

Sygn. akt XII Ga 235/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący- Sędzia: SO Bożena Cincio-Podbiera

Sędzia: SO Beata Kozłowska-Sławęcka

Sędzia: SO Agata Pierożyńska

Protokolant: St. sekretarz sądowy Ewa Janas

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)w O.

przeciwko I. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 28 lipca 2014 r., sygn. akt V GC 220/14/S

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;

II. zasądza od strony powodowej (...)w O. na rzecz pozwanejI. S.koszty procesu w kwocie 2.417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych);

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 2.796,0 zł (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych).

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 listopada 2013 roku strona powodowa (...)w O. domagała się zasądzenia od pozwanej I. S.kwoty 31 913 zł i 25 gr z odsetkami ustawowymi od dat wymagalności poszczególnych należności czynszowych. W uzasadnieniu pozwu wskazano ,iż pozwana była najemcą lokalu użytkowego -pawilonu handlowego w W. osiedle (...) i z tego tytułu obowiązana była płacić powodce czynsz najmu i opłaty za używanie lokalu. Pozwana jednak nie płaciła czynszu i opłat za okres od maja 2012 roku do lipca 2013 roku. Do pozwu strona powodowa dołączyła umowę najmu oraz faktury obejmujące należności czynszowe i związane z najmem lokalu w opłaty.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, iż umowa najmu łączyła strony w okresie od 28 lutego 2007 roku do 31 sierpnia 2012 roku i obejmowała najem dwóch pomieszczeń tj. sali handlowej i zaplecza magazynowego. Lokal miał być otwarty w celu prowadzenia w nich działalności handlowej jednak wykorzystywane było tylko zaplecze na cele magazynowe gdzie składowano kable . Dalej pozwana podniosła, iż w październiku

2011 roku strona powodowa rozpoczęła remont lokalu, który zakończył się 26 stycznia 2012 roku, a polegał na przebudowie ścian zewnętrznych i innych pracach ogólnobudowlanych w magazynie. Pozwana w tym czasie nie mogła wykonywać działalności gospodarczej w przedmiotowym magazynie zwłaszcza, że część handlowa utraciła dla niej znaczenie wobec braku zaplecza. Po przeprowadzonym przez stronę powodową remoncie w magazynie doszło do odcięcia wszystkich mediów, także w części handlowej, a to przyłączy wodociągowych, kanalizacji, sieci energetycznej, zdemontowano również instalacje alarmową. Lokal zatem nie nadawał się do umówionego użytku, ponadto ze ścian wystawały odcięte kable, a część kabli zwisała niezabezpieczona, stwarzając zagrożenie dla przebywających tam osób. Nadto zdjęto armaturę, brak było przyłączy oraz zniszczono wewnętrzne przegrody budowlane. Na tą okoliczność pozwana oprócz zeznań świadków zaoferowała dokumentację fotograficzną wskazując, iż na części zdjęć widnieje błędna data to jest rok 2007, co wynika z błędów ustawieniu daty w aparacie fotograficznym. Dalej pozwana wywiodła, że tak ona jak i jej pełnomocnik, syn M. S. zwracali się wielokrotnie do S. aby doprowadziła zaplecze do stanu umożliwiającego prowadzenie działalności magazynowej, jednakże bez efektu. Do czasu upływu okresu wypowiedzenia S. naliczała pozwaną czynsz, nie oferując jednak w zamian umówionego wzajemnego świadczenia. W dniu 31 sierpnia 2012 roku umowa najmu uległa rozwiązaniu. Tymczasem strona powodowa domaga się zasądzenia należności czynszowych również za okres od 31 sierpnia 2012 roku, kiedy to stron żadna umowa nie łączyła.

Pismem procesowym z dnia 18 lutego 2014 roku powodowa S. sprecyzowała, iż tytułem czynszu najmu i opłat wynikających z umowy najmu domaga się kwoty 7457 zł 55 gr z ustawowymi odsetkami, zaś za okres od sierpnia 2012 roku do lipca 2013 roku domaga się od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 24 455 zł i 70gr., wskazując iż odszkodowanie obliczono poprzez pomnożenie okres jedenastu miesięcy przez miesięczny, umowny czynsz najmu. Odwołała się też strona powodowa do akt sprawy V GC 1820 /12/S, przecząc aby lokal nie nadawał się do umówionego użytku.

Sąd Rejonowy po przeprowadzeniu zaoferowanych dowodów osobowych oraz dowodów z dokumentów wyrokiem z dnia 28 lipca 2014 roku uwzględnił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powodowa S. przeprowadziła remont lokalu w okresie od października 2011 roku do stycznia 2012 roku, który polegał na przebudowie ścian zewnętrznych i innych pracach ogólnobudowlanych, w tym wymianie okien. Instalacja elektryczna po zakończeniu remontu nie była przymocowana do ściany jednakże nie zagrażała bezpieczeństwu, ściany nie były otynkowane co nie stanowiło jednak przeszkody do używania magazynu. Dalej, Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana nie prowadziła działalności gospodarczej, a jedynie magazynowała towary. Ustalił także Sąd, iż pismem z dnia 25 maja 2012 roku strona powodowa wypowiedziała pozwaną umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przedmiot najmu był zajmowany do dnia 2 kwietnia 2014 roku, mimo wezwań do jego zwrotu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż stanu lokalu strona pozwana nie dokumentowała wnioskiem o przeprowadzenie oględzin, zaś dokumentacja fotograficzna nie stanowi miarodajnego dowodu w sprawie z uwagi na znajdujące się na niej mylne daty.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwana nie wykazała by istniały wady, które mogły skutkować obniżeniem czynszu. Nigdy też nie składała żadnych reklamacji, a zatem podnoszone zarzuty nie mogą odnieść zamierzonego skutku. Wskazał też Sąd, że pozwana mogła wypowiedzieć umowę czego nie uczyniła. Nie wykazała też pozwana aby lokal po remoncie nie nadawał się do użytku. W ocenie Sądu to pozwana podnosząc, iż powódka dowolnie naliczyła odszkodowanie za okres bezumowny, w wysokości odbiegającej od stawek rynkowych, winna była przedstawić na tę okoliczność dowody, których w sprawie zabrakło.

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 224 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że sam dostęp do lokalu bez faktycznego korzystania z niego stanowi podstawę do naliczenia odszkodowania za okres bezumowny oraz na skutek nieprawidłowego obliczenia wynagrodzenia, które miałyby powodowi przysługiwać z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w szczególności przyjęcie, że za właściwą kwotę wynagrodzenia można uznać stawkę czynszu wynikającą z umowy najmu łączącej strony do sierpnia 2012 roku, powiększoną przy tym

o kwoty podatku VAT. Dalej apelantka zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 6 k.c. w związku z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. poprzez przyjęcie, iż strona powodowa przedstawiła dowody wykazujące wysokość rzekomo służącego jej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną oraz że to na pozwanej ciążył obowiązek podważenia tych dowodów, art. 233 § 1 i art. 230 kpc poprzez odmowę dania wiary dowodom w postaci fotografii magazynu mimo, iż S. nie kwestionowała prawdziwości tych fotografii, a fakt pojawienia się błędnej daty był wyjaśniony już sprzecznie i niekwestionowany przez stronę powodową, art. 233 § 1 k.p.c. przez odmowę dania wiary zeznaniom świadka M. S. odnośnie stanu lokalu mimo, że były one spójne z zeznaniami innych świadków, a w związku z tym przyjęcie, że przebywanie w lokalu było bezpieczne i możliwe.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, iż Sąd Rejonowy naruszył art. 6 kc w związku z art. 232 zdanie pierwsze kpc uznając, że strona powodowa wykazała przesłanki przyznania jej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu. Pozwana bowiem przeczyła faktowi bezumownego korzystania z lokalu, a po nadto strona powodowa nie wykazała podstaw do zasądzenia tej kwoty skoro obliczono ją przez pomnożenie miesięcznego czynszu najmu razy 11 (11 miesięcy). Tymczasem z matematycznych obliczeń wynika, że kwota ta jest niezgodna z wartością przedmiotu sporu, wskazaną przez stronę powodową. Wywiodła także apelantka, iż dopiero na zarzut podniesiony w sprzeciwie strona powodowa wskazała, że za okres od sierpnia od września 2012 roku do lipca 2013 roku dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Zatem zgodnie z art. 6 kc to strona powodowa winna była wykazać istnienie przesłanek zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w tym wykazać, że stawki wynikające z umowy najmu zawartej z pozwaną były stawkami rynkowymi w okresie od sierpnia 2012 roku do lipca 2013 roku. Przerzucenie na pozwaną obowiązku powoływania dowodu na te okoliczności było sprzeczne z art. 6 kc i art. 232 kpc jako, że co do zasady nie istnieje obowiązek dowodzenia okoliczności negatywnych. Skarżąca wskazała, że S. nie powołała żadnych dowodów na okoliczność prawidłowości obliczenia przez siebie kwoty odszkodowania, a dowody w postaci faktur zostały przez Sąd dopuszczone tylko na okoliczności wskazane w pozwie, a więc na okoliczność wysokości czynszu i rzekomej zaległości z tego tytułu po stronie pozwanej, nie zaś na okoliczność wysokości rynkowej stawki czynszu za ten lokal. Zdaniem skarżącej ciężar dowodu w tym zakresie ciążył na stronie powodowej i dowód taki nie został przez nią wskazany. Nadto wywieziono, iż doszło do naruszenia art. 233 § 1 kpc i art. 230 kpc poprzez odmowę dania wiary dowodowi w postaci fotografii lokalu. Strona powodowa bowiem nie kwestionowała prawdziwości tych fotografii zatem zgodnie z art. 232 kpc należało przyjąć, że dokumentują one stan lokalu w określonym przez pozwaną czasie. Nie podważono też nigdy by zdjęcia wykonane przez pozwaną nie były zdjęciami wykonanymi w tym lokalu. Z okoliczności tych wynika, że zdjęcia te wykonane były po remoncie przeprowadzonym przez stronę powodową i winny być uznane za wiarygodny dowód. Za błędne ustalenie uznawała apelantka to, iż Sąd przyjął za wykazany fakt korzystania przez pozwaną z lokalu w okresie, za który strona powodowa domagała się odszkodowania. Pozwana wszak wywodziła, że ze względu na zniszczenia dokonane w wyniku remontu nie miała faktycznej możliwości korzystania z lokalu, nadto na żadnym etapie procesu S. nie wykazała aby dochodziło do takiego korzystania, zaś z zeznań świadków wynika, iż korzystanie z tego lokalu nie miało miejsca. Zarzuciła też pozwana, iż Sąd nie wziął pod uwagę braku ekwiwalentności świadczeń wzajemnych, który zaistniał z chwilą zakończenia remontu i zdewastowania istniejących w magazynie instalacji. A. podkreślała, że z toku postępowania wynika, iż nie prowadziła w lokalu tym żadnej działalności gospodarczej. Tymczasem Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków A. W. i K. K., którzy zeznali na tę okoliczność. Samo zaś posiadanie kluczy do lokalu nie może być traktowane jako używanie pomieszczeń albowiem stanowisko takie narusza materialne podstawy zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana nadto nie tylko nie korzystała, ale nie była nawet posiadaczem lokalu w okresie od września 2012 roku do lipca 2013 roku albowiem umowa najmu już stron nie obowiązywała, strona powodowa miała zagwarantowany dostęp do lokalu, a więc jej władztwo nad lokalem nie było żaden sposób wyłączone, co potwierdza notatka służbowa z dnia 4 lutego 2014 roku, pozwana nie zachowywała się tak jakby posiadała prawo do lokalu, w szczególności zaniechała prowadzenia w nim jakichkolwiek działalności, zaś samo zajmowanie lokalu nie może być uważane ani za posiadanie zależne, ani tym bardziej samoistne. Podkreślała nadto, że w żadnym miejscu Sąd Rejonowy, ani strona powodowa nie odwołują się do tego jak przedstawione przez powódkę obliczenia odszkodowania mają się do rynkowej wartości czynszu za korzystanie z lokalu w przedmiotowym okresie. Na tą okoliczność nie przedstawiono bowiem żadnego dowodu. Nie można zatem przyjąć aby ta kwota była właściwą rynkową kwotą czynszu, w tym biorąc pod uwagę jego stan

techniczny. Stan techniczny lokalu natomiast uniemożliwiał prawidłowe z niego korzystanie. W apelacji zawarto także zarzut domagania się odszkodowania w kwocie brutto ,to jest razem z podatkiem VAT ,który to wniosek Sąd uwzględnił, zasądzając należność odszkodowawczą w kwotach brutto. Z taką argumentacją pozwana domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest uzasadniona, a podniesione w niej zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego są usprawiedliwione.

Wstępnie wskazać należy, iż roszczenie strony powodowej składa się z dwóch części, przy czym część pierwsza obejmuje należności czynszowe za okres do końca sierpnia 2012 roku, natomiast część druga odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od września 2012 roku do lipca 2013 roku. Zaznaczyć trzeba ,iż dopiero w odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa sprecyzowała, że domaga się odszkodowania za 11 miesięcy, w którym to czasie pozwana miała bezumownie zajmować lokal czyli dopiero w odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa (choć niebezpośrednio) wskazała na obowiązującą w tym zakresie podstawę prawa materialnego.

Rozważając zaś zasadność żądania w zakresie należności czynszowych, to jest za okres, w którym strony były związane jeszcze umową najmu wskazać trzeba ,iż zgodnie z art. 659 kc umowę najmu należy traktować jako umowę wzajemną. Konsekwencją tej okoliczności pozostaje to, iż każda ze stron winna zaoferować drugiej stronie swoje świadczenie wzajemne. Oznacza to, iż najemca winien regulować umówiony czynsz ,natomiast wynajmujący winien wydać i utrzymywać lokal w stanie nadającym się do umówionego użytku/art.662 par. 1 kc/. W tym przypadku jednak strona powodowa jako wynajmujący nie wykonała swojego zobowiązania.

Jak wynika z przedstawionych dowodów, które Sąd Okręgowy ocenia w sposób odmienny niż sąd pierwszej instancji, lokal w trakcie remontu oraz po zakończenia remontu nie nadawał się do umówionego użytku. Z dowodów przedstawionych w sprawie w postaci zdjęć i zeznań świadków wynika ,iż w lokalu, a szczególnie w magazynie, pozostawały niesprawne instalacje, brak było toalety, bieżącej wody ,brak armatury i zdemontowany został alarm. Fakty te determinują ocenę tego lokalu jako niezdatnego do użytku, odbiegającego zasadniczo od stanu w jakim uprzednio wydano go pozwanej. Oczywiście jest bowiem, że możliwość korzystania z lokalu ,w którym instalacja elektryczna pozostaje niesprawna jest wykluczona. Nadto ,co dokumentuje materiał zdjęciowy ,w lokalu pozostały zwisające przewody elektryczne, trudno zatem przyjąć aby taki stan rzeczy był zgodny BHP, czy choćby z podstawowymi zasadami bezpieczeństwa i dozwalał na przebywanie w magazynie osób ,chcących z tego pomieszczenia korzystać. Wynajmujący winien jest zapewnić przynajmniej najbardziej podstawowe wyposażenie lokalu przez co rozumieć należy wyposażenie go w sprawnie działającą instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Jednakże w wyniku remontu pierwotny stan magazynu odbiegał od tych podstawowych wymogów.

Tu zaznaczyć należy ,iż Sądowi Rejonowemu znany był materiał zdjęciowy zawarty w aktach sprawy V GC 1820/12/S, gdzie zdjęcia lokalu dokumentują stan rzeczy opisany wyżej. A nie tylko możliwością sądu ,ale i powinnością sądu pozostawało z materiału tego skorzystać tym bardziej ,że do zawartości tych akt odwołuje sam Sąd i strona powodowa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 czerwca 2015r., III CSK 430/13, w przypadku gdy przemawia za tym charakter sprawy sąd meriti winien dopuścić dowody z dokumentów ex officio, zwłaszcza gdy są one bezpośrednio dostępne Sądowi i nie wymagają szczególnych ich poszukiwań. Taka sytuacja miała miejsce w tej sprawie bowiem ten sam Sad orzekał w sprawie 1820/12/S, w której w materiale dowodowym zawierały się zdjęcia magazynu, powiązanego w zapleczem, z właściwą datą.

Rozważając na tle tego materiału dowodowego zeznania świadka S. (1) przyjąć w konsekwencji należało, że pozostają one zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Zdyskwalifikowanie tych zeznań przez Sąd Rejonowy nie znajduje zatem oparcia i spełnia przesłanki naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Wskazać tu należy, iż skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 par. 1 kpc następuje gdy apelujący wykazuje brak logiki między wyprowadzonymi przez Sąd wnioskami, a materiałem dowodowym i w ten sposób obala ustalenia

sądu. W orzecznictwie podkreśla się, że błędne ustalenia faktyczne mogą jedynie być, ale nie muszą, skutkiem nieprawidłowej oceny materiału dowodowego (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 27.11.2007 r., I ACa 882/07, Lex nr 466439). W konsekwencji, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 kpc nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie poczynionych ustaleń (zob. postanowienie SN z dnia 23.01.2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753, wyrok SN z dnia 6.07.2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925). Zarówno w doktrynie jak i judykaturze przyjmuje się, że tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki SN z dnia: 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99 - nie publ.; 29 września 2002 r., II CKN 817/00 - nie publ.; 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/96 - OSNC 2000/7-8/139; 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01 - nie publ.). Wykazanie przez apelującego, iż Sąd naruszył zasadę wyrażoną w art. 233 kpc oraz, że mogło to mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją dowodów zebranych w sprawie, chyba, że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów, przyjęta przez Sąd za podstawę rozstrzygnięcia, przekracza granice swobodnej oceny dowodów (zob. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00). Apelujący musi wykazać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99). Zarzut zatem naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy z treści dowodu wynika co innego, niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy Sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy Sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że Sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności.

Warunki te zostały przez skarżącą zachowane. Jak wspomniano wyżej, Sąd Rejonowy pominął część dowodów/ zdjęcia/, w tym także oświadczenie pozwanej w kwestii czynszu/ o czym niżej/, a pomijając materiał zdjęciowy nie dał wiary świadkom pozwanej, którzy potwierdzili stan lokalu, udokumentowany zdjęciami. Z treści dowodów wynikało zatem coś innego niż przyjął Sąd.

Dalej podkreślić trzeba, iż braku wykazania stanu lokalu Sąd upatrywał w zaniechaniu przez pozwaną złożenia wniosku o dokonanie oględzin/k- 142 akt sprawy/. Tymczasem w sprawie V GC 1820/12/S pozwana oferowała taki dowód lecz Sąd Rejonowy wniosek ten oddalił jako zbędny/ akta związkowe/. Nieuprawnione zatem pozostaje wyciąganie przez Sąd Rejonowy negatywnych dla strony wniosków z okoliczności braku dowodu z naoczni, który to dowód Sąd uprzednio zdyskwalifikował, w sprawie dot. czynszu za okres remontu, jako nieprzydatny.

Jak wynika z materiału dowodowego w magazynie, stanowiącym część lokalu/ położony za salą sprzedażną/ magazynowano kable i szpule do kabli, czego zaprzestano po ukończeniu remontu. Natomiast, znajdujące się tam rzeczy po byłej GS/ krzesła, stoły, regały i inne-vide zdjęcia/ nie stanowiły własności pozwanej/ zeznania św. S. (1), okoliczność nie zaprzeczona/. Treść umowy stron wskazuje, że lokal wynajęto razem z tym „wyposażeniem”/ par. 2 umowy, k-10 akt/. Nie zostało też zaprzeczone, iż syn pozwanej, wprawdzie przez długi czas, niemniej przygotowywał lokal do podjęcia działalności handlowej/ m.in.postawienie ścianek działowych/, używając go tymczasem jako magazynu na kable.

Podkreślić też trzeba, iż stanowisko pozwanej zajęte w tej sprawie pozostaje analogiczne jak w sprawie V GC 1280/12/S gdzie pozwana przedłożyła oświadczenie wzywające do nienaliczania jej czynszu w związku z remontem. Niezależnie od tej okoliczności zauważyć należy, że za okres ten powodowa S. obniżyła pozwanej czynsz, czego nie uczyniła w sprawie niniejszej. Mając na uwadze to, iż sama strona powodowa za okres poprzedni dokonała korekty

swoich roszczeń stwierdzić trzeba, że niezależnie od pozostałych okoliczności, dochodzone należności jawią się jako wygórowane i nieadekwatne do rzeczywistego stanu rzeczy. Podstawowe znaczenie ma też tu okoliczność czy pozwana zwracała się do S. o nienaliczanie czynszu w związku z niemożnością korzystania z lokalu. Pozwana wszak wynajęła lokal składający się dwóch z dwóch części to jest z sali sprzedaży i z magazynu i konsekwentnie wskazywała, iż bez właściwego funkcjonowania magazynu lokal ten nie był możliwy do wykorzystania, abstrahując już od niesprawności energii elektrycznej /brak prądu/. Nie jest przy tym istotne czy pozwana korzystała z lokalu w sposób jaki założyła z chwili podpisania umowy najmu. Przedmiotowy lokal winien bowiem znajdować się w stanie takim jak znajdował się chwili wydania to jest z takim poziomem wyposażenia, niezależnie od tego czy prowadzono tam działalność handlową czy też nie. Immanentną cechą stosunku najmu pozostaje bowiem to, iż przedmiot najmu ma odpowiadać umownym warunkom. Tymczasem ,jak przedstawiono wyżej wymogom tym nie odpowiadał od chwili rozpoczęcia remontu. Brak było też podstaw do przyjęcia za niewykazane twierdzenia pozwanej, że w części magazynowej przechowywane były kable i inne elementy ,które wymagały także zabezpieczenia przed kradzieżą skoro potwierdza to materiał dowodowy. Ponieważ lokal był uprzednio wyposażony w urządzenie alarmowe urządzenie to winno być zamontowane z chwilą zakończenia remontu. Nie jest też istotne czy pozwana lub syn ,jako przedstawiciel pozwanej, wskazywali miejsce posadowienia toalety po remoncie. Jeżeli wskazania takiego nie było obowiązkiem wynajmującego pozostawało pozostawienie tej toalety w poprzednim miejscu, doprowadzenie instalacji elektrycznej do sprawności, podobnie jak instalacji alarmowej. W przeciwnym razie lokal ewidentnie nie nadawał się do umówionego użytku ,a zatem pozwana nie mogła z niego korzystać w sposób założony umową.

Sąd Okręgowy podkreśla, iż nie budzi wątpliwość to, że pozwana złożyła po remoncie oświadczenie stronie powodowej ,dotyczące przedmiotowego lokalu /k- 24, akt 1820/12/S/. W szczególności pozwana w piśmie z 13 lutego 2012 roku wniosła o anulowanie opłat czynszowych gdyż przeprowadzony przez S. remont spowodował brak możliwości korzystania z lokalu w zakresie satysfakcjonujące oraz korzystania ze zgromadzonego w magazynie towaru. Tu podkreślić trzeba, iż każde oświadczenie winno być wykładane zgodnie z regułami zawartymi w art. 65 k.c. a zatem i tak jak wynika to z przyjętych zwyczajów i okoliczności, w których je złożono. Szczególnie, wyrażana w w/wym normie konieczność uwzględniania zasad współżycia społecznego stanowi nakaz preferowania takich możliwych wyników wykładni, które wykazują największy stopień zgodności z obowiązującymi w społeczeństwie normami moralnymi/ wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2003r., I CKN 473/01, E.Gniewek, Kodeks Cywilny- Komentarz,W-wa 2014,C.H.Beck, s. 165/.

Mając na względzie przedmiotowe okoliczności przyjąć należało, iż pozwana wystąpiła o odstąpienie od naliczania czynszu z uwagi na stan lokalu po remoncie. Okoliczność ta była znana Sądowi, jednakże Sąd nie wziął jej pod uwagę. Sąd Rejonowy stanął natomiast na stanowisku, że pozwana nie zgłaszała żadnych uwag do stanu lokalu, ani nie wysuwała z tego tytułu żadnych roszczeń, co jednak nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego lokal po remoncie nie nadawał się do użytku ,a tym samym pozwana ,mając tu na względzie zagrożenie związane z niesprawną instalacją elektryczną i zwisającymi drutami, nie miała podstaw do zaoferowania swojego świadczenia wzajemnego w postaci opłaty czynszu. Nieuprawniona jest tu także sugestia Sądu, iż pozwana mogła wypowiedzieć umowę najmu, wszak umowę,z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, wypowiedziała powódka.

Art. 662 par. 1 kc/ in fine/, wspomniany wyżej, obejmuje także zapewnienie uzgodnionej przez strony użyteczności przedmiotu najmu w okresie trwania umowy, która to użyteczność nie została zachowana, co doprowadziło do sygnalizowanego braku ekwiwalentności świadczeń. Z tych względów, mając na uwadze treść art.354 par. 2 kc, art. 488 par. 2 kc i art. 662 par. 1 kc powództwo w części dotyczącej zapłaty czynszu za okres maja, czerwca ,lipca i sierpnia 2012 roku należało oddalić.

Niezasadne jest także żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Pomijając pozostałe przesłanki domagania się tego typu odszkodowania należy w pierwszym rzędzie wskazać, iż strona powodowa żaden sposób nie wykazała wysokości odszkodowania. Za wykazaną wysokość odszkodowania nie można wszak uznać wysokości czynszu najmu ponoszone przez okres jedenastu miesięcy. Strona powodowa domagając się odszkodowania winna bowiem wykazać ,że miała możliwość wynajęcia tego lokalu za taką kwotę czynszu, którą w

formie odszkodowania naliczyła pozwanej. Żaden taki dowód nie został zaofiarowany/ por.wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 lutego 2015r., I ACa 1425/14/. Nie zaofiarowano także dowodu z opinii biegłego. Sąd Okręgowy podkreśla, że zgodnie z art. 6 kc w ciężar udowodnienia wysokości odszkodowania w żadnym zakresie nie spoczywał na pozwanej. To strona powodowa domagała się zasądzenia określonej kwoty tytułem odszkodowania i to ona winna była wysokość tej kwoty uzasadnić/ wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2014r., I ACa 754/14/. Godzi się również podkreślić, iż do pozwanej nie należało wykazywanie okoliczności negatywnych. Wszak to strona powodowa z określonych okoliczności wywodziła dla siebie skutki prawne, a zatem zgodnie z przyjętą regułą dowodzenia to S.winna przedstawić na okoliczność tą stosowne dowody. Zdaniem Sądu Okręgowego w żaden sposób nie można przyjąć bez przeprowadzenia określonych dowodów, że S. zdołała by uzyskać najemcę na ten lokal a to z uwagi na stan lokalu. Wprawdzie czynsz najmu był relatywnie niski jednakże, mając na uwadze to, iż nieczynna była instalacja elektryczna, alarmowa oraz brak było toalety, trudno wyobrazić sobie aby za analogiczną kwotę S. zdołała lokal ten wynająć. Jak podpowiada doświadczenie życiowe lokal mógłby być wynajęty albo po doprowadzeniu przez S.lokalu do stanu używalności, albo na zasadzie całkowitego lub częściowego odstąpienia od naliczenia czynszu najmu za określony okres czasu w sytuacji gdyby ewentualny najemca wyraził zgodę na przeprowadzenie określonych napraw lokalu na swój koszt.

W ocenie Sądu materiał dowodowy nie wskazuje na to aby pozwana faktycznie z lokalu tego korzystała. Z zeznań słuchanych w sprawie świadków a to A. W. i K. K. wynika, że lokal po remoncie był zdewastowany, z sufitów były podejmowane panele, płyty laminowe ściągnięto ze ścian, zdewastowano toalety, sufit był oderwany wisiały przewody. Zresztą Sąd dopuścił dowody z dokumentacji fotograficznej znajdującej się w sprawie V GC 1820 /12/S, jednakże jak wynika z treści uzasadnienia, dowodów tych nie analizował. Przeciwnie, wskazał, iż brak jest dowodów dokumentujących stan lokalu po remoncie. Tymczasem, jak już wywiedziono, sytuacja przedstawiała się zgoła odmiennie. Zauważyć też należy, że jak wynika z dokumentacji fotograficznej oraz zeznań syna pozwanej, co pozostaje okolicznością niekwestionowaną, a jako taka niesporną, pozwana wynajęła lokal użytkowany uprzednio przez G. S.wraz z pozostałym tam wyposażeniem w postaci pozostających w złym stanie krzeseł, stołów i innych podobnych przedmiotów. Z okoliczności tej nie można wyciągać wniosku, iż pozwana zajmowała ten lokal bezumownie czy też korzystała z niego spornym okresie. Jeśli zaś chodzi o wezwania do wydania lokalu znajdujące się w aktach to wynika z nich jedynie, że takowe sporządzono. Brak natomiast dowodów by istotnie zostały one wysłane pozwanej listem poleconym. Dodatkowo, wszystkie dowody zaofiarowane przez powodową S. przy piśmie z dnia 8 kwietnia 2014 roku, określonym jako wniosek dowodowy, były w chwili złożenia spóźnione. Dowody takie, w tym wezwania do zdania lokalu oraz zdjęcia krzeseł innych mebli pozostałej po poprzednim najemcy winny być złożony najdalej w odpowiedzi na sprzeciw. Treść art. 217 kpc nie może być bowiem wykładana jako możliwość uzupełniania materiału dowodowego w każdym czasie/ por.KPC-Komentarz, Marciniak, Piasecki, C.H.Beck, W-wa 2014, s.913 i nast./. Zastrzeżenia do przyjęcia tych dowodów złożył na rozprawie pełnomocnik pozwanej. Kontynuując rozważania kwestii zasadności odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu należy też podkreślić, iż w przypadku gdy roszczenie strony ma charakter odszkodowawczy nie służy jej skuteczne żądanie zasądzenia określonej kwoty wraz z podatkiem VAT. Liczne orzecznictwo sądowe wyklucza wprost taką możliwość/uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1997r., III CZP 14/97, uchwała SN z dnia 16 października 1998r., III CZP 42/98, wyrok SN z dnia 20 lutego 2002r., V CKN 908/00/. Odszkodowanie takie nie jest wszak płatnością za świadczenie usługi lecz rekompensatą za pozbawienie właściciela prawa do swobodnego dysponowania nieruchomością.

Ubocznie wskazać trzeba, że suma faktur lub w za okres od września 2012 roku do lipca 2013 roku nie opiewa na kwotę zasądzoną przez Sąd tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu bowiem kwota ta przewyższa przedmiotową sumę.

Reasumując, apelację należy uznać za usprawiedliwioną we wszystkich aspektach, co prowadzi do zmiany wyroku na podstawie artykułu 386 § 1 kpc i oddalenia powództwa w całości. O kosztach procesu i kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono pomyśli art. 98 kpc w związku z artykułem z dnia 108 § 1 kpc.

SSR H. Chałupska