

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR del. do SO Agnieszka Staszak

Protokolant:p.o. stażysty Agnieszka Schedler-Muszyńska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 206.833,92 zł (dwieście sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 października 2014r. do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie umarza postępowanie.
3. Kosztami procesu obciąża strony stosunkowo – powoda w 5% , a pozwanego w 95% i w związku z tym zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.142,90 zł.

SSR del. do SO Agnieszka Staszak

## UZASADNIENIE

Powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. – wniósł w dniu 17 października 2014 r. pozew o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 216.147,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i dat wskazanych w treści pozwu i kosztami procesowymi.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego. Powód wydał stronie pozwanej lokal i obciążał ją czynszem oraz opłatą eksploatacyjną. Pozwany nie zapłacił należności z tytułu czynszu za miesiące październik i listopad 2011 roku, a także z tytułu opłaty za energię elektryczną za październik 2011 roku. Oprócz wskazanych wierzytelności powód dochodził w sprawie również odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności wyżej wskazanych należności.

W dniu 30 października 2014 roku Sąd wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zobowiązując pozwanego do zapłaty kwoty 216.147,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotą 9.919 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania albo do wniesienia sprzeciwu. Odpis nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 10 listopada 2014 roku (k. 28).

Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, że powód jako wynajmujący był zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku. Zwrócił uwagę, że ma to szczególne znaczenie w sprawie, ponieważ strona pozwana prowadzi działalność polegającą na udzielaniu ambulatoryjnych świadczeń zdrowotnych. Pozwany podniósł, że w najmowanym lokalu pojawiło się zawilgocenie pomieszczeń i grzyb. W dniu 22 kwietnia 2011 roku pomieszczenia wykorzystywane przez pozwanego zostały zalane w wyniku awarii

pompy kanalizacyjnej. Strony uzgodniły, że powód dokona napraw i usunie drobne usterki. Powód nie wykonał jednak swoich zobowiązań, a zawilgocenie pomieszczeń pozostało. Zlecone przez pozwanego badania wykazały, że w pomieszczeniach znajdują się grzyby mogące mieć negatywny wpływ na zdrowie osób przebywających w lokalu. Pozwany wskazał, że powód nie utrzymywał przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, w związku z czym pozwany miał prawo do obniżenia czynszu najmu za czas trwania wady. Zwrócił również uwagę, że w związku z remontem musiał znosić różne uciążliwości, utrudniające prowadzenie działalności. Strona pozwana wezwała powoda do obniżenia czynszu, jednak ten uznał, że nie ma do tego podstaw. Pozwany zatem po zakończeniu remontu sam obliczył, o jaką kwotę czynsz winien zostać obniżony – 149.540,84 zł.

Pozwany podniósł, że dokonał potrącenia swojej wierzytelności z tytułu obniżenia czynszu za najem lokalu z należnościami powoda dochodzonymi pozwem – w części bowiem spłacił należności przelewając środki na rachunek bankowy powoda. W ocenie pozwanego do potrącenia doszło w sposób dorozumiany – pozwany wpłacił na rachunek powoda pieniądze z tytułu płatności za zobowiązania objęte konkretnymi fakturami, obniżone o potrąconą kwotę 149.540,84 zł.

Ustosunkowując się do stanowiska pozwanego powód w piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2014 roku podtrzymał żądanie pozwu. Podniósł, że zgodnie z umową najmu nie ponosi odpowiedzialności za awarię, która doprowadziła do zalania pomieszczeń, ponieważ strony wyłączyły jego odpowiedzialność za działania i zaniechania osób trzecich. Jako odpowiedzialnego za awarię powód wskazał wspólnotę mieszkaniową, która w jego ocenie odpowiedzialność tą uznała. Powód powołał się na art. 662 § 3 k.c., zgodnie z którym nie miał obowiązku przywrócić rzeczy do stanu poprzedniego, jeżeli uległa ona zniszczeniu z powodu okoliczności, za które powód nie ponosił odpowiedzialności. Powód zaprzeczył również, by zgłaszane przez pozwanego usterki przed awarią pompy dotyczyły zawilgocenia pomieszczeń i obecności grzyba.

Powód oświadczył, że remontu pomieszczeń dokonał jedynie z dobrej woli i nie był do tego zobligowany. Wskazał, że opóźnienia w remoncie były spowodowane tym, że pozwany błędnie uznał za przyczyny zawilgocenia podchodzenie wód gruntowych, gdy tak naprawę jedyną przyczyną było zalanie powierzchni podposadzkowej w wyniku awarii pompy. Gdy pozwany w wyniku uzyskanych ekspertyz dowiedział się o swoim błędzie zezwolił powodowi na osuszenie, co usunęło skutki awarii. Powód stwierdził nadto, że prace remontowe nie miały wpływu na działalność pozwanego, ponieważ były dokonywane po godzinach pracy, a wszystkie pomieszczenia były nadal używane przez pozwanego. Pozwany nie poniósł w związku z tym żadnej szkody w prowadzeniu działalności. W konsekwencji w ocenie powoda nieuzasadnione są przyjęte przez pozwanego stawki upustu w wysokości 50% i 85%, ponieważ nie mają żadnego związku z rzeczywistością. Odnosząc się do prac remontowych powód wskazał, że zgodnie z umową stron pozwany miał obowiązek umożliwić powodowi wykonanie tych prac, umowa najmu natomiast nie przewidywała żadnych świadczeń, których pozwany mógł żądać od powoda za okres wykonywania prac.

Powód zaprzeczył również skuteczności potrącenia, na które powołał się pozwany. Podniósł, że pozwany nie złożył żadnego oświadczenia, a wręcz informował powoda, że wstrzymuje się z zapłatą czynszu, czego nie można uznać za potrącenie wierzytelności. W ocenie powoda nie można uznać częściowej spłaty należności za potrącenie, tym bardziej, że powód nie miał podstaw interpretować takiego działania jako potrącenia. Powód stanął nadto na stanowisku, że do potrącenia nie mogło dojść, ponieważ pozwany nie miał żadnej wierzytelności, z którą mógłby potrącić wierzytelność powoda. Pozwany dochodził bowiem jedynie do obniżenia wierzytelności powoda.

Odnosząc się do obecności w powietrzu zarodników grzybów powód podniósł, że uzyskana przez pozwanego dokumentacja nie wskazywała, by stężenie tych zarodników przekraczało normalne, spotykane powszechnie wartości.

Powód podkreślił, że pozwany nie ma podstaw zarówno do żądania obniżenia czynszu, ani do żądania odszkodowania.

W piśmie procesowym z dnia 21 września 2015 r. powód wskazał, że wpłacone przez pozwanego środki w wysokości 29.797,88 zł zaliczył w pierwszej kolejności na należności za media, to jest na poczet faktur nr (...), każdej obejmującej kwotę 11.509,85 zł. Pozostałą kwotę w wysokości 6.773,18 zł zaliczył na należność objętą fakturą nr (...), z której do zapłaty pozostaje kwota 1.940,84 zł. Powód zwrócił uwagę, że pozwany do czasu postępowania sądowego nie wskazał,

w jaki sposób strona powodowa winna rozliczyć dokonaną wpłatę, ograniczając się jedynie do wpisania w tytule przelewu numerów faktur.

Na terminie rozprawy w dniu 7 grudnia 2015 r. pozwany złożył pismo datowane na dzień 16 listopada 2015 r., w którym oświadczył, że dokonuje potrącenia swojej wierzytelności z tytułu zmniejszenia czynszu najmu za najmowany od powoda lokal z wierzytelnościami powoda z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Pozwana spółka wskazała, że potrąca łącznie kwotę 149.540,84 zł z należnościami objętymi fakturami nr (...).

Pismem procesowym z dnia 21 grudnia 2015 r. powód złożył oświadczenie o cofnięciu pozwu co do kwoty 9.313,40 zł, w zakresie, w jakim dochodzone roszczenie obejmowało należność objętą fakturą VAT nr (...) co do kwoty 6.773,18 zł oraz skapitalizowanych odsetek od tej kwoty za okres od dnia 29 listopada 2011 r. do dnia 16 października 2014 r. – w kwocie 2.540,22 zł. Zarządzeniem z dnia 26 stycznia 2016 r. Przewodnicząca zobowiązała pozwanego do złożenia w terminie 7 dni oświadczenia, czy wyraża zgodę na cofnięcie pozwu w części, pod rygorem przyjęcia, że wyraża zgodę. Pełnomocnik pozwanego otrzymał wezwanie w dniu 23 lutego 2016 r. Strona pozwana nie złożyła oświadczenia w przedmiocie cofnięcia pozwu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 4 czerwca 2010 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zawarł z pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę najmu lokalu. Przedmiotem najmu był lokal w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w G. o łącznej powierzchni 668,40m<sup>2</sup> (§ 1 ust. 1 oraz § 2 pkt 1 i 2 umowy). Okres najmu miał rozpocząć się w dniu wydania lokalu pozwanemu i zakończyć się po dziesięciu latach od tego dnia, przy czym umowa miała ulec przedłużeniu o kolejne pięć lat, jeżeli żadna ze stron nie później niż na dwanaście miesięcy przed upływem okresu najmu nie złożyłaby oświadczenia o zakończeniu najmu (§ 1 ust. 2 umowy).

Zgodnie z § 1 ust. 3 umowy najmu pozwany zobowiązał się płacić miesięczny czynsz za najem lokalu w wysokości 60.000 zł netto. Oprócz czynszu pozwany był również zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych, na które składała się kwota 14 zł netto pomnożona przez ilość metrów kwadratowych wynajmowanego lokalu stanowiąca zwrot kosztów operacyjnych oraz opłata za dostarczane do lokalu media (§ 1 ust. 3 i 4, § 7 ust. 1 i 2 umowy). Zgodnie z § 6 ust. 3 umowy najmu czynsz miał być płatny z góry w terminie czternastu dni od dnia otrzymania faktury przez najemcę – pozwanego. Wynajmujący – powód – miał wystawiać faktury VAT do piątego dnia każdego miesiąca, za który miał być płacony czynsz, doliczając do wysokości netto czynszu podatek VAT według obowiązującej stawki (§ 6 ust. 4). Opłaty eksploatacyjne również miały być płacone przez pozwanego miesięcznie z góry wraz z płatnościami z tytułu czynszu. W §6 ust. 9 umowy strony uzgodniły, że pozwany nie będzie mógł potrącać swoich należności z należnościami powoda przysługującymi mu wobec pozwanego z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych, chyba że należność pozwanego byłaby wymagalna.

bezsporne, nadto dowód: umowa najmu z dnia 4 czerwca 2010 r. (k. 15-21).

Powód wydał pozwanemu przedmiot najmu. Strona pozwana prowadzi w najmowanym lokalu działalność medyczną. okoliczność bezsporna.

Pozwany zgłaszał powodowi drobne usterki w najmowanym lokalu, w tym wilgoć na ścianach. Powód usuwał na bieżąco wskazywane mu usterki. Powstawanie wilgoci było spowodowane faktem, że budynek, w którym znajdował się wynajmowany lokal został niedawno wybudowany i ściany nadal oddawały wilgoć. Zgodnie z instrukcją użytkownika meble nie powinny być przystawione tuż do ściany, by umożliwić cyrkulację powietrza. Pozwany nie wykonywał tych zaleceń.

dowód: e-mail pracownicy pozwanej spółki A. W. z dnia 28 grudnia 2010 r. (k. 55) z listą usterek (k. 56-59), zeznania prezesa zarządu powodowej spółki (...).

W dniu 22 kwietnia 2011 r. w budynku przy ul. (...) doszło do awarii pompy kanalizacyjnej, czego skutkiem było zalanie pomieszczeń najmowanych przez pozwaną spółkę na niższej z dwóch kondygnacji. Woda zalała podłogę w pomieszczeniach, a na ścianach zaczęły się pojawiać wykwitwy.

bezsporne, nadto dowód: protokół z awarii (k. 60-67).

W dniu 18 maja 2011 r. doszło do spotkania przedstawicieli stron postępowania w celu uzgodnienia działań, jakie powinny zostać przeprowadzone w celu usunięcia skutków awarii pompy kanalizacyjnej. Strony ustaliły, że na ścianach pomieszczeń występują zacieki i wilgoć, że klimatyzacja jest niesprawna, że nie działa winda oraz że występują inne, drobne usterki. Strony uzgodniły, że powodowa spółka doraźnie oczyści, podsuszy i pomaluje zawilgocone ściany do dnia 5 czerwca 2011 r., a następnie, po uzyskaniu przez pozwanego ekspertyzy co do przyczyn występowania wilgoci, zostanie ustalony sposób definitywnego usunięcia problemów. Do dnia 5 czerwca 2011 r. powód miał również naprawić drobne usterki, a do dnia 27 maja 2011 r. zobowiązał się do uruchomienia windy i klimatyzacji.

dowód: notatka ze spotkania w sprawie wad/usterek w CM S. T. (k. 75).

Powód zlecił wykonanie doraźnych napraw wywołanych wilgocią spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. Prace były prowadzone nocami i w weekendy, nie utrudniając pracy pracownikom pozwanej spółki. Wykonawca zakończył prace w dniu 26 czerwca 2011 r., W dniach 14 lipca i 18 lipca 2011 r. strony postępowania dokonały oględzin wynajmowanych pomieszczeń. W dniu 14 lipca 2011 r. ponownie wystąpiło zawilgocenie ścian. Pismem z dnia 21 lipca 2011 r., nadanym dzień później, pozwany wezwał powoda do wskazania sposobu, w jaki rozwiąże problem zawilgocenia ścian, przedstawienia harmonogramu napraw, które mają ostatecznie rozwiązać problem zawilgoceń, rekompensaty za uciążliwości wynikłe z problemów w użytkowaniu, w treści pisma błędnie wskazanej jako rekompensata dla wynajmującego, oraz wskazania rozwiązania problemów z użytkowaniem wynajmowanych pomieszczeń.

dowód: zeznania świadka M. B. (k. 196), pismo pozwanego z dnia 21 lipca 2011 r. (k. 90-95) z dowodem nadania (k. 96), zeznania świadka K. S. (k. 197).

Pozwany uzyskał ekspertyzę, zgodnie z którą zawilgocenie ścian wynikało z niedostatecznej poziomej izolacji przeciwwilgociowej ścian, powodującej kapilarne podciąganie wody gruntowej.

okoliczność bezsporna.

Przeprowadzone w dniu 3 sierpnia 2011 r. badania powietrza w wynajmowanych pomieszczeniach wykazały obecność grzybów pleśniowych, powszechnie występujących w powietrzu i pomieszczeniach.

dowód: zestawienie badań (k. 97), sprawozdania z badań środowiska (k. 98-110), pismo (...) Instytutu (...) z dnia 27 września 2011 r. (k. 111-112).

W sierpniu 2011 r. odbyło się spotkanie, w którym wzięli udział przedstawiciele stron postępowania, dewelopera budynku, w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia i autor ekspertyzy przygotowanej dla pozwanego. Autor ekspertyzy wycofał się z wniosków wskazanych w swojej pisemnej ekspertyzie.

dowód: zeznania prezesa zarządu powodowej spółki (...).

We wrześniu 2011 r. na zlecenie powoda prace osuszające pomieszczenia najmowane przez pozwanego rozpoczął J. S. i jego pracownicy. Prace odbywały się po zakończeniu pracy przez pozwaną spółkę w danym dniu i trwały przez noc do czasu otwarcia placówki w dniu następnym. W okresie, w którym były przeprowadzane prace pozwany mógł korzystać ze wszystkich pomieszczeń, a prace, polegające na osuszaniu przestrzeni podposadzkowej, nie wpływały na działalność pozwanego prowadzoną w ciągu dnia. Oprócz osuszania pomieszczeń prace związane z usuwaniem wykwitów ze ścian

wykonywała spółka (...) sp. z o.o. Pracownicy spółki pracowali nocami oraz w weekendy, nie przeszkadzając w pracy pracownikom pozwanej spółki.

dowód: zeznania świadka J. S. (k. 194), zeznania świadka M. B. (k. 195), zeznania świadka W. S. (k. 196).

W dniu 6 października 2011 r. powód obciążył stronę pozwaną fakturą VAT nr (...) na kwotę 73.800 zł obejmującą należność z tytułu czynszu za październik 2011 r. Termin płatności został ustalony na dzień 20 października 2011 r.

bezsporne, nadto dowód: faktury VAT: nr (...) (k. 14).

Pismem datowanym na dzień 14 października 2011 r., nadanym w dniu 17 października 2011 r., pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 135.684,60 zł z tytułu odszkodowania za utrudnienia w działalności pozwanej spółki, znacznym obniżeniem komfortu pracy, standardu lokalu, dezorganizacji pracy z powodu prac budowlanych i zagrożenie zdrowia. W treści pisma wskazano, że wysokość odszkodowania stanowi wynik wyliczeń na podstawie okresu, w którym część wynajmowanego lokalu była wadliwa, co wiązało się z dużymi utrudnieniami w działaniu zakładu pozwanego. Pozwany poinformował również, że wstrzymuje zapłatę czynszu od października 2011 r. do czasu zapłaty odszkodowania i spełnienia wymagań wskazanych w piśmie z dnia 21 lipca 2011 r.

bezsporne, nadto dowód: pismo pozwanego z dnia 14 października 2011 r. (k. 113-115) z dowodem nadania (k. 116).

W dniu 25 października 2011 r. strony postępowania spotkały się w celu polubownego zakończenia sporu. Do porozumienia nie doszło. Pismem z dnia 2 listopada 2011 r. powód oświadczył, że lokal wynajmowany pozwanemu nie jest wadliwy i że nie zgadza się na zmniejszenie czynszu z uwagi na utrudnienia w działalności pozwanego, ponieważ w trakcie prac remontowych działalność pozwanego nie została przerwana.

bezsporne, nadto dowód: pismo powoda z dnia 2 listopada 2011 r. (k. 117-118).

W dniu 7 listopada 2011 r. powód obciążył pozwanego fakturą VAT nr (...) na kwotę 73.800 zł z tytułu czynszu najmu za listopad 2011 r., z terminem płatności na dzień 21 listopada 2011 r. Następnie w dniu 14 listopada 2011 r. obciążył pozwanego fakturą VAT nr (...) na kwotę 8.714,02 zł z tytułu zużycia energii elektrycznej w wynajmowanym lokalu za okres od dnia 30 września 2011 r. do dnia 31 października 2011 r. Termin płatności został wskazany w treści faktury na dzień 28 listopada 2011 r.

bezsporne, nadto dowód: faktury VAT: nr (...) (k. 13), nr (...) (k. 12).

W dniu 21 listopada 2011 r. zakończyły się prace remontowe związane z usuwaniem zawilgocenia w wynajmowanych pomieszczeniach. Po remoncie problem zawilgocenia związany z awarią pompy już nie występował.

bezsporne, nadto dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 21 listopada 2011 r. (k. 119).

Pismem z dnia 14 grudnia 2011 r., nadanym w dniu 19 grudnia 2011 r., pozwany podtrzymał swoje stanowisko i wskazał, że wstrzymuje zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych za miesiące październik i listopad 2011 r. Oświadczył, że domaga się zapłaty upustu w czynszu w wysokości 149.540,84 zł. W dołączonym do pisma rozliczeniu pozwany wskazał, że w okresie od dnia 28 grudnia 2010 r., to jest pierwszego zgłoszenia powodowi informacji o zawilgoceniu, do dnia 22 kwietnia 2011 r., to jest do dnia awarii pompy kanalizacyjnej, upust w czynszu powinien wynosić 50%, ponieważ na ścianach pojawiały się stopniowo wykwity, pleśń i wilgoć, natomiast od dnia 23 kwietnia 2011 r. do dnia 20 listopada 2011 r. upust powinien wynieść 80%, ponieważ pomieszczenia były mocno zawilgocone, zalane wodą, pomieszczenia były w remoncie, a część była wyłączona ze względu na składowane materiały budowlane i sprzęt.

bezsporne, nadto dowód: pismo z dnia 14 grudnia 2011 r. (k. 120-122) z rozliczeniem (k. 123-124) i dowodem nadania (k. 125).

W dniu 19 grudnia 2011 r. pozwany przelał na rachunek bankowy powoda kwotę 29.792,88 zł. W tytule przelewu wskazał, że płatność dotyczy faktur VAT nr (...).

bezsporne, nadto dowód: potwierdzenie przelewu (k. 126).

Na terminie rozprawy w dniu 7 grudnia 2015 r. pełnomocnik pozwanego doręczył pełnomocnikowi powoda oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanego z tytułu zmniejszenia czynszu najmu za lokal najmowany w budynku przy ul. (...) w wysokości 149.540,84 zł z wierzytelnościami powoda z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. W treści pisma pozwany wskazał, że z należnością objętą fakturą VAT nr (...) potrącił kwotę 68.530,28 zł, z należnością objętą fakturą nr (...) kwotę 6.240,13 zł, z należnością objętą fakturą nr (...) kwotę 68.530,28 zł, a z należnością objętą fakturą nr (...) kwotę 6.240,15 zł. Należności objęte wyżej wskazanymi fakturami w pozostałej części zostały w ocenie pozwanego spłacone wpłatą z dnia 19 grudnia 2011 r.

bezsporne, nadto dowód: oświadczenie o potrąceniu (k. 191).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie bezspornych twierdzeń stron, zebranych w sprawie dokumentów wymienionych wyżej, zeznań świadków oraz zeznań prezesa zarządu powodowej spółki. Dołączone do akt kserokopie dokumentów prywatnych Sąd uznał za wiarygodny materiał dowodowy. Żadna ze stron nie kwestionowała ich wartości dowodowej, jak i formy, w jakiej zostały zaprezentowane Sądowi. Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Zeznania świadków A. K., R. M. i M. Ł., pracowników pozwanej spółki, Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Pozostawały one sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków oraz zeznaniami M. D. jako prezesa zarządu powodowej spółki. W ocenie Sądu zeznania świadków w zakresie, w jakim twierdzili, że przeprowadzane prace remontowe były wykonywane w taki sposób, że utrudniało to i ograniczało prace placówki pozwanego, były niezgodne z rzeczywistością. Zeznania świadków nie znalazły potwierdzenia w innym materiale dowodowym, na przykład ogłoszeniach dla pacjentów, które pozwany mógłby umieszczać, informując o ograniczonej działalności. Zeznania wskazanych świadków Sąd uznał za mniej wiarygodne od zeznań świadków będących pracownikami przedsiębiorstw dokonujących prac, choćby z tego względu, że pracodawca świadków na podstawie zeznań o takiej treści mógłby uzyskać korzystne rozstrzygnięcie sprawy. Za bezpodstawne należy uznać twierdzenia strony pozwanej, że zeznania przedstawionych przez nią świadków są bardziej wiarygodne od zeznań świadków strony powodowej, a to ze względu na to, że byli oni w tym czasie w pracy i widzieli, jak wyglądała sytuacja w wynajmowanych pomieszczeniach. Nie należy zapominać, że świadkowie biorący udział w pracach również powoływali się na okoliczności, których byli świadkami w czasie wykonywania pracy.

Jak wskazano wyżej, świadkom M. B., W. S. i J. S., to jest osobom wykonującym prace remontowe i osuszające w wynajmowanym lokalu, Sąd dał wiarę w całości. Świadkowie co prawda nie wskazywali dokładnych dat, w których wykonywali prace, ich zeznania były jednak na tyle dokładne, że przekonały Sąd co do przebiegu prac remontowych. Świadkowie przedstawiali swoje zeznania w sposób pewny, nie budzący wątpliwości Sądu. Sąd nie dał wiary jedynie zeznaniom świadka M. B. co do tego, że przed awarią pompy kanalizacyjnej nie było problemów z wilgocią w wynajmowanym lokalu. Pozostaje to w sprzeczności z zawiadomieniami strony pozwanej oraz z zeznaniami M. D., który zeznał, że na ścianach pojawiało się zawilgocenie.

Zeznania świadka K. S., byłego prezesa zarządu powodowej spółki, Sąd także uznał za wiarygodne. Świadek przedstawił przebieg wydarzeń zgodny z zeznaniami pozostałych świadków, którym Sąd dał wiarę, jak również z zeznaniami M. D.. Zeznania prezesa zarządu powoda Sąd także uznał za wiarygodne. Należy zauważyć, że strona pozwana nie podważyła zeznań żadnego ze świadków, nie przedstawiła również okoliczności, które miałyby przeczyć tym zeznaniom.

Na rozprawie w dniu 8 marca 2016 r. Sąd oddalił wnioski powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia ksiąg rachunkowych za 2011 r. oraz dokumentacji wskazującej na ilość pacjentów obsługiwanych przez pozwanego w 2011 r., a także o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia,

że w związku z awarią pompy kanalizacyjnej przychody pozwanego nie obniżyły się poniżej przychodów sprzed tego okresu. Wynikający z art. 6 k.c. ciężar dowodu, że pozwany był uprawniony do potrącenia swoich wierzytelności, jak i co do wysokości tych wierzytelności, spoczywał na pozwanym. W sytuacji, gdy Sąd uznał, że pozwany swoich roszczeń nie wykazał, przeprowadzenie dowodów przeczących twierdzeniom pozwanego prowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania, a nie wpłynęłoby na zmianę rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie. Jedynie na marginesie należy przy tym zauważyć, że sformułowane przez powoda wnioski dowodowe nie mogłyby prowadzić do zakładanych przez niego ustaleń, choćby z tego względu, że nie przewidział żadnego materiału porównawczego dla dokumentacji z 2011 r., choćby z dokumentacją za lata 2010, bądź 2012.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy najmu lokalu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Bezspornym pozostawało między stronami, że strony zawarły umowę najmu lokalu i że powód wydał pozwanemu przedmiot najmu. Treść umowy również nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Przyczyną sporu między stronami były podnoszone przez pozwanego roszczenia z tytułu wad lokalu, które miały powstać w wyniku zalania pomieszczeń najmowanych przez pozwanego i powstałego z tego powodu zawilgocenia.

Wysokość czynszu najmu została określona w umowie stron z dnia 4 czerwca 2010 r. Pozwany nie podnosił również zastrzeżeń co do wysokości ustalonych przez powoda opłat eksploatacyjnych - nie podnosił zarzutów w tym względzie w trakcie postępowania, nie podniósł również, by wszczął przewidzianą umową procedurę sprawdzenia rozliczeń powoda co do opłat eksploatacyjnych. Kwoty ujęte przez powoda w spornych fakturach należało zatem uznać za prawidłowo przez niego przyjęte. Potwierdza to również działanie pozwanego, który nie kwestionował wysokości należności objętych fakturami, a domagał się zmniejszenia wynagrodzenia za okres, w którym w jego ocenie utrudnione było korzystanie z przedmiotu najmu z powodu zawilgocenia i prac remontowych.

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. Wskazany przepis nie stanowi o prawie najemcy do powstrzymania się z zapłatą czynszu, a jedynie przewiduje szczególne roszczenie najemcy, pozwalające w określonych przypadkach na żądanie obniżenia czynszu. Pogląd ten nie jest podważany w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 29/11, [www.sn.pl](http://www.sn.pl)). Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posłużył się pojęciem odpowiedniego obniżenia czynszu. Rozstrzygając przywołaną kwestię należy uwzględnić, oprócz oczywiście wystąpienia i charakteru wad przedmiotu najmu, całokształt stosunków panujących między stronami, czy miało w szczególności miejsce zgłaszanie wynajmującemu wad zajmowanego lokalu, formułowanie żądania obniżenia czynszu, podejmowanie działań zmierzających do przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z umową przez wynajmującego.

Analizując rozpoznawaną sprawę w pierwszej kolejności wskazać należy, że upust w czynszu, na który powoływał się pozwany, początkowo określany przez niego w korespondencji z powodem jako odszkodowanie, częściowo stanowił żądanie zwrotu zapłaconego przez pozwanego czynszu (za okres przed październikiem 2011 r.), a częściowo żądanie obniżenia czynszu (za październik i listopad 2011 r., za które to miesiące pozwany nie zapłacił powodowi czynszu). Tylko w zakresie, w jakim pozwany zapłacił już powodowi należności czynszowe bez uwzględnienia obniżenia czynszu, pozwany w ogóle mógł podnosić zarzut potrącenia wzajemnych wierzytelności stron, ponieważ tylko w tym zakresie można byłoby mówić o wzajemnej wierzytelności pieniężnej pozwanego wobec powoda, nadającej się do potrącenia (art. 498 § 1 k.c.). W pozostałym zakresie pozwany mógł wyłącznie żądać obniżenia czynszu, którego zapłaty powód dochodził w niniejszym postępowaniu. Wobec tego trzeba podkreślić, że pozwany nie wskazał jakie zapłacone już powodowi kwoty czynszu i za jaki okres składały się na wzajemną wierzytelność pozwanego wobec powoda. Pozwany nie wskazał bowiem, na przykład, że za kwiecień 2011 r. powinien uzyskać obniżenie czynszu o kwotę 3.000 zł z tytułu wad lokalu, a ponieważ zapłacił tę kwotę powodowi, to obecnie żąda jej zwrotu, a swoją wierzytelność w tym zakresie

przedstawia do potrącenia. Sąd uznał więc, że pozwany nie skonkretyzował swojej wierzytelności, w zakresie w jakim nadawała się ona do potrącenia, skutkiem czego jego oświadczenie o potrąceniu było bezskuteczne.

Sąd rozważył natomiast, czy pozwany zasadnie domagał się obniżenia czynszu za październik i listopad 2011 r, za które to miesiące pozwany powodowi czynszu nie zapłacił. Zgodnie z art. 6 k.c., to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania, że najmowany przez niego lokal posiadał wadę, która ograniczała jego przydatność do umówionego użytku oraz że obniżenie czynszu odpowiada rozmiarowi wady. Pozwany wymaganiami tym nie sprostał. Pozwany powoływał się na dwa rodzaje wad: zawilgocenie istniejące przed awarią pompy kanalizacyjnej oraz to występujące po awarii. W przypadku zawilgocenia do dnia 22 kwietnia 2011 r. pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na to, że zawilgocenie to się utrzymywało lub by miało wpływ na prowadzoną przez niego działalność. Co prawda pozwany przedstawił wiadomość e-mail z dnia 28 grudnia 2010 r., w której pracownica pozwanej spółki informowała powoda o zawilgoceniu, prezes zarządu powodowej spółki (...) zeznał jednak, że zawilgocenie zostało usunięte po wezwaniu pozwanego. Brak było zatem podstaw do uznania, że zawilgocenie to utrudniało korzystanie z lokalu. Co do stanu występującego po awarii w dniu 22 kwietnia 2011 r. należy zauważyć, że samo powstanie wykwitów na ścianach nie mogłoby zostać uznane za utrudniające użytkowanie, jeżeli nie wiązałoby się z faktycznym utrudnieniem prowadzenia działalności – na przykład poprzez wykazanie, że z uwagi na widoczne wykwitki część pacjentów zrezygnowała z kolejnej wizyty bądź zrezygnowała ze skorzystania z usług pozwanego. Pozwany tej okoliczności nawet nie próbował udowodnić. Strona pozwana skupiła się na zarzucie, że prace remontowe zmusiły ją do ograniczenia liczby pomieszczeń, z których korzystała, w konsekwencji czego działalność gospodarcza mogła być prowadzona na mniejszą niż zwykle skalę. W świetle ustaleń co do stanu faktycznego niewątpliwym jest, że zarzut ten nie mógł okazać się zasadny – skoro Sąd ustalił, że nie doszło do utrudnień w korzystaniu z lokalu z uwagi na prace remontowe, to pozwany nie mógł się powoływać na taką wadę lokalu. Pomijając fakt niewykazania wady co do zasady należy zwrócić też uwagę, że pozwany nie wykazał, by dokonane przez niego obniżenie czynszu było odpowiednie. Przy swoich obliczeniach kierował się bowiem powierzchnią pomieszczeń, z których korzystanie było utrudnione bądź uniemożliwione, nie odnosząc tego do rzeczywistego wpływu na działalność prowadzoną przez pozwanego, to jest świadczenia usług medycznych.

Z powyższych względów Sąd uznał, że pozwany nie wykazał, że jego żądanie obniżenia czynszu za miesiące październik i listopad 2011 r. było zasadne. Pozwany powinien więc zapłacić powodowi dochodzone przez niego kwoty czynszu za w/w miesiące. W ocenie Sądu, powód zasadnie przyjął, że do dnia wniesienia pozwu pozwany w całości nie zapłacił należności z tytułu czynszu za październik i listopad 2011 r. (faktury VAT nr (...)) oraz częściowo należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za październik 2011 r. (faktura VAT nr (...)). W dniu 19 grudnia 2011 r. pozwany zapłacił powodowi kwotę 29.792,88 zł, wskazując kilka numerów faktur (42, 43, 45, 46 i 47). Kwota ta nie pokrywała należności ze wszystkich wymienionych w tytule przelewu faktur. Pomimo twierdzeń zawartych w piśmie pozwanego datowanym na dzień dokonania przelewu, że strona pozwana wstrzymuje się z zapłatą czynszu, w tytule przelewu wskazano zarówno fakturę obejmującą czynsz za październik 2011 roku, jak i tę obejmującą czynsz za listopad 2011 roku. Jak podniósł powód, a czemu pozwany nie zaprzeczył, do czasu wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty w niniejszej sprawie powód nie miał świadomości, w jaki sposób pozwany chciał spłacić poszczególne należności. Powód wskazał, że nie doręczono mu specyfikacji do przelewu (k. 127), a pozwany nie udowodnił okoliczności przeciwnej. Zgodnie z art. 451 § 1 k.c., dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. W obrębie wyboru dokonanego przez dłużnika wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z wybranym przez pozwanego długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. W braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego (art. 451 § 2 i 3 k.c.). Biorąc pod uwagę, że w tytule przelewu pozwany wskazał numery faktur, które obejmowały na ten dzień niespłacone należności, nie można mówić o wskazaniu, który dług pozwany chciał zaspokoić, ponieważ wskazał wszystkie swoje długi. Powód był zatem uprawniony do dokonania zaliczenia na poszczególne długi pozwanego według swojego uznania. Przyznać należy, że zaliczenie wpłaty w pierwszej kolejności



na roszczenia niesporne było zabiegiem rozsądnym i uzasadnionym z ekonomicznego punktu widzenia. Powód do momentu wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty nie miał świadomości co do tego, że pozwany uznał, iż częściowo zapłacił należności z faktur VAT nr (...). Biorąc pod uwagę pewność obrotu należy uznać, że kwestionowanie sposobu zaliczenia wpłaty przez powoda, co wynika z treści sprzeciwu, musi nastąpić w określonych ramach czasowych. Z tego względu zarzuty pozwanego co do zaliczenia, które podniósł w toku procesu, w kilka lat po dokonaniu zapłaty, nie mogą stanowić skutecznego żądania zarachowania dokonanej zapłaty, choćby ze względu na fakt, że w okresie od wpłaty do otrzymania sprzeciwu od nakazu zapłaty powód musiał na podstawie dokonanego księgowania przygotowywać już kilka rocznych dokumentów finansowych, takich jak bilans czy rachunek zysków i strat.

Ze względu na wyżej przedstawione okoliczności Sąd uznał roszczenie powoda w wysokości, w jakiej kształtowało się ono po cofnięciu pozwu w części za zasadne w całości i na podstawie art. 659 § 1 k.c. w punkcie 1. wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 206.833,92 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 października 2014 r. do dnia zapłaty. Na zasądzoną kwotę składają się: należność objęta fakturą VAT nr (...) w wysokości 73.800 zł oraz kwota 28.703,15 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie od tej kwoty, należność w kwocie 73.800 zł objęta fakturą VAT nr (...) oraz kwota 27.862,03 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie od tej należności, a także kwota 1.940,84 zł objęta fakturą nr (...) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w wysokości 727,90 zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powód mógł domagać się odsetek za opóźnienie od dni następujących po umówionych dniach płatności, wskazanych w treści faktur VAT. Zgodnie z art. 482 § 1 k.c. natomiast od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy, zatem powód był uprawniony do żądania odsetek od skapitalizowanych w pozwie odsetek od dnia wniesienia powództwa.

W punkcie 2 wyroku Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 9.313,40 zł, to jest w zakresie, w jakim powód cofnął pozew. Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem pozwu połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. W rozpoznawanej sprawie pozwany, wezwany do przedstawienia swojego stanowiska co do cofnięcia pozwu w przewidzianym terminie, nie złożył żadnego oświadczenia, zgodnie z rygorem Sąd przyjął zatem, że na cofnięcie pozwu wyraża zgodę. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). W przedmiotowej sprawie Sąd nie dopatrył się wskazanych przesłanek. Z tych względów na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd w punkcie 2. umorzył postępowanie co do wskazanej części roszczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku. Zgodnie z art. 100 k.p.c. Sąd rozdzielił koszty procesu w odniesieniu do części, w jakiej strony wygrały sprawę. Powód wygrał sprawę w 95%, ponieważ cofnięcie pozwu niewywołane zapłatą dokonaną przez pozwanego w trakcie procesu należało uznać za przegraną powoda. Strona powodowa powinna zatem ponieść jedynie 5% kosztów procesu. Na koszty postępowania składały się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 10.808 zł, koszty zastępstwa procesowego powoda w wysokości 7.200 zł, koszty stawiennictwa świadka na terminie rozprawy w sumie 400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a także koszty zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości 7.200 zł i koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił w przypadku obu stron postępowania na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonych przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013r., poz. 490 ze zm.). Ponieważ poniesione przez powoda koszty przewyższały

wyżej wskazany stosunek, w jakim powinien on ponosić koszty postępowania, Sąd zasądził od pozwanego kwotę 17.142,90 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez powoda.

SSR del. do SO Agnieszka Staszak