

**Sygn. akt VI Ga 232/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 grudnia 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Bober

Sędziowie: SO Anna Harmata

del. SR Witold Olech (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Krztoń

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. S.

przeciwko : (...) Spółce z o.o. w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie  
V Wydziału Gospodarczego z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt V GC 594/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w R. na rzecz powódki A. S. kwotę 4.092,85 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2012r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w R. na rzecz powódki A. S. kwotę 1.504,09 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania ,

4. nakazuje ściągnąć:

a. od pozwanego (...) sp. z o.o. w R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rzeszowie kwotę 615, 43 zł tytułem kosztów postępowania,

b. od powódki B. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rzeszowie kwotę 1.004,13 zł tytułem kosztów postępowania.

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 621,56 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

**VI Ga 232/13**

# UZASADNIENIE

## **wyroku z dnia 12.12.2013 r.**

Pozwem z dnia 15 czerwca 2012 r. powódka A. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o. o. w R. kwoty 10 745,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu położonego w galerii handlowej (...) w R., celem prowadzenia w nim działalności gospodarczej – sklepu (...) na Herbatę” przy czym, zgodnie z zawartą przez strony umową, zakupiła i zamontowała pompę ciepła. Pozwany informowany o fakcie, że w lokalu nie można utrzymać temperatury pozwalającej na prowadzenie działalności nie podjął działań czyniących wynajmowany lokal przydatnym do umówionego użytku. W dniu 2 lutego 2012 r. temperatura w lokalu spadła do poziomu 2°C. a powódka zażądała od pozwanego doprowadzenia lokalu do stanu przydatnego do użytku, z zagrożeniem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wobec faktu, iż działania podjęte przez pozwanego nie doprowadziły do poprawy sytuacji, a temperatura panująca w lokalu w miesiącu lutym uniemożliwiła prowadzenie w nim działalności handlowej, powódka w dniu 5 marca 2012 r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, a następnie zażądała odszkodowania. Powód wskazał także w uzasadnieniu, iż co do kwoty 4.092,85 zł stanowiącej zwrot zapłaconego czynszu za miesiące luty i część marca podstawę powództwa stanowi art. 664 par. 1 kc, zaś w pozostałej części podstawą żądania jest art. 471 kc.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 lipca 2012 r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwany

wskazał, iż intencją powódki było głównie rozwiązanie umowy najmu a to z uwagi na nierentowność prowadzonej działalności, zaś temperatury panujące w lokalu stanowiły do tego jedynie pretekst. Pozwany podniósł, iż stosownie do treści umowy powódka była świadoma ryzyka związanego z podpisaniem umowy, a pozwany nie odpowiada za gospodarcze powodzenie prowadzonej w lokalu działalności. Ponadto, powódka zobowiązała się do wykończenia i wyposażenia przekazanego lokalu na własny koszt i ryzyko, co w ocenie pozwanego oznacza, iż powódka zobowiązana była zaprojektować i wykonać w lokalu wewnątrz wraz ze wszystkimi instalacjami. W ocenie pozwanego, jeżeli wystąpiła wada lokalu w postaci niskich temperatur wewnętrznych, stanowiła ona okoliczność, za którą odpowiada powódka, jako że zaprojektowała i wykonała prace adaptacyjne w lokalu w sposób nie gwarantujący utrzymania odpowiednich temperatur. Dlatego też, oświadczenie z dnia 5 marca 2012 r., o wypowiedzeniu umowy najmu, nie znajduje uzasadnienia i jest bezskuteczne.

Wyrokiem z dnia 27.06.2013 roku Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w R. na rzecz powoda A. S.: kwotę 10.745,96 zł (dziesięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych 96/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2012r. do dnia zapłaty, kwotę 7.901,66 zł (siedem tysięcy dziewięćset jeden złotych 66/100) tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć od pozwanego (...) sp. z o.o. w R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rzeszowie kwotę 1.599,57 zł (jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 57/100) tytułem kosztów postępowania.

Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne. Strony niniejszego postępowania, powódka A. S. i pozwany (...) sp. z o. o. w R. zawarły w dniu 12 kwietnia 2011 r. umowę najmu lokalu położonego w galerii handlowej (...) w R., w celu prowadzenia przez powódkę działalności handlowej - sklepu (...) na Herbatę”. Przedmiotowy lokal oznaczony

numerem (...) był usytuowany na parterze budynku w odległości około 2,5 m od wejścia zewnętrznego do pasażu głównego. Lokal został przekazany do dyspozycji powódki zgodnie z umową, we wrześniu 2011 r. w stanie surowym, zamkniętym. Powódka wykonała w lokalu prace wykończeniowe i instalacyjne, na podstawie wykonanych przez siebie projektów wykonawczych, instalacyjnych i aranżacji oraz wytycznych otrzymanych od pozwanego. Projekty, zgodnie z umową najmu, zostały przekazane pozwanemu do akceptacji.

Powódka w dniu 15 października 2011 r., to jest w dniu otwarcia galerii, rozpoczęła działalność handlową w lokalu. Od początku użytkowania lokalu nie można było uzyskać w nim zakładanej w projekcie temperatury wewnętrznej  $20 \pm ^\circ\text{C}$ , co było spowodowane usytuowaniem lokalu w pobliżu drzwi wejściowych i napływem zimnego powietrza z zewnątrz. Pozwany wykonał szklaną ścianą osłonową na przedłużeniu filaru otworu drzwiowego, mającą za zadanie ograniczenie dopływu do lokalu powietrza z zewnątrz. Ponieważ nie dało to rezultatów, pozwany zamontował nagrzewnicę, co ograniczyło napływ zimnego powietrza z zewnątrz, jednakże nagrzewnica została po krótkim okresie czasu zdemontowana. Następnie pozwany w miesiącu lutym 2012 r. ustawił przed wejściem do pasażu namiot, nie przyniosło to jednak pożądanego rezultatu. W okresie największych mrozów, temperatura w lokalu spadała do  $2 ^\circ\text{C}$ . Dyrektor galerii zaproponował powódce zmianę lokalizacji sklepu, jednakże powódka nie wyraziła na to rozwiązanie zgody, gdyż z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności gospodarczej, zmiana nie była by dla powódki korzystna, z uwagi na brak sąsiedztwo „operatora spożywczego” oraz związane z tym koszty.

Z uwagi na niskie temperatury panujące w lokalu, pracownicy powódki odmówili świadczenia pracy i złożyli wypowiedzenia. Powódka w dniu 5 marca 2012 r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Powódka zapłaciła pozwanemu czynsz najmu za miesiąc luty w kwocie 6 653,11 zł, mimo że z uwagi na niskie temperatury nie prowadziła w tym miesiącu działalności handlowej w lokalu;

nadto powódka poniosła koszt opróżnienia lokalu i przekazania go pozwanemu w kwocie 4 092,85 zł.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na opiniach biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) pisemnej oraz ustnej opinii uzupełniającej, zeznaniach świadków, których Sąd obdarzył wiarą oraz dokumentach.

Sąd I instancji zważył iż w rzeczywistości spór sprowadza się do kwestii prawidłowości wykonania umowy przez pozwanego, w zakresie zapewnienia warunków umożliwiających powódce prowadzenie w lokalu działalności handlowej, a w konsekwencji zasadności żądania zwrotu czynszu i odszkodowania. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na uznanie powództwa za uzasadnione w całości. Przeprowadzone w sprawie dowody z opinii biegłego potwierdziły według Sądu jednoznacznie, iż brak był możliwości utrzymania w lokalu właściwej temperatury z przyczyn leżących w konstrukcji budynku – położenia lokalu w bezpośredni sąsiedztwie drzwi wejściowych. Okoliczność powyższa spowodowana została zmianami wprowadzonymi do projektu podczas realizacji inwestycji, to jest rezygnacją z „wiatrołapów” i ściany działowej. Sąd I instancji za chybione uznał argumentację pozwanego, jakoby niskie temperatury panujące w lokalu stanowiły jedynie pretekst do rozwiązania umowy, a rzeczywistym powodem zaprzestania prowadzenia przez powódkę działalności, była jej nierentowność. Za bezzasadne przyjął także twierdzenia pozwanego jakoby brak możliwości utrzymania właściwej temperatury w lokalu był wynikiem okoliczności za które odpowiada wyłącznie powódka. Ostatecznie Sąd I instancji uwzględnił powództwo: co do kwoty 6 653,11 zł na podstawie art. 641 § 1 kc i co do kwoty 4 092,85 zł na podstawie art. 471 kc. Wskazać w tym miejscu należy omyłkowe, wydaje się, wskazanie przez Sąd jako podstawy rozstrzygnięcia art. 641 par. 1 kc podczas gdy intencją Sadu było zastosowanie art. 664 par. 1 kc co wynika z faktu, iż treść tego przepisu Sąd cytuje w treści uzasadnienia wraz z drugą podstawą rozstrzygnięcia a to art. 471 kc, a nadto art. 641 par. 1 kc dotyczy umowy o dzieło.

Apelację od wskazanego wyroku złożyła strona pozwana, która zaskarżyła go w całości i zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego :

1. art. 321 kpc, art. 366 kpc poprzez rozpoznanie żądania innej treści niż zgłoszone w pozwie a to poprzez zasądzenie kwoty 6.653,11 zł tytułem czynszu za luty podczas gdy powódka wносиła o czynsz za luty i marzec
2. art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 233 § 1 i 2 kpc, poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przyjęcie że niemożność prowadzenia działalności w lokalu była efektem jedynie zmian budowlanych.
3. art. 233 § 1 i 2 w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i niewłaściwą ocenę dowodów a w szczególności zeznań świadków.

4. art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 232 i art. 236 kpc poprzez wydanie postanowienia o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z tezą sprzeczną wobec zgłoszonej przez pełnomocnika powódki

5. art. 6 § 2 kpc w zw. z art. 217 § 2 kpc poprzez dopuszczenia dowodu z opinii biegłego mimo, że wniosek dowodowy był spóźniony

6. art. 227 kpc w zw. z art. 236 kpc poprzez dopuszczenie dowodu z akt sprawy zawisłej przed SO na okoliczności nie mające istotnego znaczenia dla sprawy co mogło mieć wpływ na wynik sprawy

7. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 235 § 1 kpc poprzez naruszenie zasady bezpośredniości

oraz naruszenie przepisów prawa materialnego

8. a to art. 664 § 1 kc i art. 664 § 3 kc poprzez jego zastosowanie podczas gdy powódka wiedziała iż przedmiot najmu ma wady co uniemożliwia jej domaganie się od pozwanego obniżenia czynszu

9. art. 471 kc albowiem Powódka nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy niskimi temperaturami a kosztami opróżnienia lokalu.

Wskazując na powyższe apelant wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za I i II instancję według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd II instancji zważył co następuje.

Zarzuty apelacji pozwanego są częściowo uzasadnione w zakresie naruszenia prawa materialnego a to art. 664 par. 1 kc poprzez jego błędne zastosowanie, co skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa co do kwoty dochodzonego przez pozwaną zapłaconego czynszu. Sąd Okręgowy nie podziela jednak przy tym stanowiska strony pozwanej wyartykułowanego w zarzutach apelacji, jakoby powódka wiedziała, iż przedmiot umowy najmu ma wady, których istnienie prawidłowo ustalił Sąd I instancji. W tym miejscu warto ponownie wskazać, że żądaniem pozwu powódka domagała się zasądzenia kwoty 10.745,96 zł na którą składały się kwoty: 6.653,11 zł zapłaconego przez powódkę czynszu za miesiąc luty oraz część marca 2012 roku a także kwota 4.092,85 tytułem poniesionych przez powódkę kosztów demontażu wyposażenia sklepu. Pełnomocnik powódki w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż może ona domagać się zwrotu zapłaconego czynszu za czas w ciągu którego wady rzeczy (lokalu) nie pozwalały na jej używanie w oparciu o art. 664 par. 1 kc. Również i Sąd I instancji wskazał ten przepis jako podstawę rozstrzygnięcia co do kwoty 6.653,11 zł. Tego stanowiska Sąd II instancji nie podziela. Przepis ten sam w sobie nie może bowiem stanowić podstawy żądania zwrotu świadczenia uiszczonego a wynikającego z zawartej umowy najmu co nie było kwestionowane. Z przepisu art. 664 par. 1 kc wynika bowiem, że najemca może jedynie żądać od wynajmującego odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania

wad. Przepis ten wyraźnie dotyczy sytuacji gdy rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku. Możliwość korzystania z rzeczy na skutek posiadanych przez nią wad jest więc ograniczona ale nie niemożliwa. Nie daje on natomiast najemcy prawa powstrzymania się z zapłatą czynszu w ogóle co wynika ze sformułowania cytowanego wyżej a określającego uprawnienie najemcy polegające na „odpowiednim obniżeniu” czynszu. Z przepisu tego nie wynika więc tym bardziej by mógł on stanowić podstawę zasądzenia kwoty 6.653,11 zł dochodzonej pozwem tytułem zwrotu zapłaconego czynszu. W sytuacji bowiem zaistniałej w stanie faktycznym, której dotyczy niniejsze postępowanie powódka mogła skorzystać z uprawnień jakie przewiduje art. 664 par. 2 kc tj wypowiedzenia najmu bez zachowania terminu co zresztą uczyniła dnia 5.03.2012 roku. Uprawnienie natomiast do obniżenia czynszu jest natomiast realizowane jeśli najemca złoży Wynajmującemu oświadczenie że z niego korzysta. Nie będąc związany podstawą prawną żądania pozwu Sąd II instancji zważył także możliwość żądania zwrotu zapłaconego czynszu w

oparciu o poniżej wskazane podstawy prawne. Brak podstaw także dla uznania roszczeń powódki w powyższym zakresie w oparciu o przepis art. 410 par 2 kc dotyczący świadczenia nienależnego. Stosownie bowiem do tego przepisu świadczenie jest nienależne, jeśli ten kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany wobec osoby, której świadczył albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W świetle powyższego nie można przyjąć by zapłacony przez powódkę czynsz miał cechy takiego świadczenia. Sąd II instancji rozważył także żądania pozwu w zakresie kwoty 6.653,11 zł w kontekście art. 471 kc . Zgodnie z jego treścią dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Cechą więc odpowiedzialności opartej na powyższym przepisie jest powstanie szkody oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy tą szkodą a działaniem lub zaniechaniem dłużnika. Nie może być uznany za szkodę, zdaniem sądu II instancji, czynsz zapłacony przez pozwaną a wynikający z zawartej umowy najmu. Źródłem czynszu jako świadczenia była bowiem łącząca strony umowa najmu i wobec tego nie może on być rozpatrywany w kategoriach szkody. Czynsz najmu z istoty rzeczy wynika bowiem z zawartej umowy a nie jest skutkiem jej niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jedną ze stron umowy.

Za bezzasadną Sąd uznał natomiast apelację pozwanej spółki w części dotyczącej zasądzenia kwoty 4.092,85 zł . Niewątpliwie powódka na skutek wypowiedzenia spowodowanego panującymi warunkami była zmuszona do natychmiastowego opuszczenia lokalu co spowodowało konieczność demontażu wyposażenia oraz usunięcia z niego towaru. To z kolei pociągnęło za sobą koszty, które zostały w toku postępowania przed sadem I instancji wykazane. Słusznie więc sąd I instancji jako podstawę zasądzenia kwoty 4.092,85 zł przyjął art. 471 kc. Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 471 kc polegający jakoby na tym, iż Powódka nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy niskimi temperaturami a kosztami opróżnienia lokalu. Tak sformułowany zarzut nie jest trafny albowiem konieczność opróżnienia lokalu przez Powódkę , co nie budzi wątpliwości Sądu II instancji, była spowodowana uprawnionym wypowiedzeniem przez nią umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia a to z kolei było efektem panujących w lokalu warunków a w szczególności utrzymujących się niskich temperatur.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty, zgłoszone przez Pozwanego, w zakresie rzekomego naruszenia przez Sąd I instancji przepisów postępowania, polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, czy przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i niewłaściwej ich oceny, a w szczególności zeznań świadków. Sąd ten bowiem przeprowadził postępowanie w sposób prawidłowy i dokonał poprawnych ustaleń na tle zgromadzonego w ten sposób materiału dowodowego. Sąd II instancji podziela te ustalenia. Nie są zasadne zarzuty co do opinii biegłego zarówno co do tego że wniosek dowodowy w tym przedmiocie był spóźniony, jak i co do samej tezy dowodowej. Nie jest ona co prawda

identyczna z tezą wskazaną przez powoda, niemniej jednak w swej istocie zmierza do udowodnienia tej samej okoliczności co musi co skutkuje uznaniem zarzutów pozwanego w tym także zakresie za pobawione znaczenia. Sprzeczny w swej istocie jest zarzut dopuszczenia dowodu z akt sprawy toczącej się przed Sądem Okręgowym albowiem sam pozwany twierdzi iż nastąpiło ono na okoliczności nie mające istotnego znaczenia dla sprawy. Skoro więc tak, to skonstatować należy, że dowód ten nie miał wpływu na jej rozstrzygnięcie.

Z powyższych względów sąd II instancji zmienił zaskarżony wyrok i orzekł na podstawie 386 par. 1 kpc.