

Sygn. akt I A Ca 958/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Irena Ejsmont - Wiszowata
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SA Beata Wojtasiak (spr.)
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki jawnej w B.**

przeciwko **M. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 30 września 2014 r. sygn. akt VII GC 188/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) **zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powoda (...) Spółki jawnej w B. kwotę 106.152,51 (sto sześć tysięcy sto pięćdziesiąt dwa i 51/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi:**

- od kwoty 16.743,68 złotych od dnia 18 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 2.523,44 złotych od dnia 28 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 19.743,68 złotych od dnia 3 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 850,30 złotych od dnia 5 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 21.204,70 złotych od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 1.580,92 złotych od dnia 13 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;

- **od kwoty 1.994,16 złotych od dnia 27 marca 2013 r. do dnia zapłaty;**
 - **od kwoty 10.793,25 złotych od dnia 30 marca 2013 r. do dnia zapłaty;**
 - **od kwoty 14.391 złotych od dnia 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;**
 - **od kwoty 1.935,38 złotych od dnia 25 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;**
 - **od kwoty 14.391 złotych od dnia 17 maja 2013 r. do dnia zapłaty;**
- 2) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.908 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 3) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

UZASADNIENIE

L. G. i Wspólnicy s.j. w B. wniosła o zasądzenie od M. S. kwoty 106.152,51 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo opisanych w pozwie. Podała, że dochodzona kwota stanowi nieuiszczoną przez pozwaną należność z tytułu czynszu najmu oraz opłat za media.

Sąd Okręgowy w Białymstoku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 maja 2013 r. uwzględnił w całości żądanie powódki.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty M. S. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że łącząca strony umowa najmu została przez nią wypowiedziana pismem z dnia 14 maja 2013 r., gdyż wynajmowany lokal posiadał wadę (grzyb i pleśń na ścianach) uniemożliwiającą właściwe z niego korzystanie. Jej zdaniem umowa została zawarta pod wpływem błędu, gdyż wynajmująca zapewniała ją o dobrych walorach technicznych lokalu, zobowiązywała się do zapewnienia spokojnego i niezakłócanego zeń korzystania. Tymczasem wady lokalu uniemożliwiały wykorzystywanie go w sposób w umowie określony. Podniosła jednocześnie zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na lokal w wysokości 474.421,30 zł. Przedłożyła faktury, które dokumentujące wydatki poniesione na remont, prace budowlane i wykończeniowe oraz związane z wyposażeniem lokalu (sprzęt nagłaśniający, meble i oświetlenie).

Wyrokiem z dnia 30 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 8.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3 617 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.053,33 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 4 czerwca 2010 r. strony podpisały umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 271 m² zlokalizowanego w piwnicy budynku przy ul. (...) w B. na cele działalności gastronomicznej i rozrywkowej. Czynsz najmu ustalono na kwotę 15.000 zł + podatek VAT miesięcznie, ulegający corocznej waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług. Najemca zobowiązany był także do uiszczania opłat eksploatacyjnych (energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, gaz, energia cieplna, utrzymanie powierzchni wspólnych, administrowanie). W aneksie z dnia 28 lutego 2013 r. ustalono, że od 1 marca 2013 r. do 28 lutego 2014 r. czynsz będzie wynosił 11.700 zł + VAT, a od 1 marca 2014 r. - 16. 645,68 zł + VAT. Umowa została zawarta na 10 lat, tj. do dnia 3 czerwca 2020 r. Strony wyłączyły możliwość jej rozwiązania w drodze wypowiedzenia w okresie pierwszych 5 lat trwania umowy. Po ich upływie, każda ze stron mogła rozwiązać umowę z zachowaniem 12-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego (§ 4 umowy). W protokole przekazania lokalu zapisano, że na otynkowanych ścianach wewnętrznych i zewnętrznych do wysokości 0,5 metra występują zacieki. Występowały one także na posadzce.

W trakcie użytkowania lokalu pozwana stwierdziła, że zacieki na ścianach nie były spowodowane jednorazowym zalaniem lokalu, ale występowały kilkakrotnie w czasie trwania umowy. W związku z tym w trakcie trzech lat użytkowania lokalu, co najmniej dwukrotnie przeprowadzano remonty związane z zawilgoceniem ścian, na których występował grzyb i pleśń.

Od grudnia 2012 r. pozwana zaprzestała płacenia należności czynszowych. Powódka za okres od 3 grudnia 2012 r. do 2 maja 2013 r. wystawiła 11 faktur VAT na łączną kwotę 109.152,51 zł, z czego pozwana uiściła jedynie 3.000 zł.

Pismem z dnia 14 maja 2013 r. M. S. wypowiedziała umowę najmu lokalu w trybie natychmiastowym, powołując się na brak reakcji ze strony powodów na prośby o usunięcie wad lokalu, które uniemożliwiały korzystanie z niego.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Celem ustalenia charakteru wad wynajmowanego lokalu i tym samym zweryfikowania przyczyny wypowiedzenia umowy z dnia 4 czerwca 2010 r. oraz ustalenia wartości nakładów poniesionych przez pozwaną na przystosowanie tego lokalu do prowadzenia działalności, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania inż. A. M.. Biegły ten uznał, że niedokładności procesu realizacyjnego powodowały, iż mogły powstawać zawilgocenia ścian fundamentowych i piwnicznych w trakcie ich użytkowania przez najemcę. Woda gruntowa mogła okresowo występować w tym obszarze nawet do wysokości 2.0 m powyżej posadowienia obiektu, zajmując część ścian piwnic. Ocenił też, że projekt budowlany oraz wykonawczy budynku ignorują wnioski specjalisty geologa Z. R. dotyczące warunków wodno-gruntowych terenu, na którym posadowiona ma być nieruchomość oraz nakazujących obniżenie wód gruntowych. Zdaniem biegłego pojawiające się zawilgocenia ścian, ograniczały możliwość korzystania z lokalu w 35%. Wartość nakładów trwałych (niemożliwych do zdemontowania) oszacował na 367.161,23 zł (netto).

Sąd I instancji ocenił, że wnioski płynące z tej opinii w pełni korespondują z twierdzeniami pozwanej o występowaniu wad przedmiotu najmu uniemożliwiających przewidziane w umowie używanie rzeczy. W związku z tym uznał, że skoro powódka – pomimo wezwań – nie usunęła tych wad, zatem pozwanej służyło prawo wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów (art. 664 § 2 k.c.).

Podkreślił, że zawilgocenia ścian istniejące w dniu przekazania pozwanej obiektu, pojawiały się cyklicznie, czego przyczyną były błędy popełnione jeszcze na etapie budowy obiektu. Wada ta wyłączała możliwość użytkowania lokalu i pociągała za sobą konieczność dokonywania remontów. Fakt ten wywołał szkodę w majątku pozwanej, która obowiązana była zwrócić nieruchomość, w który zainwestowała własne pieniądze, wcześniej aniżeli przewidywała umowa. W związku z tym uznał, że wynajmujący (powódka) odpowiada wobec najemcy (pозwanej) za naprawienie strat poniesionych w związku z wcześniejszą utratą możliwości korzystania z przedmiotu najmu oraz za utraczone korzyści, jakie uzyskalby gdyby nadal używał rzeczy najętej przez umówiony okres czasu.

Dlatego też, Sąd Okręgowy za trafny uznał podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia wierzytelności do kwoty 367.161,23 zł i w związku z tym oddalił powództwo w całości. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 664 § 2 k.c. w zw. art. 498 § 1 k.c. i art. 361 § 1 i 2 k.c., art. 471 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. i § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013, poz. 490) oraz art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

1) art. 499 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwana złożyła skuteczne oświadczenie o potrąceniu, podczas gdy niezbędną przesłanką potrącenia jest wymagalność obu wierzytelności,

2) art. 499 k.c. w zw. z art. 91 k.p.c. przez przyjęcie, że pozwana złożyła skuteczne oświadczenie o potrąceniu wierzytelności, pomimo że zarzut potrącenia został złożony przez jej pełnomocnika, pełnomocnikowi procesowemu strony powodowej, nie posiadającemu umocowania do przyjmowania w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną,

3) art. 61 k.c. w zw. z art. 499 k.c. przez przyjęcie, że oświadczenie woli pozwanej o potrąceniu wierzytelności dotarło do powódki w sposób stwarzający realną możliwość zapoznania się z jego treścią, choć było ono zawarte w sprzeczności od nakazu zapłaty, który został wysłany jedynie pełnomocnikowi nie upoważnionemu do odbioru oświadczenia o potrąceniu,

4) art. 664 § 2 k.c. przez błędne przyjęcie, iż nieokreślone wady lokalu uprawniały najemcę do skutecznego rozwiązania umowy zawartej na czas określony,

5) art. 361 § 2 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwana poniosła szkodę rozumianą jako wartość nakładów związanych z dostosowaniem lokalu do zamierzonej funkcji użytkowej w związku z perspektywą prawa pozwanej do spokojnego użytkowania najętej nieruchomości przez okres dziesięcioletni, pomimo że nakłady takie poniosłaby również, gdyby zawilgoceń w dniu podpisania umowy nie było,

6) art. 361 § 2 k.c. przez błędne przyjęcie, iż pomiędzy oświadczeniem wypowiedzenia umowy najmu a szkodą w postaci nakładów na lokal istnieje adekwatny związek przyczynowy, w sytuacji gdy konieczność poczynienia nakładów na lokal znajdujący się w stanie deweloperskim wystąpiłby również, gdyby nie doszło do wypowiedzenia umowy,

7) art. 664 § 3 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwanej jako najemcy przysługiwało uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu, w sytuacji, gdy wiedzę o zaciekach powstałych po jednorazowym zalaniu budowy posiadała w dacie odbioru lokalu,

8) art. 664 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwanej przysługiwało uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu, w sytuacji, gdy w przypadku wykrycia wady rzeczy najętej ograniczającej przydatność, najemcy służyło roszczenie o obniżenie czynszu za czas trwania wad,

9) art. 91 k.p.c. przez przyjęcie, że pełnomocnik pozwanej dokonał skutecznego potrącenia wierzytelności stron, choć pełnomocnictwo procesowe pełnomocnika powódki nie obejmowało z mocy ustawy składania ani odbioru oświadczeń w sferze materialnoprawnej,

10) art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego z przesłuchania stron,

11) art. 233 k.p.c. przez błędną ocenę dowodów:

a) opinii technicznej biegłego inż. A. M. i przyjęcie, że przedmiot najmu:

- obciążony był wadą fizyczną uniemożliwiającą korzystanie z niego w sposób przewidziany w umowie, w sytuacji, gdy biegły stwierdził jedynie ograniczenie możliwości korzystania z lokalu o 35%,

- już w chwili zawarcia umowy był obciążony wadą uniemożliwiającą korzystanie z niego, choć wniosek taki nie płynie z tej opinii,

b) protokołu przekazania lokalu, opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego lokalu biegłego sądowego inż. A. M. oraz zeznań świadka S. W. i K. S. przez przyjęcie, że pozwana została wprowadzona w błąd co do przyczyny zawilgocenia ścian w lokalu, pomimo że zacieki stwierdzone w dacie przekazania lokalu było spowodowane zalaniem całego budynku i zostało całkowicie zniwelowane w związku z odkrywkami, a przyczyna dalszych zawilgoceń leży albo po stronie pozwanej, która wykonała kratki ściekowe w sanitariatach i kuchni w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną, uszkadzając tym samym izolacje przeciwwilgociowe, bądź po stronie okoliczności całkowicie niezależnych od powódki (awarii w hydroformi, zalania przez rury (...)), za które pozwana otrzymała należne odszkodowania od ubezpieczycieli,

c) zeznań świadka A. K. przez przyjęcie, że nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, choć wskazywały one jednoznacznie, że pozwana płaciła czynsz nieregularnie i częściowo, co mogło świadczyć o braku płynności finansowej, a nie braku przydatności lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej,

12) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i błędne przyjęcie, że opinia biegłego z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy z dnia 28 marca 2014 r. nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy choć wynikało z niej, że nie było przeciwwskazań uniemożliwiających do korzystanie z lokalu i prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu,

13) art. 229 k.p.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że powódka nie zakwestionowała wypowiedzenia umowy złożonego przez pozwaną, pomimo że z jej pisma z dnia 20 czerwca 2013 r. wynikało, że nie uznała wypowiedzenia, a następnie sama wypowiedziała umowę pozwanej w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu,

14) art. 232 k.p.c. przez uznanie, że pozwana poniosła dodatkowe nakłady w okresie od czerwca 2010 r. do maja 2013 r., choć nie przedłożyła ona na ta okoliczność żadnych dowodów,

15) art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia w sposób uniemożliwiający dokonanie oceny wywodów, które doprowadziły do wydania wyroku,

16) poczynienie ustaleń sprzecznych z zebranymi dowodami i przyjęcie, że:

a) w chwili wydania lokal miał wadę uniemożliwiającą jego zamierzone używanie, w sytuacji, gdy zacieki na ścianach w żaden nie czyniły niemożliwym korzystanie z przedmiotu najmu, a pozwana w sposób nieprzerwany prowadziła w nim działalność gospodarczą,

b) nieopłacanie czynszu przez pozwaną było związane z niemożnością korzystania z lokalu, choć prowadziła ona w nim działalność gospodarczą w sposób nieprzerwany.

Wskazując na powyższe skarżąca wносиła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji co do faktu związania stron umową najmu i zaistnienia wad w przedmiocie najmu, potwierdzonych opinią biegłego z zakresu budownictwa, Sąd Apelacyjny aprobuje i uznaje za własne. Natomiast niezasadna okazała się wyrażona przez ten Sąd ocena, że po stronie pozwanej powstało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn zawinionych przez wynajmującego oraz roszczenie odszkodowawcze w

wymiarze zgłoszonym przez pozwaną. Zastrzeżenia strony powodowej skierowane przeciwko tej ocenie były więc trafne.

Jakkolwiek apelacja powódki jest bardzo rozbudowana i zawiera szereg zarzutów dotyczących zarówno naruszenia przepisów prawa materialnego, jak i procesowego, tym niemniej dostrzegalne są w jej obrębie dwie zasadnicze grupy okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pierwsza z nich wykazuje – zdaniem skarżącej – dokonanie błędnych ustaleń faktycznych i bezpodstawne uznanie przez Sąd, że pozwana skutecznie złożyła względem powódki oświadczenie o potrąceniu wierzytelności zawartego w zarzutach od nakazu zapłaty, mimo braku umocowania osoby je odbierającej, co z kolei spowodowało błędne zastosowanie art. 499 k.c. i art. 498 § 2 k.c. i w konsekwencji błędne przyjęcie, że doszło do umorzenia wierzytelności przysługującej stronie powodowej. Druga zaś grupa zarzutów dotyczy wadliwych ustaleń faktycznych co do istnienia wad przedmiotu najmu, uniemożliwiających prawidłowe korzystanie z lokalu i w konsekwencji bezzasadne przyjęcie, że istniały podstawy do odstąpienia od umowy przez pozwaną i że powstała po jej stronie zgłoszona do potrącenia wierzytelność z tytułu poniesienia szkody wyrządzonej przez spółkę wynajmującą lokal.

Odnosząc się do tak skonstruowanych zarzutów, na wstępie należało zaznaczyć, że wbrew twierdzeniom i zarzutom podnoszonym przez stronę powodową, reprezentujący ją pełnomocnik procesowy był upoważniony w sposób dorozumiany do odebrania oświadczenia o potrąceniu w znaczeniu materialnoprawnym, stanowiącego podstawę do zgłoszenia procesowego zarzutu potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu wraz z zarzutem potrącenia pełnomocnik procesowy pozwanej podniósł w treści uzasadnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 31 maja 2013 r. Zauważyć tu należy, że udzielone mu pełnomocnictwo obejmowało również (k. 45) umocowanie do podnoszenia wszelkich zarzutów, w tym też zarzutów o charakterze materialnoprawnym. Pozwala to przyjąć, że – od strony formalnej – zarzut potrącenia został zgłoszony przez stronę pozwaną w sposób poprawny. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2004 r. (I CK 181/03) dyrektywa celowego działania strony pozwala przyjąć, że gdy skutek procesowy, którego realizacji pismo procesowe ma służyć, wymaga złożenia przez stronę określonego oświadczenia woli, to jest ono w piśmie procesowym wyrażone, mimo że bezpośrednio wypowiedzi w tym przedmiocie brak. Jednocześnie skonstatował, że podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej.

Nie można się też zgodzić z powodową spółką, że oświadczenie o potrąceniu nie zostało w ogóle złożone względem spółki, a jedynie względem jej pełnomocnika i że przez to winno być uznane za bezskuteczne. Zauważyć bowiem należy, że w związku z wniesionym zarzutem potrącenia, Sąd I instancji prowadził szczegółowe postępowanie dowodowe zmierzające do ustalenia istnienia oraz wysokości wierzytelności zgłoszonej do potrącenia. Uprawnieni do reprezentowania spółki jej wspólnicy uczestniczyli w poszczególnych czynnościach procesowych i byli obecni m.in. na rozprawie w dniu 8 stycznia 2014 r., jak również dostarczali swoim pełnomocnikom dokumenty niezbędne do sporządzenia opinii przez biegłego. W takiej zaś sytuacji brak było podstaw do przyjęcia, że nie dotarło do nich oświadczenie o potrąceniu, czy też że nie tolerowali przyjęcia przez reprezentującego spółkę pełnomocnika tego rodzaju oświadczenia. Dodać tu należy, że w judykaturze wyrażany jest pogląd, że doręczenie profesjonalnemu pełnomocnikowi strony w toku procesu, pisma zawierającego zarzut potrącenia i oświadczenie o potrąceniu spełnia warunki art. 61 k.c. i pozwala uznać, że oświadczenie doszło do strony reprezentowanej w taki sposób, że ma ona możliwość zapoznania się z oświadczeniem (zob. wyroki SA w Warszawie z dnia 2 października 2012 r., I ACa 539/12, z dnia 25 lutego 2014 r., VI ACa 886/13, SA w B. z dnia 9 lipca 2014 r. I ACa 460/13). O ile zatem pełnomocnictwo udzielone pełnomocnikowi powódki z całą pewnością nie zawierało wprost umocowania do przyjmowania w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, tym niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy przyjąć należało, że takie upoważnienie zostało udzielone w formie konkludentnej.

Nie dzieląc z tych względów zastrzeżeń skarżącej co do wadliwości złożenia przez pozwaną zarzutu potrącenia, Sad Apelacyjny – w przeciwieństwie do Sadu I instancji – uznał jednak, że zarzut ów merytorycznie okazał się niezasadny i nie mógł doprowadzić do umorzenia wierzytelności stron. W szczególności zgromadzony w sprawie

materiał dowodowy nie dał, zdaniem Sądu Apelacyjnego, podstawy do uznania, że pozwanej przysługuje roszczenie odszkodowawcze w określonym przez nią rozmiarze.

Podkreślenia wymaga, że zarówno z treści pisma procesowego zawierającego sprzeciw od nakazu zapłaty, jak i konsekwentnych twierdzeń podnoszonych w trakcie procesu wynikało, że M. S. swoje roszczenie względem powódki wiązała ze skutecznym – jej zdaniem – wypowiedzeniem umowy najmu. Wywodziła, że poniosła znaczne nakłady na wykończenie i urządzenie przedmiotu najmu, który jednak okazał się wadliwy w stopniu uniemożliwiającym umówione korzystanie z niego (prowadzenie działalności gastronomicznej i rozrywkowej). Ten wywód został zaaprobowany przez Sąd I instancji, przy czym Sąd ten dostrzegł, że wprawdzie opinia biegłego z zakresu budownictwa bynajmniej nie wykluczyła możliwości korzystania z lokalu (jedynie ograniczenie), tym niemniej przyjął, że powódka zaaprobowana złożone przez pozwaną oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Stanowisko takie nie może być jednak uznane za poprawne wobec bezspornej pomiędzy stronami okoliczności, że powódka ze swej strony złożyła w późniejszej dacie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z przyczyn zawinionych przez najemcę (okoliczność wprost przyznana przez pozwaną na rozprawie apelacyjnej). Nie ulega więc wątpliwości, że powódka uznała najem za zakończony z chwilą złożenia swego oświadczenia woli. Stan taki czynił koniecznym zbadanie skuteczności oświadczenia pozwanej, bowiem w przypadku jego zanegowania rozliczenie stron z tytułu nakładów winno być dokonane z uwzględnieniem zapisu par. 5 umowy stron. Zapis ten zobowiązywał najemcę po wygaśnięciu umowy do zwrotu przedmiotu najmu w stanie pierwotnym, zaś w razie bierności najemcy zastrzegał wynajmującemu prawo wejścia do lokalu i usunięcia rzeczy na koszt najemcy.

Z tych przyczyn istotne znaczenie ma odniesienie się do podniesionego w apelacji powódki zarzutu błędnego zastosowania przez Sąd I instancji art. 664 § 2 k.c., skutkującego uznaniem przez ten Sąd, że po stronie pozwanej zaistniały podstawy do odstąpienia od umowy najmu.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy, wyjaśniając przyczyny, dla których uznał za zasadne stanowisko pozwanej, w swojej argumentacji skoncentrował się na wykazaniu niedogodności, jaką w korzystaniu z lokalu mogły wywoływać okresowo pojawiające się zawilgocenia ścian. Sąd przyjął przy tym – mimo braku wyraźnych dowodów – że zawilgocenia te pociągały za sobą konieczność dokonywania remontów przez pozwaną.

Należy w tym miejscu zauważyć, że przepis art. 664 k.c. wprowadza odmienne skutki w przypadku zaistnienia wad ograniczających przydatność przedmiotu najmu (§ 1) od wad uniemożliwiających jego używanie (§ 2). Zgodnie z art. 664 § 1 k.c., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Stosownie zaś do art. 664 § 2 k.c. prawo do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia służy najemcy jedynie wówczas, gdy w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą. Wady rzeczy uniemożliwiające używanie rzeczy w zakresie przewidzianym w umowie mogą mieć różny charakter. Mogą być usuwalne albo nieusuwalne, mogą istnieć w chwili zawarcia umowy albo powstać w czasie trwania najmu.

Cytowane przepisy nie stanowią o prawie najemcy do powstrzymania się z zapłatą czynszu, a jedynie przewidują szczególne roszczenia pozwalające w określonych przypadkach na żądanie obniżenia czynszu lub wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Oba roszczenia przysługują najemcy w ściśle określonych sytuacjach, po dochowaniu obowiązków w tym przepisie zastrzeżonych dla różnych wad rzeczy najętej. Oznacza to zaś, że nie zawsze najemca będzie miał prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, czy też całkowitego powstrzymania się ze swoim świadczeniem pieniężnym. Uprawnienie takie jest uzależnione od istnienia wad, które uniemożliwiały już od zawarcia umowy używanie rzeczy, a jeżeli wady takie powstały później od ich nieusunięcia przez wynajmującego pomimo otrzymania zawiadomienia o wadach.

Sąd I instancji kwestię tą pominął, zakładając – jak się wydaje – apriorycznie, iż samo cykliczne pojawianie się zacieków w wynajmowanym lokalu użytkowym stanowi wadę uniemożliwiającą umówione korzystanie z niego.

Tymczasem z treści opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania inż. A. M. wynika wyraźnie, że pojawiające się zawilgocenia ścian, jedynie ograniczały możliwość korzystania z lokalu w 35%. Podkreślenia wymaga, że pozwana nie dostarczyła w zasadzie żadnych dowodów pozwalających na przyjęcie, ile razy pojawiły się zacieki na ścianach lokalu, czy były usuwane i czy uniemożliwiały w krótszych lub dłuższych okresach czasu prowadzenie w lokalu zamierzonej działalności gospodarczej. Pozwana nie zaprzeczyła nawet twierdzeniom strony powodowej, że działalność ta była prowadzona nieprzerwanie i bez większych przeszkód od daty otwarcia lokalu w 2010 r. aż do maja 2013 r. Co więcej, pozwana nie przedłożyła żadnych dowodów wykazujących poniesienie przez nią wydatków na remonty związane z zawilgoceniem ścian czy wezwań kierowanych do wynajmującego celem dokonania napraw czy wreszcie dowodów wykazujących ewentualną nieusuwalność takich wad. Już w świetle tych faktów, jako trafne należało ocenić artykułowane w toku postępowania stanowisko powódki, która kwestionowała możliwość przyjęcia, iż okresowo pojawiające się zawilgocenia ścian nie mogą zostać uznane wadę oddanego w najem lokalu uniemożliwiającą umówione z niego korzystanie. Nie można też pomijać i tej okoliczności, że zarówno z twierdzeń pozwanej, jak i jej męża K. S. wynikało, iż źródłem wilgoci były także: awaria hydroforu (w dniu 13 lutego 2012 r.), czy też zalewanie lokalu z sąsiadującej z nim restauracji (...), a zatem źródła zewnętrzne. Tymczasem za wadę przedmiotu najmu może zostać uznane jedynie coś co tkwi w tym przedmiocie, znajduje w nim swoją przyczynę, która ostatecznie negatywnie wpływa na walory użytkowe. Zdecydowanie należy natomiast wykluczyć rozszerzanie pojęcia „wady” na wszelkie okoliczności zewnętrzne, które jedynie oddziałują na przedmiot najmu. Za takie zewnętrzne okoliczności należy uznać czynniki, którym nie można się skutecznie przeciwstawić poprzez dokonanie odpowiednich modyfikacji przedmiotu najmu. Należy podkreślić, iż w sytuacji kiedy negatywne oddziaływanie na przedmiot najmu jest konsekwencją działania osób trzecich, najemcy lokalu przysługuje możliwość obrony swoich praw na podstawie art. 690 k.c. Tego typu roszczenia należy kierować jednak do osoby, która jest odpowiedzialna za naruszenie tych uprawnień, nie zaś do wynajmującego.

O ile zatem, w oparciu o opinię biegłego inż. A. M., można przyjąć, że zignorowanie na etapie projektowania wniosków specjalisty geologa Z. R. dotyczących warunków wodno-gruntowych terenu, na którym posadowiona jest sporna nieruchomość oraz niedokładności procesu realizacyjnego mogły powodować powstawanie zawilgocenia ścian fundamentowych i piwnicznych, a zatem stanowiły wadę budynku, tym niemniej brak było w sprawie dowodów do przyjęcia, że wady te uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie przedmiotu najmu, a co za tym idzie dawały pozwanej prawo do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c. Też taką podważa również opinia biegłego sądowego z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy inż. Z. B. (k. 174-182), który po oględzinach lokalu i zapoznaniu się z materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy jednoznacznie i stanowczo stwierdził, że w lokalu brak jest oznak pleśni i zagrzybienia i że nie istniały przeciwwskazania uniemożliwiające prowadzenie w nim działalności. Odnotować w tym miejscu należy, że wprawdzie biegły z zakresu pożarnictwa miał zastrzeżenia do lokalu z punktu widzenia ochrony p/poż, ale dotyczyły one głównie usytuowania drzwi i ciągów komunikacyjnych przez najemcę (k. 285).

W podsumowaniu tych rozważań przyjąć więc należało, że określone w umowie cechy użytkowe przedmiotowego lokalu nie uległy zmianie. Ani w dacie zawarcia umowy, ani w trakcie użytkowania przez pozwaną, w jego strukturze nie nastąpiły żadne zasadnicze zmiany, które obciążałyby wynajmującego i uniemożliwiałyby korzystanie z lokalu w uzgodniony umową sposób.

Za wadliwym zastosowaniem tego przepisu przez Sąd I instancji, dodatkowo przemawia także brak zbadania, czy pozwana w rzeczywistości wzywała powódkę do usunięcia rzekomych wad lokalu z wyznaczeniem odpowiedniego czasu na ich usunięcie. Zaoferowany przez M. S. materiał dowodowy tej okoliczności nie potwierdza. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest dowodu na okoliczność, że były one sygnalizowane w sposób określony w art. 664 § 2 k.c. przed złożeniem wypowiedzenia w dniu 14 maja 2014 r. (czyli już po kilkumiesięcznym zaprzestaniu uiszczenia czynszu).

W konsekwencji stwierdzenia, iż powoływane przez pozwaną okoliczności nie mogły zostać uznane za uniemożliwiające korzystanie z lokalu, przyjąć należy, że M. S., jako najemcy, nie przysługiwało prawo do wypowiedzenia łączącej jej z powodową spółką umowy w oparciu o szczególną regulację art. 664 § 2 k.c. Ponieważ umowa ta była zawarta na czas oznaczony nie było podstawy do wypowiedzenia w oparciu o ogólne

przepisy o zobowiązaniach, albowiem przewidziana w art. 365¹ k.c. możliwość wypowiedzenia zobowiązania o charakterze ciągłym odnosi się wyłącznie do zobowiązań bezterminowych. Wprawdzie strony skorzystały z możliwości zastrzeżenia w treści umowy sytuacji, w których przysługiwało im uprawnienie do jej wypowiedzenia, co było dopuszczalne z mocy art. 673 § 3 k.c., ale takie prawo przysługiwało im dopiero po upływie 5 lat obowiązywania umowy. W tym stanie rzeczy skierowane do wynajmującego oświadczenie z dnia 14 maja 2014 r. o wypowiedzeniu umowy najmu było bezskuteczne. Powódka była zatem uprawniona do naliczania czynszu, a pozwana zobowiązana do jego zapłaty.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana mogła skorzystać z wynikającego z art. 664 § 1 k.c. uprawnienia do obniżenia czynszu, ale tego roszczenia nie zgłosiła, a zatem nie mogło ono być rozpoznawane w niniejszej sprawie. Zgłoszenie zarzutu potrącenia jest formą dochodzenia roszczeń zrównaną co do skutków z powództwem, dlatego podlega tym samym wymogom, które stawiane są dla powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 25 maja 2006 r. I ACa 1315/2005). W związku z tym przypomnieć należy, że przedmiotem procesu cywilnego jest roszczenie procesowe, które zostaje po raz pierwszy przedstawione w pozwie, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z art. 187 § 1 k.p.c. Musi ono zatem obejmować dwa obligatoryjne elementy, tj. określenie żądania oraz uzasadniające je okoliczności faktyczne. W razie zmiany któregokolwiek z tych elementów dochodzi do przedmiotowej zmiany powództwa. Jeżeli natomiast do żadnej zmiany w toku procesu nie dochodzi, granice orzekania wyznacza roszczenie zgłoszone w pozwie. Oznacza to, że Sąd może orzekać jedynie o roszczeniach, które wynikają z faktów przytoczonych przez powoda. Podstawą orzeczenia nie mogą być zaś okoliczności faktyczne, których strona nie objęła swymi twierdzeniami (art. 321 § 1 k.p.c.).

Zgłaszając zarzut potrącenia (art. 498 § 1 k.c.) pozwana powinna była więc zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powódki, wskazując zwłaszcza przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania. Oświadczenie o potrąceniu powinno jednoznacznie precyzować wolę potrącenia, a w swej treści konkretyzować własną wierzytelność i jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powódki, wskazywać również przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości.

Jak była mowa na wstępie pozwana swoją wierzytelność wiązała się z niewywiązaniem się przez powódkę z łączących strony umowy najmu, a zatem jej roszczenia z tego tytułu należało rozpatrywać wyłącznie o regulujący skutki uchybień kontraktowych przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. Jego konstytutywnymi przesłankami, których wykazanie spoczywa na stronie domagającej się zapłaty odszkodowania (w niniejszej sprawie na pozwanej) są: niewykonanie lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, szkoda (zarówno co do zasady jak i wysokości) oraz adekwatny, normalny związek przyczynowy pomiędzy tą szkodą, a niezgodnym z umową zachowaniem dłużnika.

O ile w okoliczności niniejszej sprawy można byłoby mówić o nienależytym wykonaniu zobowiązania przez wynajmującego, albowiem lokal nie był pozbawiony wad częściowo ograniczających jego przydatność, tym niemniej pozwanej nie udało się wykazać istnienia związku przyczynowego pomiędzy działaniem powódki a doznaną przez nią szkodą. Przypomnieć należy, że M. S. szkodę wiązała z koniecznością poniesienia nakładów na lokal, z którego jej zdaniem nie można było korzystać w umówiony sposób przez zaplanowany okres czasu. Tymczasem jak wynika z wyżej poczynionych rozważań, których nie ma potrzeby powielać, decyzja o wypowiedzeniu umowy przez pozwaną, a zatem rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej, leżała wyłącznie po jej stronie i nie była spowodowana zachowaniem (działaniem lub zaniechaniem) pozwanej. Sporny lokal znajdował się bowiem w stanie umożliwiającym umówione z niego korzystanie, pozwana nieprzerwanie korzystała z niego i osiągała przychody a w takiej sytuacji nie ma uzasadnionych racjonalnie przesłanek, aby wynajmującego obciążać skutkami finansowymi zerwania przez pozwaną umowy. To bowiem M. S. podjęła ryzyko czynienia nakładów na zaplanowane przedsięwzięcie i sama również zdecydowała o jego przedwczesnym zakończeniu. Nie można zatem powodowej spółce przypisywać odpowiedzialności za następstwa okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Przedstawione rozważania świadczą o tym, iż pozwana nie wykazała, aby miała wobec powódki wymagalną wierzytelność, podlegającą potrąceniu z wierzytelnością powodowej spółki z tytułu zapłaty czynszu najmu.

W tym stanie sprawy, wobec uznania, iż nie doszło do skutecznego umorzenia wierzytelności na skutek złożonego przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W związku z tym korekty wymagało również rozstrzygnięcie o kosztach procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i obciążenie nimi pozwanej, jako strony przegrywającej spór (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz zasad ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 –t.j.).

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz zasad ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 – t.j.).