

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 lipca 2017r. skierowanym przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. powódka T. Ż. wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 87 157,70zł. z odsetkami liczonymi od kwot:

- a) 12 440,30zł. od dnia 13 listopada 2016r.;
- b) 12 440,30zł. od dnia 10 grudnia 2016r.;
- c) 12 455,42zł. od dnia 11 stycznia 2017r.;
- d) 12 455,42zł. od dnia 10 lutego 2017r.;
- e) 12 455,42zł. od dnia 10 marca 2017r.;
- f) 12 455,42zł. od dnia 12 kwietnia 2017r.;
- g) 12 455,42zł. od dnia 12 maja 2017r. tytułem czynszu najmu części należącej do powódki nieruchomości (pозew k. 3 – 6).

Zapadłym w dniu 27 lipca 2017r. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 45) We wniesionym od powyższego nakazu sprzeciwie pozwana zakwestionowała twierdzenia, jakoby zalegać miała z zapłatą wszystkich dochodzonych należności czynszowych (sprzeciw k. 50). W kolejnym piśmie z dnia 20 września 2017r. pozwana powołała się na spłatę części zadłużenia jak również podniosła zarzut potrącenia wskazując, iż ciągle zalewanie jej pomieszczeń zmusiło ją do wykonania napraw dachu, których koszt wyraził się kwotą 8 000zł., naprawy instalacji elektrycznej, co kosztowało pozwaną 15 000zł., oraz wymiany płyt sufitowych za kwotę 5 000zł. Prócz tego powtarzające się zalania spowodowały straty w zakresie służących produkcji surowców na 30 000zł. (pismo k. 70 – 72).

Odpowiadając na powyższe, pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 24 października 2017r. cofnął pozew w zakresie żądania zasądzenia kwot: 12 440,30zł., 12 440,30zł. oraz 12 455,42zł. i 12 455,42zł., niezależnie zaś od tego zanegował zasadność zarzutu potrącenia (pismo k. 97 – 100).

Na terminie rozprawy w dniu 26 lutego 2018r. pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie odsetek za opóźnienie w zapłacie uregulowanych przez pozwaną należności czynszowych za okres do daty najwcześniejszej dokonanej na poczet danej faktury płatności (stanowisko pełnomocnika powódki k. 145).

Sąd ustalił iż zważył, co następuje:

Na podstawie zawartej w dniu 1 maja 2009r. umowy wspólnicy spółki cywilnej (...) wynajęli pozwaną część lokali znajdujących się w nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...) w zamian za czynsz najmu płatny miesięcznie w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT (umowa k. 10 – 13). Począwszy od dnia 1 marca 2010r. strony zmieniły umowę najmu w ten sposób, iż pozwana zobowiązała się do uiszczania na rzecz powódki wynagrodzenia obejmującego:

I czynszu najmu w kwocie 8 400zł. + VAT;

II kwot po 1 500zł. miesięcznie + VAT w zamian za dozór, płatnych w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury (aneks k. 13).

Kolejny, obowiązujący od dnia 1 maja 2011r. aneks podwyższył czynsz najmu do kwoty po 8 610zł. miesięcznie (aneks k. 14). Na mocy następnego, zawartego w dniu 29 sierpnia 2014r. aneksu, jako wynajmującego wskazano powódkę (aneks k. 16).

W związku z wykonywaniem umowy najmu powódka wystawiła faktury opiewające na kwoty:

- a) 12 440,30zł. w dniu 4 listopada 2016r. (faktura k. 22);
- b) 12 440,30zł. w dniu 2 grudnia 2016r. (faktura k. 23);
- c) 12 455,42zł. w dniu 3 stycznia 2017r. (faktura k. 24);
- d) 12 455,42zł. w dniu 3 lutego 10 lutego 2017r. (faktura k. 25);
- e) 12 455,42zł. w dniu 2 marca 2017r. (faktura k. 26);
- f) 12 455,42zł. w dniu 4 kwietnia 2017r. (faktura k. 27);
- g) 12 455,42zł. w dniu 4 maja 2017r. (faktura k. 28).

W skierowanym do powódki piśmie z dnia 27 września 2016r. zawierającym odpowiedź na wezwanie do zapłaty zaległego czynszu pozwana jako przyczynę zaprzestania wnoszenia opłat czynszowych wskazała zły stan techniczny wynajmowanych jej pomieszczeń skutkujący ich zalewaniem, co z kolei wyrządzić miało pozwanej szkodę wyrażającą się kwotą 40 000zł., podniosła nadto, iż wbrew postanowieniom umowy najmu począwszy od grudnia 2015r. powódka nie realizuje usługi dozoru za co jednocześnie w dalszym ciągu domaga się wynagrodzenia (pismo k. 51). W kierowanych do powódki w okresie wcześniejszym pomiędzy majem 2015r. a czerwcem 2016r. wiadomościach elektronicznych pozwana skarżyła się na przecieki dachu udostępnionych jej pomieszczeń skutkujące ich zalewaniem jak również na to, iż zaprzestanie wykonywania dozoru skutkuje aktami dewastacji (wiadomości elektroniczne k. 56 – 61). Wskutek włamania, do jakiego doszło w dniu 28 grudnia 2015r. pozwana poniosła straty wycenione w toku postępowania karnego na kwotę 14 430zł. (wykaz k. 74, postanowienie o umorzeniu dochodzenia k. 75).

Na naprawy spornej nieruchomości pozwana ponosiła wydatki w kwotach:

- I 906,99zł. za naprawę dachu w październiku 2017r. (faktura k. 114);
- II 3 950,02zł. za naprawę dachu we wrześniu 2017r. (faktura k. 115);
- III 401,20zł. za udrożnienie kanalizacji sanitarnej w październiku 2017r. (faktura k. 116);
- IV 13 138,11zł. za naprawę dachu w listopadzie 2016r. (faktura k. 117)

W wykonaniu wiążących strony postanowień umowy najmu pozwana zapłaciła kwoty:

- II 4 000zł. w dniu 14 czerwca 2017r. na poczet czynszu za listopad 2016r. (przelew k. 90);
- II 3 000zł. w dniu 3 lipca 2017r. na poczet czynszu za listopad 2016r. (przelew k. 89);
- III 3 733,36zł. w dniu 6 lipca 2017r. na poczet czynszu za listopad 2016r. (przelew k. 88);
- IV 3 500zł. w dniu 28 lipca 2017r. na poczet czynszu za grudzień 2016r. (przelew k. 87);
- V 5 483,60zł. w dniu 4 sierpnia 2017r. na poczet czynszu za grudzień 2016r. (przelew k. 86);
- VI 4 455,42zł. w dniu 10 sierpnia 2017r. na poczet czynszu za styczeń 2016r. (przelew k. 85);

VII 8 000zł. w dniu 18 sierpnia 2017r. na poczet czynszu za styczeń 2016r. (przelew k. 84);

VIII 4 000zł. w dniu 1 września 2017r. na poczet czynszu za miesiąc luty 2017r (przelew k. 83);

IX 4 000zł. w dniu 12 września 2017r. na poczet czynszu za miesiąc luty 2017r (przelew k. 82);

X 2 634,82zł. w dniu 26 września 2016r. na poczet czynszu za miesiąc luty 2017r (przelew k. 122);

XI 4 000zł. w dniu 13 października 2017r. na poczet czynszu za marzec 2017r. (przelew k. 121);

XII 4 000zł. w dniu 20 października 2017r. na poczet czynszu za marzec 2017r. (przelew k. 120);

XIII 4 075,48zł. w dniu 26 października 2017r. na poczet czynszu za marzec 2017r. (przelew k. 119).

W dniu 12 września 2017r. pozwana zgłosiła do potrącenia wierzytelności z tytułu:

- wykonania napraw dachu, których koszt wyraził się kwotą 8 000zł.;
- naprawy instalacji elektrycznej, co kosztowało pozwaną 15 000zł.;
- wymiany płyt sufitowych za kwotę 5 000zł.;
- spowodowanych powtarzającymi się zalaniem strat w zakresie służących produkcji surowców na 30 000zł. (oświadczenie k. 73).

Stosownie do brzmienia przepisu art. 659 par. 1 kc. obowiązkiem najemcy jest uiszczanie czynszu najmu. Od obowiązku powyższego nie zwalnia jednocześnie fakt, iż przedmiot najmu dotknięty jest wadami, jak stanowi bowiem przepis art. 664 par. 1 kc., jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może jedynie żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jak wskazuje się przy tym zarówno w literaturze prawniczej jak i orzecznictwie art. 664 § 1 kc. nie daje najemcy uprawnienia do powstrzymania się z zapłatą czynszu, co pozwana w istocie uczyniła, a jedynie stwarza możliwość domagania się obniżenia czynszu stosownie do zmniejszonego w danym okresie użytku z przedmiotu najmu (wyr. SN z 12.10.2011 r., II CSK 29/11, MoP 2012, Nr 10; wyr. SA w Warszawie z 25.2.2013 r., I ACA 868/12, L.; wyr. SA w Warszawie z 30.9.2013 r., I ACA 330/13, L.; jak zaznaczono w wyr. SA w Warszawie z 28.5.2013 r., I ACA 1434/12, L., przysługuje wówczas roszczenie o ukształtowanie istniejącego stosunku prawnego przez obniżenie wysokości czynszu). Do powstania skutku prawnego w postaci obniżenia czynszu, jeżeli są spełnione przesłanki określone w art. 664 § 1 KC, może dojść tylko wtedy, gdy najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika korzystanie z uprawnienia przyznanego tym przepisem (wyr. SN z 12.6.2013 r., II CSK 610/12, L.).

Z możliwości takiej jednak pozwana nie skorzystała, ani bowiem przed wniesieniem pozwu ani też w trakcie trwania postępowania pozwana nie zgłosiła takiego żądania, jak również nie wskazała żadnych kryteriów pozwalających na ustalenie wysokości ewentualnej obniżki czynszu spowodowanej wadami utrzymującymi się w okresie czasu objętym żądaniem pozwu, a także nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych pozwalających na określenie, o ile dochodzony przez powódkę czynsz winien zostać obniżony. Bez wątplenia ciężar wykazania takowych okoliczności obciążał pozwaną, ona bowiem z ich istnienia wywodzić mogła korzystne dla siebie skutki prawne.

Linia obrony pozwanej polegała na zgłoszeniu do potrącenia wierzytelności, jakie po jej stronie powstać miały względem powódki z tytułu przeprowadzonych za nią napraw przedmiotu najmu. Przepis art. 666 par. 2 kc. przewiduje wprawdzie, iż najemca usunąć może wady na koszty wynajmującego, niemniej jednak zanim to uczyni, winien najpierw wyznaczyć mu termin do usunięcia takowych wad, do ich usuwania zaś na własną rękę przystąpić może dopiero po jego bezskutecznym upływie. Jak zatem wynika z powyższego, poza samym przekazaniem wynajmującemu informacji o potrzebie napraw, niezbędne jest także wskazanie przez najemcę **odpowiedniego** terminu do ich przeprowadzenia. Za odpowiedni uważa się termin w danych okolicznościach normalnie potrzebny do wykonania

napraw, określony z uwzględnieniem m.in. rodzaju rzeczy, rozmiaru i sposobu napraw, możliwości uzyskania odpowiednich materiałów (F. Błahuta, w: Komentarz KC, t. II, 1972, s. 1454; H. Ciepła, w: Komentarz do KC, Ks. III, cz. 2, 2011, s. 383). Działania w tym zakresie najemca prowadzić może wówczas dopiero, gdy brak reakcji wynajmującego w oznaczonym odpowiednim terminie, a także, gdy przed jego upływem wynajmujący odmówił wykonania napraw.

W zachowaniach pozwanej próżno jednak doszukiwać się spełnienia wymogów określonych przepisem art. 666 par. 2 kc., skarżąc się bowiem permanentnie na fakt zalewania jej pomieszczeń i domagając się dokonania ich napraw pozwana nie zakreślała jednocześnie powódce żadnych terminów na rozwiązanie powyższych problemów, do samodzielnych napraw przystępowała zaś, kiedy sama uznawała to za konieczne. Przedstawione przez pozwaną wiadomości elektroniczne, jakie ta kierowała do powódki w związku z istniejącymi wadami, nie zawierają w ocenie sądu treści wymaganej przepisem 666 par. 2 kc., a co więcej, pochodzą one z okresu czasu co najmniej o kilka miesięcy wcześniejszego aniżeli okres objęty żądaniem pozwu, co się zaś tyczy napraw, fakt wykonania których i wysokość poniesionych w związku z tym kosztów wykazany został załączonymi przez pozwaną fakturami, to zauważyć należy, iż miały one miejsce w tych miesiącach, za które pozwana wprawdzie dopiero w toku postępowania, ale jednak zapłaciła zaległy czynsz.

Wobec faktycznego działania przez pozwaną bez uwzględnienia wymogów określonych przez art. 663 KC, tj. bez wyznaczenia terminu, stosuje się przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. KC; por. wyr. SN z 28.2.1959 r., IV CR 425/58, OSP 1960, Nr 12, poz. 326, oraz wyr. SA w Szczecinie z 10.9.2015 r., I ACa 576/15, L.). Jeżeli zatem najemca przeprowadził naprawy konieczne bez wyznaczenia wynajmującemu odpowiedniego terminu do ich wykonania, działanie najemcy stanowi wówczas prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia. Jako negotiorum gestor najemca może dochodzić zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów (art. 753 § 1 KC), naraża się jednak na zarzut, że wynajmujący mógł wykonać naprawę taniej lub bardziej celowo (zob. orz. SN z 28.2.1959 r., IV CR 425/58, OSP 1960, Nr 12, poz. 326; wyr. SA w Warszawie z 6.12.2013 r., I ACA 693/13, L.). W razie działania najemcy wbrew wiadomej mu woli wynajmującego, żądanie zwrotu wydatków jest w zasadzie wyłączone (art. 754 KC; zob. uwagi Z. Radwańskiego, w: System PrCyw, t. III, cz. 2, s. 271). Przepis art. 753 § 2 KC nakłada na negotiorumgestoris **dodatkowe obowiązki**, bowiem wymaga się od niego złożenia rachunku ze swych czynności oraz wydania wszystkiego, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. **Złożenie rachunku** przez prowadzącego sprawę powinno odbyć się na zasadach opisanych przez dyspozycję art. 460 KC, a zatem należy przedstawić na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami. Również w takiej jednak sytuacji zwrot wydatków i nakładów należeć się będzie negotiorumgestoris tylko wtedy, **gdy działał zgodnie ze swoimi obowiązkami** i kiedy **nakłady te były uzasadnione**, a zatem kiedy ostatecznie jego **działania przyniosły korzyść** osobie, której sprawę prowadził. Wprowadzenie warunku w tej postaci będzie miało podwójne znaczenie, bowiem osiągnięcie korzyści z jednej strony stworzy prawo domagania się zwrotu wydatków i nakładów, z drugiej jednak strony wysokość tej korzyści oznaczy zakres roszczenia negotiorumgestoris, gdyż nakłady i wydatki przekraczające wysokość osiągniętej korzyści nie mogą być uznane ani za uzasadnione, ani też za uczynione zgodnie z jego obowiązkami. Zgodnie z dominującym w doktrynie poglądem to właśnie wartość korzyści odniesionej przez dominum negotii w wyniku działań gestora stanowi pułap wartości nakładów i wydatków, których zwrotu może żądać gestor (tak m.in. A. Szpunar, w: System PrCyw, t. III, cz. 2, s. 690; P. Drapała, Prowadzenie cudzych spraw, s. 210–212; W. Dubis, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 753, Nb 7, s. 1418; L. Stecki, w: System PrPryw, t. 7, 2011, s. 597). W okolicznościach niniejszej sprawy nie wykazano, aby z faktu kolejnego wykonywania punktowych napraw dachu powódka miała odnieść jakąkolwiek wymierną korzyść, przytoczone bowiem przez stronę pozwaną okoliczności świadczą raczej o tym, iż naprawy te w sposób doraźny jedynie rozwiązywać miały problem cieknącego dachu nad wynajmowaną przez nią częścią pomieszczeń, nie prowadziły zaś - z racji konieczności ich permanentnego ponawiania - do trwałego i definitywnego rozwiązania tego problemu poprzez kompleksową naprawę, a taka jedynie naprawa - na gruncie analizowanych powyżej przepisów uznana mogłaby zostać jako źródło korzyści dla powódki. Z uwagi na wszystkie przywołane wyżej okoliczności, zarzut potrącenia ocenić należało jako niezasadny.

Jako nieudowodnione ocenić należało pozostałe zgłoszone do potrącenia roszczenia z tytułu innych prac na nieruchomości jak i poniesionych przez pozwaną strat rzeczowych spowodowanych złym stanem nieruchomości, poza

bowiem przedstawienie dokumentów prywatnych potwierdzających samo zgłoszenie takiego zarzutu, pozwana wbrew ciężącemu na niej w tym zakresie z mocy art. 6 kc. ciężarowi dowodowemu nie wykazała okoliczności skutkujących powstaniem po jej stronie takich roszczeń ani też wysokości tychże roszczeń. W zaistniałej sytuacji, stosownie do art. 245 kpc. przyjąć można było, iż jedyną dowiedzioną przez pozwaną okolicznością było wyłącznie przeciwstawienie powódce własnych wierzytelności, z czego jednak nie wynika wniosek, iż wierzytelności te pozwanej rzeczywiście przysługiwały.

Mając natomiast na uwadze wzajemny charakter spełnianych w wykonaniu umowy najmu świadczeń, podzielić należało zasadność zarzutów pozwanej odnośnie niewywiązywania się przez powódkę z obowiązku dozoru wynajmowanej nieruchomości, z którego to tytułu pozwana co miesiąc obciążano dodatkowymi opłatami w kwotach po 1 500zł. + VAT. W ocenie sądu, pochodzący od pozwanej materiał dowodowy w postaci sporządzonego w grudniu 2015r. wykazu skradzionych pozwanej przedmiotów potwierdza jej tezę, iż od tego właśnie miesiąca teren nieruchomości nie był w żaden sposób zabezpieczony. Tezy tej nie podważają w żaden sposób zeznania członka zarządu powódki, jakoby usługa dozoru polegać miała na tym, iż osoba zatrudniona przez pozwaną jako księgowa, na bieżąco informować ma jednocześnie powódkę o tym, co dzieje się na terenie nieruchomości, jak również pośredniczyć w kontaktach pomiędzy powódką a jej najemcami dostarczając jednocześnie tym ostatnim faktury (zeznania członka zarządu powódki k. 144 – odwrót). W ocenie sądu charakter podejmowanych przez powyższą osobę czynności odpowiada w swojej istocie działaniom typowym raczej dla administratora nieruchomości, nie zaś osób sprawujących dozór, z którego korzyść odnieść mieliby także najemcy. W ocenie sądu, skoro zatem działania, jakie dla powódki podejmuje księgowa pozwanej, przedsiębrane są w istocie wyłącznie w interesie tej ostatniej i jej też przynoszą korzyści, to tym samym brak jest podstaw do tego, by koszty powyższych działań powódka przerzucała na pozwaną. Stosownie do wyrażonej w art. 6 kc. zasady rozkładu ciężaru dowodowego, to powódka, jako strona wywodząca z powyższych okoliczności korzystne dla siebie skutki prawne, winna była wykazać, że spełniane przez nią świadczenia odpowiadają swoim charakterem czynnościom typowym dla dozoru. Wobec braku takich dowodów, za wystarczające w tym zakresie uznać należało pochodzące od strony pozwanej dowody przeciwnie w postaci jej zeznań oraz kierowanej do powódki w tym przedmiocie korespondencji. Z powyższych względów oddaleniu podlegał, jako prowadzący jedynie do przedłużenia postępowania, dowód z zeznań świadków zgłaszanych przez pozwaną dla wykazania, iż w rzeczywistości dozór w okresie objętym żądaniem pozwu nie był wykonywany, okoliczność powyższa uznana została bowiem za dowiedzioną zgodnie z twierdzeniami samej strony pozwanej (stanowisko pozwanej k. 145, postanowienie k. 145).

Wobec cofnięcia żądania pozwu w zakresie czynszu należnego za miesiące listopad 2016 – luty 2017r., żądanie pozwu co do kwoty 49 791,44zł. (12 440,30 razy 2 = 24 880,60zł. + 12 455,42zł. razy 2 = 24 910,84zł. = 49 791,44zł.) podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 kpc.

Z uwagi na stanowisko pełnomocnika powódki zajęte na terminie rozprawy w dniu 26 lutego 2018r. odsetki za opóźnienie należne od czynszów pomniejszonych każdorazowo o kwoty po 1 845zł. tytułem nieprzysługujących powódce świadczeń za dozór za miesiące:

I listopad 2016r. podlegały zasądzeniu za okres od dnia 12 listopada 2016r. do dnia 13 czerwca 2016r.;

II grudzień 2016r. w kwocie 12 440,30zł. podlegały zasądzeniu za okres od dnia 10 grudnia 2016r. do dnia 27 lipca 2017r.;

III styczeń 2016r. w kwocie 12 440,30zł. podlegały zasądzeniu za okres od dnia 11 stycznia 2017r. do dnia 9 sierpnia 2017r.;

IV luty styczeń 2016r. w kwocie 12 440,30zł. podlegały zasądzeniu za okres od dnia 10 lutego 2017r. do dnia 31 sierpnia 2017r.

Mając jednocześnie na uwadze przedłożenie niekwestionowanych przez powódkę dowodów zapłaty za miesiąc marzec 2017r. na łączną kwotę 12 075,48zł. oraz niezasadność powództwa o zapłatę kosztów dozoru w kwotach po 1 845zł.

w odniesieniu do czynszów należnych za pozostałe, objęte żądaniem pozwu miesiące, to jest kwiecień i maj 2017r., powództwo co powyższych należności podlegało oddaleniu.

Także z uwagi na stanowisko pełnomocnika powódki zajęte na terminie rozprawy w dniu 26 lutego 2018r., odsetki za opóźnienie należne od zapłaconej z opóźnieniem należności za marzec 2017r. zasądzeniu podlegały za okres od dnia 10 marca 2017r. do dnia 12 października 2017r.

Jako zasługujące na udzielenie ochrony ocenić należało natomiast roszczenia o zapłatę czynszu najmu należnego za miesiące: kwiecień – maj 2017r. w kwotach po 10 610,42zł. a zatem bez kosztów dozoru każda z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi odpowiednio od dnia 12 kwietnia i 12 maja 2017r. (10 610,42zł razy 2 = 21 220,84zł.).

Orzekając o stosunkowym rozdzieleniu kosztów sąd miał na uwadze fakt, iż powódkę uznać należało za wygrywającą spór w całości za wyjątkiem czynszu za listopad 2016r. w kwocie 12 440,30zł., ten bowiem zapłacony został jeszcze przed wniesieniem pozwu, oraz kwoty 3 690zł. (1 845zł. razy 2) stanowiącej sumę wynagrodzeń za dozór niezasadnie ujętych w czynszach za miesiące kwiecień – maj 2017r. Z uwagi na powyższe, wobec niezasadności roszczenia o zapłatę kwoty 16 130,30zł. przyjąć należało, iż powódka utrzymała się z żądaniem pozwu w 81%, to zaś skutkowało stosunkowym rozdzieleniem kosztów na podstawie przepisu art. 100 kpc.

Z/ odpisy wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki oraz pozwanej z pouczeniem o zaskarżalności.