 r. zgłoszono zastrzeżenia co do stanu posadzki i nakazano doprowadzenie jej do należytego stanu sanitarno-technicznego, a to m.in. z uwagi na nadmierne pylenie i utrzymywanie się na jej powierzchni warstewki ścierającego się materiału osadzającego się na meblach i wdychanego przez pracowników oraz z uwagi na niedopuszczalne szczeliny w posadzce. Powód nie został powiadomiony o kontroli. Decyzją z dnia 23 października 2013 r. uchylono w/w decyzję, z uwagi na bezprzedmiotowość postępowania, przez wzgląd na zaprzestanie korzystania z lokalu, w uzasadnieniu przy tym podając, że obiektywnie posadzka nadal jest w nienależyтым stanie sanitarno-technicznym.

dowody: częściowo pisemna opinia biegłego dr M. R. pracownika naukowego Politechniki L. Wydziału Budownictwa i Architektury Katedry Dróg i Mostów w L. k. 499-510, odpowiedź na zarzuty biegłej dr M. R. k.536-537, odpowiedź na zarzuty biegłej dr M. R. k.547, częściowo ustna opinia dr M. R. k. , transkrypcja k. 573-593,

częściowo pisemna opinia techniczna instytutu Wyższej Szkoły (...) w K., sporządzona przez dr. Inż. K. K., autoryzowana przez dr A. O. k. 634-661, częściowo pisemna opinia techniczna instytutu Wyższej Szkoły (...) w K., sporządzona przez dr. I. K. K., zweryfikowana przez dr inż. K. Ł. (1) k. 792-822, częściowo opinia ustna dr. Inż. K. K. transkrypcja k. 867-901, dr inż. K. Ł. (2) k.849, transkrypcja k. 867-901/.

częściowo prywatna opinia techniczna autorstwa mgr inż. W. S., mgr inż. W. K. k. 68-69, k. 68, częściowo ekspertyza prywatna – ocena odporności na ścieranie posadzki wg metody (...) dr inż. Z. P. k. 172-180, częściowo ekspertyza prywatna – ocena odporności na ścieranie posadzki wg metody (...) dr inż. Z. P. 386-394, nagrania płyty CD k. 395, nagrania zdjęć na płycie CD k. 406 oraz wydruk zdjęć z w/w płyty CD k. 403-405, częściowo ekspertyza prywatna aut. Dr inż. G. B. i mgr inż. M. H. k. 558-559 oraz k. 560-565, decyzja (...)456-112/13 (...) w R. z dnia 14.05.2013 r. k. 63, wnioski o wznowienie postępowania z dnia 2.08.2013 r.

k. 215-219, decyzja z dnia 23.10.2013 r. k. 928, protokół kontroli z dnia 7.10.2013 r. k. 929-930 załącznik nr 1 931, pismo (...) w R. z dnia 11.01.2016 r. k. 944, decyzja (...) z dnia 14.03.2014 r. k. 945-946, decyzja (...) W. z dnia 10.01.2014 r. k. 947-948, protokół kontroli z 7.10.2013 r. k. 950-952, załącznik nr 1 k. 953, protokół kontroli z dnia 22.07.2013 r. k. 954-956, upoważnienie z dnia 22.07.2013 r. k. 957-958, decyzja z dnia 14.05.2013 r. k. 959-960, protokół kontroli z dnia 10.04.2013 r. k. 961-963, upoważnienie z dnia 10.04.2013 r. k. 964-965, protokół odbioru robót k. 438, oferta P. k. 439, zlecenie (...) Przedsiębiorstwo Budowlane sp. o.o. k. 440, umowa o roboty remontowo- budowlane B. Przedsiębiorstwo Budowlane sp. o.o. k. 474-479, pismo z daty 6.10.2008 r. k. 480, pismo z dnia 2.10.2008 r. k. 481, pismo z daty 20.10.2008 r. k. 482, protokół odbioru robót k. 483-484,

częściowo zeznania świadka M. P. k.261, transkrypcja k. 756-757, częściowo zeznania świadka M. K. (1) k.261, transkrypcja

k. 758-760, częściowo zeznania świadka W. K. k.261, transkrypcja k. 761-763, częściowo zeznania świadka W. S. k.261, transkrypcja k. 763-764, częściowo zeznania świadka D. W. k.261, transkrypcja k. 764-767, zeznania świadka G. G. k.261, transkrypcja k. 767-770, zeznania świadka M. K. (2) k.261, transkrypcja k. 770-771, zeznania świadka T. S. k.261, transkrypcja k. 771-773, zeznania świadka I. K. k.261, transkrypcja k. 773-774,,

częściowo zeznania słuchanego w charakterze strony powodowej G. S. k. 220, transkrypcja k. 746-749, częściowo zeznania słuchanej na rozprawie w charakterze strony pozwanej B. W. k.220, transkrypcja k. 749-755,

W dacie podpisywania umowy pozwanej nie była znana powyższa, ograniczająca przydatność lokalu do użytku cecha posadzki. Pylenie ujawniło się po przystąpieniu przez pozwaną do korzystania z lokalu. Pozwana zgłosiła po raz pierwszy powodowi nadmierne pylenie posadzki pismem z 9 marca 2009r.

W dacie 10 sierpnia 2010 r. pozwana wyszła z inicjatywą rozwiązania umowy najmu lokalu z powodu obniżonej przydatności m.in. obok zalania lokalu, także z uwagi na pylenie posadzki. Strony podjęły rozmowy mające za przedmiot renegotiację stawki najmu, powód już po uszczelnieniu dachu proponował obniżenie stawki do 19 zł za m², następnie 9 listopada 2010 r. proponował zawarcie porozumienia i stawkę 18 zł netto za m². W projekcie porozumienia wskazano, iż zmiana czynszu wyczerpuje roszczenia pozwanej wynikające ze zglaszanych dotychczasowych pismach usterek. Ostatecznie aneks do umowy najmu nie został podpisany.

dowody: pismo z dnia 9.03.2009 r. k. 50, pismo z dnia 6.04.2009 r. k. 51, pismo dnia 10.08.2010 r. k. 52, pismo z dnia 18.08.2010 r. k. 53, projekt aneksu k. 54, pismo z dnia 18.10.2010 r. k. 55, projekt pozwanej aneksu do umowy k. 56-57, pismo z dnia 18.08.2010 r. k. 58, projekt powoda aneksu do umowy k. 59, mail z dnia 9.11.2010 r. k. 60, projekt porozumienia z dnia 8.11.2010 r. k. 61,

częściowo zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 18.09.2013 r. świadka M. K. (1) k.261, k. 758-760, zeznania słuchanego na rozprawie w dniu 18.09.2013 r. świadka D. W. k.261, k. 764-767,

częściowo zeznania słuchanego w charakterze strony powodowej G. S. k. 220, transkrypcja k. 746-749, częściowo zeznania słuchanej na rozprawie w charakterze strony pozwanej B. W. k.220, transkrypcja k. 749-755,

Pozwana bezskutecznie ponawiała wezwania do usunięcia usterki posadzki i doprowadzenie jej do należytego stanu pod rygorem odstąpienia od umowy.

dowody: wezwanie z dnia 28.05.2013 r. k. 64-66, pismo powoda z dnia 5.0.62013 r. k. 67, prywatna opinia techniczna autorstwa mgr inż. W. S., mgr inż. W. K. k. 68-71,

Powód wystawiał pozwanej z tytułu czynszu i opłat dodatkowych faktury Vat obejmujące czynsz, waloryzowany za kolejne lata wg zasad wskazanych

w umowie oraz faktury VAT obejmujące należność z tytułu opłat za energię elektryczną i energię cieplną. Z tytułu opłaty za centralne ogrzewanie stosował stawkę 2,5 zł za m² i powierzchnię wskazaną w umowie. Pozwana płaciła faktury do miesiąca lutego 2013 r. włącznie, w żądanej wysokości.

Powód za miesiąc marzec i kwiecień 2013 r. wystawił sporne w sprawie faktury VAT nr :

- (...) z dnia 1.03.2013 r. za marzec z 2013 r. z terminem płatności 10.03.2013 r. na kwotę 42 398,83 zł.,
- (...) z dnia 2.04.2013 r. za kwiecień 2013 r. z terminem płatności 10.04.2013 r. na kwotę 42 398,83 zł.

Wymienione faktury obejmowały czynsz, który został zwaloryzowany według zasad wskazanych w umowie . Pozwana w/w faktur nie zapłaciła. Wezwanie do zapłaty okazało się bezskuteczne.

dowody: (...) z dnia 1.03.2013 r. k. 14, 6/ (...)

z dnia 2.04.2013 r. k. 14v, wezwanie do zapłaty z dnia 8.05.2013 r. k. 14-15, faktury VAT wraz z dowodami wpłat k. 72-169,

Według pozwanej ostatecznie kwota stanowiąca różnicę pomiędzy zapłaconym czynszem, a obliczonym przy uwzględnieniu powierzchni 1.334 m² oraz przy zastosowaniu stawki 18 zł za m² za okres od stycznia 2011 r. do lutego 2013 r. wynosiła 208.309,36 zł., natomiast kwota stanowiąca różnicę z pomiędzy zapłatą za energię ciepłą i klimatyzację, przy zastosowaniu w miejsce stawki 2,5 zł. - stawki 1,25 zł. za m² i powierzchni 1.334 m² to kwota 53.581,75. Wartości te zostały zgłoszone do potrącenia z wierzytelnością powoda dochodzoną pozwem.

dowody: umowa z dnia 20.10.2008 r. k. 10-12, faktury VAT wraz

z dowodami wpłat k. 72-169,pismo pozwanej z dnia 2.08.2013 r. k. 197-213,

Sąd dokupując ustaleń faktycznych dał wiarę dowodom z dokumentów tak prywatnych jak i urzędowych oraz korespondencji mailowej, przedłożonych przez strony jako nie budzących wątpliwości co do swej treści i autentyczności i które nie były też kwestionowane w tym zakresie przez strony. Sąd przy tym oparł się także w części na dowodach z prywatnych ekspertyz, mając przy tym na uwadze, iż mają one walor dowodu z dokumentu prywatnego i jako takie mogą być traktowane w sprawie jako stanowisko stron.

Sąd ustalając stan faktyczny oparł się na zeznaniach świadków i stron, przy czym Sąd dokonując oceny zeznań świadków M. K. (1) i M. P. pracowników powoda, nie dał im wiary w części w jakiej zeznali, iż powierzchnia wskazana w umowie była tylko orientacyjna, jako sprzecznym z treścią samej umowy , w której wprost uzależniono wysokość czynszu, wskazując stawkę za m². Sąd przy tym miał na uwadze, że świadek M. K. (1) nie był obecny przy negocjowaniu umowy, przy zawieraniu umów najmu posługiwano się jej wcześniej opracowanym wzorcem, w którego opracowaniu świadkowie nie brali udziału. W tym zakresie Sąd z podanych wyżej powodów, nie dał wiary zeznaniom słuchanego w charakterze strony powodowej G. S.. Jednocześnie Sąd ustalając powierzchnię lokalu będącego przedmiotem najmu miał na uwadze zeznania w/w świadków, iż mierzona była po wewnętrznej stronie ścian, zatem analogicznie jak to zrobiła pozwana. Tym samym stanowisko powoda, który nie kwestionując pomiarów pozwanej, powoływał się na odmienną metodologię ustalania powierzchni, nie potwierdziło się tak zeznaniami świadków jak i treścią samej umowy pisemnej. Jednocześnie też wobec tego, że pomiarów pozwana dokonała najpóźniej w dacie odbioru lokalu, tj. przed postawieniem ścianek działowych, Sąd nie uwzględnił zeznań G. S., który wskazywał, iż na zmniejszenie się powierzchnię użytkowej mogły mieć wpływ modyfikacje lokalu wprowadzone przez pozwaną.

Sąd dał natomiast w/w świadkom wiarę na okoliczność nieobjęcia umową klimatyzacji, jako zgodnych co do błędu w treści umowy przy wskazaniu opłaty łącznie za klimatyzację i ogrzewanie. Jednocześnie w umowie opisując standard lokalu wprost wskazano jedynie na wentylację grawitacyjną. Także protokół odbioru lokalu, w którym pozwana zamieszczała uwagi, nie zawiera jej oczekiwań w stosunku do klimatyzacji. Powyższe potwierdza, że umowa jej nie obejmowała, stawka zaś wskazana w umowie dotyczyła jedynie ogrzewania tak jak to zeznawali w/w świadkowie. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka D. W. i pozwanej B. W. jako wewnętrznie sprzecznym i odwołujących się też do treści pisemnej umowy, jako sprzecznym z jej treścią i pozostałym materiałem dowodowym. Nadto mając na uwadze, że zeznania pozwanej co do pisemnego zwracania się do powoda w sprawie klimatyzacji nie znalazły poparcia w dowodach z dokumentów. Pozwana po raz pierwszy pisemnie kwestię klimatyzacji poruszyła dopiero we wrześniu 2012 r., gdy konflikt stron narastał, przy okazji ponawiania innych reklamacji.

Sąd dokonując oceny zeznań świadków W. K.

i W. S., którzy na zlecenie pozwanej sporządzili ekspertyzę prywatną, nie uwzględnił ich w zakresie w jakim powołując się na swoją wiedzę i doświadczenie dokonywali ocen, które należą do zakresu opiniowania przez biegłego sądowego.

Sąd natomiast dał wiarę zeznaniom tych świadków w części w jakiej z zeznań wynikał fakt i intensywność widocznego pylenia posadzki

w czasie, gdy lokal użytkowany był przez pozwaną. Zeznania w tym zakresie zasługiwały na danie im wiary jako, że świadkowie ci nie są związani z żadną ze stron i jako tacy są bezstronni. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że wartość tych zeznań wzmocniona jest właśnie w związku z przygotowaniem się przez nich do sporządzenia ekspertyzy. Ich spostrzeżenia skoncentrowały się na kwestii pylenia, zatem ich relacja zasługuje na uwzględnienie jako miarodajna, tak co do pylenia jak i stopnia jego natężenia. Zeznania świadków co do obecności pyłu pozostawały nadto w zgodzie z relacjami świadków G. G. M. K. (2), T. S., I. K., pracowników pozwanej jak też D. W., którzy przebywali stale z racji pełnionych obowiązków

w spornym lokalu. Zeznania te wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały co do obecności uciążliwego pyłu i jego osadzania się na ekspozycji jak też na ubraniach pracowników podczas wykonywania pracy, co istotne - pomimo codziennego sprzątania. Sąd nie dał przy tym wiary zeznaniom świadka M. K. (1), pracownika powoda w części w której przyznając fakt pylenia posadzki, jednocześnie wskazywał na niesprzątanie lokalu jako wyłączną przyczynę obecności pyłu, jako sprzecznym ze zgodnymi zeznaniami

w/w świadków. Niewłaściwe warunki sanitarne z uwagi na m.in. obecność pyłu, stwierdzone zostały ponadto w decyzji pokontrolnej Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Obecność pyłu o dużym natężeniu potwierdził także biegły K. K., popierając się dostarczonym mu materiałem ze zdjęć.

W zakresie co do przyczyn pylenia, Sąd dokonując ustaleń faktycznych oparł się częściowo na opinii pisemnej Instytutu - opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego betonowej posadzki autorstwa dr inż. K. K., autoryzowanej przez A. O. pracowników naukowych Wyższej Szkoły (...) w K. z kwietnia 2015 r. /k.634/ jak też w/w opinii następnie dodatkowo zweryfikowanej przez dr inż. K. Ł. (2) pracownika naukowego w/w Instytutu z sierpnia 2015 r. /k.792/ oraz na opiniach ustnych dr inż. K. K. /k. 848, transkrypcja k. 867-901, dr inż. K. Ł. (2) /k.849, transkrypcja k. 867-901/. Sąd dał wiarę w/w opiniom w szczególności zakresie kwestii istotnej w przedmiotowej sprawie, a to iż na pylenie nie mógł mieć wpływu sposób użytkowania i czyszczenia posadzki przez pozwaną. Biegły w oparciu

o swoją fachową wiedzę w tym zakresie, której strony nie kwestionowały i co do której Sąd także nie miał wątpliwości, w przekonujący sposób wyjaśnił, że na jej niszczenie w trakcie eksploatacji ewentualnie mogły mieć wpływ środki czyszczące o kwaśnym odczynie, a takiego nie miały środki wskazane

w opinii, jako używane przez pozwaną. Opinia wskazała, że odkurzanie

i zmywanie miękkim mopem nie stanowiło zagrożenia dla stanu posadzki, gdyż taki mogłoby być dopiero używanie zbyt agresywnych szczotek lub padów

w automatach myjących, porównywalne do szlifowania powierzchni papierem ściernym.

Opinia ta koreluje w tym zakresie z opinią biegłego w osobie

dr M. R. pracownika naukowego Politechniki L. Wydziału Budownictwa i Architektury Katedry (...) i M. w L.. Biegła w przekonujący sposób wyjaśniła, iż z założenia posadzki mają nie pylić, i brak jest norm które wskazywałyby na badanie stopnia pylenia.

Przy czym, co do braku norm opisujących pylenie opinia ta jest zgodna z opinią w/w instytutu. Biegła zatem wobec braku stosownych norm służących do określenia stopnia pylenia posadzki, zastosowała autorską metodę, przeprowadzając badanie analogiczne do tego badającego ścieralność farb

i z którego wyciągnęła w ocenie Sądu, uzasadnione wnioski co do pylenia posadzki i braku możliwości usunięcia tej cechy poprzez zastosowanie zwykłych zabiegów zmywania. Sąd przy tym brał pod uwagę, iż metoda ta bazowała na pomysłach biegłej i jej dotychczasowym doświadczeniu, nie będąc przy tym przewidzianą bezpośrednio do badania tej kwestii. Jednakże opis badania, jego uzasadnienie jak też wiedza i doświadczenie biegłej, dawały podstawy - zwłaszcza w świetle pozostałego materiału dowodowego - w tym relacji świadków, do przyjęcia wniosków za uzasadnione i przekonujące.

Sąd pominął natomiast w/w opinie w zakresie w jakimi biegli opiniowali, co do ewentualnych konkretnych już wad posadzki, w kontekście zastosowanego prawidłowo lub nie surowca, technologii jej wykonania ewentualnie błędów

w sztuce podczas jej wykonania czy wykończenia, jako nie mających rozstrzygającego znaczenia w przedmiotowej sprawie z przyczyn o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd ostatecznie pominął dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy Z. K. /k. 903-912/ na okoliczność, czy pylenie posadzki ma miejsce w zakresie przekraczającym normy przewidziane dla obiektów danego rodzaju, jako nieprzydatny w sprawie. Biegły w oparciu o akta sprawy stwierdził, iż wobec braku dokumentacji potwierdzających ilość powstającego pyłu (w tym w okresie będącym przedmiotem sporu) niemożliwym jest chociażby w przybliżeniu dokonanie oceny jego wpływu na zdrowie człowieka.

Sąd nie dał wiary zeznaniom składanym w charakterze strony powodowej G. S. na okoliczność zalania lokalu, jako jedynej przyczyny składania przez niego propozycji obniżenia czynszu, która to usterka została usunięta, jako sprzecznym z dowodem z projektów porozumień

i aneksów, pism powoda jak i zeznań pozwanej. Należy zwrócić uwagę, że propozycje ze strony powoda padały już po naprawieniu dachu , w projekcie porozumienia zaś z listopada 2010 r. wskazano, że obniżenie czynszu wyczerpuje wszystkie roszczenia pozwanej, w związku ze zgłaszanymi dotychczas usterekami. Pozwana zaś zgłaszała kwestię wadliwości posadzki począwszy od marca 2009 r., ta też przyczyna podana została w pierwszym wypowiedzeniu umowy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powód wywodzi swoje roszczenie o zapłatę czynszu z umowy najmu lokalu /art. 659 kc w zw. z art. 680 kc/. Okoliczność zawarcia umowy jak

i braku zapłaty czynszu objętego wskazanymi w pozwie fakturami nie była sporna w sprawie.

Pozwana odmówiła zapłaty podnosząc zarzut potrącenia /art. 498 i nast. kc/. Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze, że w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego można przyjąć, że umocowany jest on także do złożenia w imieniu mocodawcy określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie. Dotyczy to także oświadczenia w przedmiocie potrącenia. W niniejszym stanie faktycznym pełnomocnik pozwanej adw. A. C. – jak wynika z treści pełnomocnictwa - została umocowana także do złożenia oświadczenia materialnoprawnego o potrąceniu wierzytelności przysługującej pozwanej.

Samo zgłoszenie zarzutu potrącenia nie oznacza jednak jeszcze, iż automatycznie należy dokonać stosownego rozliczenia. Niezbędne jest wykazanie, że pozwanej w stosunku do strony powodowej przysługiwała wymagalna, nadająca się do potrącenia wierzytelność. Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa bowiem na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Powód, w trakcie niniejszego postępowania nie kwestionował wyliczeń kwoty przedstawionych przez pozwaną do potrącenia pod względem ich wartości.

Pozwana przedstawiła do potrącenia swoją wzajemną wierzytelność z tytułu nadpłaty czynszu, powołując się na ograniczoną przydatność lokalu do umówionego użytku.

Stosownie do art. 664 § 1 kc jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

§ 3. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Wynajmujący ponosi zatem odpowiedzialność za wady przedmiotu najmu w ramach instytucji rękojmi - dotyczy to wad fizycznych i prawnych, które ograniczają przydatność rzeczy do umówionego użytku. Wynajmujący nie powinien przy tym odpowiadać za wady powstałe na skutek okoliczności obciążających najemcę. Jednocześnie realizacja

uprawnień najemcy, co jest typowe przy odpowiedzialności z tytułu rękojmi, nie jest uzależniona ani od winy, ani nawet wiedzy wynajmującego o wadach.

Podstawową kwestią jest ustalenie, czy rzecz miała wadę, rozumianą jako cecha tkwiąca w tym przedmiocie, znajdująca w nim swoją przyczynę, która ostatecznie negatywnie wpływa na walory użytkowe, ograniczając, jak stanowi powoływany art. 664 § 1 kc jego przydatność do umówionego użytku /wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 2014-05-23/.I A Ca 390/14/. Wada fizyczna rzeczy istnieje wówczas, gdy: a) zmniejsza wartość rzeczy albo ze względu na cel określony w umowie, albo wynikający z okoliczności, jeżeli cel ten nie był oznaczony w umowie; b) zmniejsza użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy; c) rzecz nie ma właściwości, o których sprzedawca zapewnił kupującego; d) rzecz zostaje wydana w stanie niezupełnym /I A Ca 1434/12 wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2013-05-28 /.

Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy pozwana wykazała, iż rzecz była wadliwa w powyżej wskazanym znaczeniu. Zaznaczyć należy, że obie opinie wydane w sprawie, tak przez biegłą M. R. jak i Instytut w K. pozostawały zgodne, iż brak jest norm dotyczących pylenia posadzki. Wskazać należy przy tym, że dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie okoliczność braku norm jest o tyle schodzącą na dalszy plan, iż jak to już wskazano, o wadliwości przedmiotu najmu nie tyle będzie decydować zgodność z normami budowlanymi, czy innymi, co istnienie cechy fizycznej rzeczy tkwiącej w jej substancji i zmniejszającej użyteczność rzeczy w kontekście jej przeznaczenia, treści i celu umowy najmu. Innymi słowy nawet gdyby normy zostały spełnione, ale przedmiot miał cechę fizyczną obniżającą jego przydatność w kontekście umowy najmu, to nadal nie jest wykluczonym ustalenie iż w rozumieniu art. 664 § 1 kc jest wadliwy.

W przedmiotowej sprawie bez wątplenia zostało wykazane, tak zeznaniami świadków jak i pozwanej, iż podczas użytkowania jej przez pozwaną z posadzki w wynajmowanym lokalu unosił się biały pył w uciążliwych dla przebywających tam pracowników ilościach, który także osadzając się na meblach ekspozycyjnych niszczył je, jak też wpływał ujemnie na ocenę eksponowanego towaru przez klientów. Natężenie pyłu w ilości wpływającej negatywnie na warunki sanitarne potwierdziły też wnioski kontroli. Oczywiście obecność pyłu to jedna sprawa, kolejną natomiast jest przyczyna tego stanu rzeczy.

W przedmiotowej sprawie wykazano że pylenie wynikało z przyczyn tkwiących w substancji posadzki. Do takiego wniosku prowadziły nie tylko zgodne zeznania świadków, z których wynikało, że wyeliminowanie pylenia nie było możliwe nawet przy systematycznym sprzątanu. Powyższą tezę uzasadnia także treść każdej z opinii wydanej w sprawie. Wracając do opinii, wobec braku norm i ustalonej metody badawczej biegła M. R. badając pylenie przeprowadziła autorskie badania, z których wniosek potwierdzał tezę o przyczynie pylenia tkwiącej w posadzce i braku wpływu na ten stan rzeczy sposobu użytkowania i pielęgnacji posadzki. Także opinia Instytutu potwierdziła, że sposób użytkowania i konserwacji przez pozwaną pozostawał bez wpływu na pylenie. Powyższe uzasadnia twierdzenie o wadliwości lokalu z uwagi na pylenie posadzki ograniczającej jego przydatność do umówionego użytku. W kontekście powyższych ustaleń

i rozważań nie było istotną w sprawie okolicznością ustalanie jaka konkretnie cecha posadzki, jej ścieralność, rodzaj użytego surowca, przebieg procesu technologicznego, sposób wykończenia czy pierwotne przeznaczenie, stanowił bezpośrednią przyczynę pylenia. Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia też, czy wynajmujący ponosił winę za ten stan rzeczy.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił wniosek dowody z kolejnej opinii biegłego na tę samą okoliczność, której dotyczyły sporządzone już

w sprawie opinie, mając na uwadze, że kwestie istotne zostały już w dostateczny sposób wyjaśnione w oparciu o art. 217 § 3 kpc.

Podsumowując, samo pylenie oraz jego natężenie którego przyczyna tkwiła w substancji przedmiotu najmu, a nie w okolicznościach obciążających najemcę, a które ograniczało przydatność lokalu do prowadzenia w nim działalności handlowej, uzasadniało tezę o wadliwości lokalu w rozumieniu art. 664 § 1 kc.

Za czas trwania wady, najemca powinien uzyskać obniżenie czynszu, chyba że w chwili zawarcia umowy o wadach wiedział (art. 664 § 1 i 3 kc). Obniżka może dotyczyć także opłat dodatkowych np. za media, które z mocy umowy obciążają najemcę oprócz czynszu. (wyr. SN z 14.12.1965 r., II CR 470/65, OSNC 1966, Nr 11, poz. 192), (por. uchw. SN z 19.4.1988 r., III CZP 25/88, OSNC 1989, Nr 9, poz. 139/).

W razie sporu co do rozmiaru obniżki czynszu rozstrzyga sąd. Jeśli najemca uiścił już czynsz za okres występowania wady, może domagać się zwrotu odpowiedniej jego części. Świadczenie spełnione przez najemcę stanowi świadczenie nienależne / Kodeks cywilny. Komentarz red. dr Konrad Osajda Rok wydania: 2015 Wydawnictwo: C.H.Beck /.

W przedmiotowej sprawie Sąd przyjął zasadność obniżenia czynszu ze stawki 22 zł do stawki 18 zł za m² mając na uwadze, z jednej strony żądanie pozwanej, z drugiej zaś stanowisko powoda, który podczas negocjacji sam zaproponował taką wysokość. W subiektywnym odczuciu samego powoda, stawka ta byłaby więc adekwatną za najem spornego lokalu przy uwzględnieniu usterek zgłaszanych przez pozwaną. Przy czym należy zaznaczyć, iż stawka ta była proponowana w listopadzie 2010 r., w treści projektu porozumienia wskazano na „usterki” zgłaszane przez pozwaną. Wobec powyższego, jak też przy uwzględnieniu doświadczenia życiowego i założenia racjonalności działania powoda, Sąd nie uwzględnił jego twierdzeń, iż negocjacje te toczyły się wyłącznie z uwagi na zalanie lokalu, która to usterka została już w dacie złożenia tej propozycji wyeliminowana.

Zasadnym także było przy ustalaniu należnego czynszu uwzględnienie rzeczywistej powierzchni lokalu, a to 1.334 m², jako że naliczanie od powierzchni większej nie znajdowało podstawy w łączącej strony umowie. Wskazać przy tym należy, że powód nie kwestionował powierzchni wyliczonej przez pozwaną, powołując się na inną metodologię jej wyliczenia, jak też wskazując, że wynajmowany był cały lokal, a powierzchnia do umowy wpisana była tylko orientacyjnie. Zarzuty te nie znalazły potwierdzenia w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym. Z samej bowiem treści umowy wynika, że ustalono stawkę 22 zł netto za m² (§3.1a)

Ustalając kwoty należne z tytułu nadpłaty czynszu, w związku

z zawyżeniem powierzchni najmu oraz przy zastosowaniu stawki 18 zł za m² za okres od stycznia 2011 r. do lutego 2013 r. Sąd przyjął wyliczoną - na żądanie Sądu - przez pozwaną w sposób wskazany szczegółowo w piśmie procesowym z dnia 2.08.2013 r. kwotę 208.309,36 zł., której powód nie kwestionował tak co do przyjętej metodologii liczenia jak i końcowego wyniku.

Z przyczyn wskazanych już uprzednio Sąd uznał, iż pozwanej nie przysługiwało roszczenie związane z brakiem klimatyzacji.

Do potrącenia mogą być przedstawione wzajemne wymagalne wierzytelności, przy czym konieczny jest, aby co najmniej wierzytelność potrącającego była wymagalna. W trakcie postępowania pozwana nie wykazała dowodowo, aby wzywała powoda wcześniej – przedstawiając stosowne wyliczenie – do zapłaty w/w kwot, bądź by zgłaszała je do potrącenia. Oświadczenie w tym zakresie przedstawiła dopiero w odpowiedzi na pozew, a ostatecznie skonkretyzowała w piśmie procesowym z dnia 2 sierpnia 2013 r. Zarówno odpowiedź na pozew (która może być traktowana jako wezwanie do zapłaty), jak i w/w pismo zostało doręczone skutecznie pełnomocnikowi powoda.

Co prawda pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 11 lutego 2016 r. podnosił, że jest jedynie pełnomocnikiem procesowym i nie ma umocowania do odbierania oświadczenia o potrąceniu, jednakże zarzut ten zdaniem Sądu nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem w trakcie rozprawy odbytej w dniu

13 sierpnia 2013 r., na której był obecny pełnomocnik powoda i Prezes Zarządu powoda G. S., na pytanie Sądu pełnomocnik powoda oświadczył, że otrzymał zarówno odpowiedź na pozew, jak i w/w pismo, natomiast przedstawiciel powoda słuchany w charakterze strony i obszernie wypowiadający się na temat sprawy nie

kwestionował, by nie była mu znana treść obu tych pism (vide: protokół – k. 745 – 746 i nast.). Zasady doświadczenia życiowego i zawodowego nie pozwalają bowiem przyjąć, by przedstawiciel powoda nie zapoznał się z pismami pozwanej przed przystąpieniem do składania zeznań, a po drugie by zeznając przed Sądem nie podnosił faktu braku znajomości treści pism, czy ich otrzymania, gdyby rzeczywiście tak było.

Przyjąć zatem należało, iż złożone przez pozwaną oświadczenie dotarło do wiedzy powoda i było prawnie skuteczne.

Mając na uwadze skuteczny zarzut potrącenia w/w wierzytelności z wierzytelnością dochodzoną w sprawie w wysokości 84 797,66 zł. i w efekcie umorzenie roszczenia powoda w całości, Sąd oddalił powództwo w całości orzekając jak w pkt I wyroku.

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Podkreślić należy, że co prawda pozwana złożyła oświadczenie w trakcie sporu, to jednak powód otrzymawszy odpowiedź na pozew i pismo z 2 sierpnia 2013 r. wdał się w spór.

Na koszty te składa się : kwota 3.617 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika i kwota 15.939,05 zł stanowiąca koszty sporządzenia opinii poniesione przez pozwaną.