

Sygn. akt I ACa 199/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jurkowicz
Sędziowie:	SSA Ewa Głowacka SSA Iwona Biedroń (spr.)
Protokolant:	Teresa Wróbel-Płatek

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S.K. A. z siedzibą w L.**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 8 października 2012 r. sygn. akt VI GC 230/11

**1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I w części uwzględniającej powództwo co do kwoty 87.826,02 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych 02/100) oraz co do odsetek ustawowych liczonych po dniu 13 grudnia 2011 r.:**

**- od kwoty 9.406,07 zł,**

**- od kwoty 28.382,66 zł,**

**- od kwoty 6.831,44 zł,**

**- od kwoty 6.086,61 zł,**

**- od kwoty 6.073,63 zł,**

**- od kwoty 4.612,00 zł,**

**- od kwoty 7.267,61 zł,**

**- od kwoty 4.788,70 zł,**

*- od kwoty 6.391,46 zł,*

*- od kwoty 5.463,03 zł,*

*- od kwoty 2.522,81 zł,*

*a nadto co do odsetek liczonych od kwoty 60.000 zł od dnia 27 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,*

*i w tym zakresie postępowanie umarza;*

*2. oddala dalej idącą apelację strony pozwanej;*

*3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;*

*4. nakazuje Sądowi Okręgowemu w Legnicy, aby zwrócił stronie powodowej uiszczoną opłatę od apelacji w wysokości 4.407 zł.*

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. S.K.A.

w L. domagała się od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zapłaty kwoty 175.652,03 zł z odsetkami i kosztami postępowania, tytułem czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z najmem lokalu nr (...) położonego w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w L..

Wyrokiem z dnia 8.10.2012 r. Sąd Okręgowy w Legnicy zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 175.353,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 9.406,07 zł od dnia 9 września 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 28.382,66 zł od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 6.831,44 zł od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 6.086,61 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 6.073,63 zł od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 4.612,00 zł od dnia 9 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 7.267,61 zł od dnia 9 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 4.788,70 zł od dnia 9 marca 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 6.391,46 zł od dnia 9 marca 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.463,03 zł od dnia 12 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.529,23 zł od dnia 12 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 66.938,87 zł od dnia 27 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.812,45 zł od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.088,19 zł od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.812,45 zł od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.518,29 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7.350,66 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty,

***o. Umorzył postępowanie co do kwoty 298,68 zł oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 12.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.***

Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, przedstawiały się następująco:

W dniu 17.11.2009 r. pomiędzy stronami została zawarta na czas określony umowa najmu lokalu nr (...) znajdującego się w Centrum Handlowo – Usługowym (...) w L., w którym miała być prowadzona działalność „(...)”. Na podstawie § 8 pkt 1 umowy zmienionej Aneksem nr (...) ustalono, że przez cały czas obowiązywania umowy, najemca jest zobowiązany na swój koszt utrzymywać lokal oraz wszelkie należące do niego instalacje (poza instalacjami wspólnymi Centrum w zakresie w jaki obsługują inne lokale) w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać wszelkich koniecznych napraw i remontów, także o zakresie wykraczającym poza bieżącą konserwację (z wyłączeniem napraw i remontów instalacji głównych Centrum oraz remontów dotyczących elementów konstrukcyjnych Centrum Handlowego).

W § 8 pkt 4 wynajmujący zobowiązał się ponieść koszty podłączenia a najemca koszty utrzymania i konserwacji oraz ewentualnej wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media.

W § 15 strona pozwana jako najemca zobowiązała się do zapłaty czynszu gwarantowanego w wysokości 8 euro netto z tytułu używania lokalu.

W § 16 pkt 1 umowy, zmienionym Aneksem nr (...) postanowiono, że czynsz gwarantowany nie obejmuje opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem lokalu oraz Centrum Handlowego w szczególności Powierzchni Wspólnych. Najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu zryczałtowaną opłatę za świadczenia eksploatacyjne w wysokości określonej w § 1 H (2 euro za m<sup>2</sup> powierzchni).

W § 16 ust. 4 przewidziano, że opłata na świadczenia eksploatacyjne rozliczane raz w roku obejmuje w szczególności wszelki koszty związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem instalacji i urządzeń używanych wyłącznie przez poszczególnych najemców a także napraw i inwestycji w Centrum Handlowym.

Paragraf 17 umowy stanowił, że niezależnie od opłaty eksploatacyjnej najemca zobowiązał się ponosić opłaty indywidualne. Opłaty te miały być rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług, bądź miały być zwracane wynajmującemu na podstawie wskazań podliczników zamontowanych w lokalu.

Na podstawie Warunków Technicznych stanowiących Załącznik nr 8 do umowy określono m.in. stan lokali w jakim przekazywane są najemcom, określono zakres robót wykonywanych przez wynajmującego i najemcę.

W zakresie instalacji wodociągowej w pkt 3.2.8 przewidziano, że wynajmujący zakupi i zamontuje na koszt najemcy wodomierz ze zdalnym odczytem zgodny z projektem. Rozliczenie wewnętrzne za wodę miało następować na podstawie wskazań licznika wody.

Rozliczenie za ścieki miało być dokonywane według zasady, że ilość wyprodukowanych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.

W zakresie instalacji wentylacji w pkt 3.2.11 przewidziano, że wynajmujący oddaje do dyspozycji najemcy przyłącze ze świeżego uzdatnionego powietrza dla pokrycia potrzeb lokalu.

Koszty wykonania instalacji wewnątrz lokalu obciążały najemcę.

W pkt 3.2.11.4 przewidziano, że w przypadku większego zapotrzebowania świeżego powietrza w celu spełnienia szczególnych wymagań, najemca powinien złożyć wynajmującemu prośbę w terminie 30 dni po podpisaniu umowy najmu,

a koszty związane z projektami i robotami obciążają najemcę. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do wykonania na koszt najemcy kontroli zgodności osiągnięć instalacji wentylacji najemcy.

W zakresie instalacji ogrzewania – chłodzenia, w pkt 3.2.12 przewidziano, że w celu zapewnienia ogrzewania i chłodzenia lokalu, wynajmujący odda do dyspozycji najemcy przyłącze wody technologicznej, do którego podłączy system ogrzewania

i chłodzenia właściwy dla lokalu – oparty na pompach cieplnych typ woda/powietrze.

Wynajmujący wykonał instalację automatycznego sterowania i monitoringu instalacji technicznych oraz dokonał integracji systemów w stacji (...) pracującej dla potrzeb Centrum.

W zakresie instalacji elektrycznej, w pkt 3.2.20. przewidziano, że rozliczenie za energię elektryczną będzie dokonywane ryczałtowo z mocy zainstalowanej lub na podstawie indywidualnego licznika zainstalowanego na koszt najemcy.

W załączniku nr 8A do umowy najmu określono wskaźniki dostarczanego i odbieranego powietrza dla pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną.

W pkt 3.2.12.4. ustalono, że koszt wykonania wewnętrznej instalacji klimatyzacyjnej w ramach prac dodatkowych poniesie wynajmujący.

Na podstawie powyższych uzgodnień powódka dokonywała odczytów liczników i z wystawiła faktury VAT na kwotę 175.652,03 zł z tytułu zużycia energii cieplnej, wody, ścieków, energii elektrycznej z okres od lipca 2010 r. do 31.03.2011 r.

Pozwana zakwestionowała sposób rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby lokalu w ramach opłaty indywidualnej i strony w dniu 12.04.2011 r. zawarły Aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 17.11.2009 r., ustalając, że po zainstalowaniu liczników rozliczenie kosztów energii cieplnej nastąpi w całości na podstawie ich wskazań. Oprócz kosztów za zużycie energii cieplnej obliczanych według liczników, najemca miał partycypować w opłacie za zamówiona moc cieplną

i opłacie za usługi przesyłowe stałe. Z tego tytułu najemca miał płacić wynajmującemu miesięcznie kwotę 2.000 zł netto plus podatek VAT jeżeli zamówiona moc przez najemcę nie przekroczy 0,589 MW. Strony określiły nadto wysokość kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby lokalu w okresie od 15.02.2010 r. do 30.11.2010 r. Strony ustaliły w § 9 zasady rozliczania kosztów energii cieplnej od grudnia 2010 r. do czasu zamontowania liczników. W § 5 przewidziano, że pozostałe postanowienia umowy najmu nie ulegają zmianie, a w szczególności zasady rozliczania pozostałych kosztów objętych opłatami indywidualnymi, co do których najemca nie wnosi zastrzeżeń.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Dokonując oceny spornej między stronami kwestii, czy w świetle zapisów umowy pozwana jest zobligowana do ponoszenia opłaty za energię elektryczną zużywaną przez centralę wentylacyjną dostarczającą powietrze (ciepłe lub

zimne) do najmowanego lokalu, Sąd Okręgowy przyjął, że skoro centrala wentylacyjna działa wyłącznie na użytek pozwanej, to koszty energii elektrycznej zasilającej centralę wentylacyjną stanowiły, w relacjach między stronami, opłatę indywidualną.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że obowiązek ponoszenia przez pozwaną powyższych kosztów wynika z § 17 umowy i § 16 ust. 4 umowy, zgodnie z którym rzeczą najemcy było ponoszenie opłat indywidualnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego opłaty za energię elektryczną zużywaną przez centralę wentylacyjną dostarczającą powietrze do najmowanego lokalu nie mieszczą się w tzw. opłacie eksploatacyjnej, która nie obejmuje kosztów pracy urządzeń używanych wyłącznie przez poszczególnych najemców.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, wywodzącej obowiązek powódki ponoszenia opłat za energię elektryczną zużywaną przez centralę wentylacyjną dostarczającą powietrza do najmowanego przez pozwaną lokalu, z uregulowań pkt 3.2.11.1. załącznika nr 8A do umowy najmu. Sąd Okręgowy wskazał, że ta część umowy traktuje wyłącznie o ilości powietrza, które ma być doprowadzone do najmowanych pomieszczeń oraz o podziale prac do wykonania w związku z najmem lokalu i zasadach ponoszenia kosztów wykonania tych prac, nie zaś o opłatach za energię elektryczną zużywaną przez centralę wentylacyjną i podmiocie zobowiązanym do jej ponoszenia.

Tym samym Sąd Okręgowy przyjął, że powódka zobowiązała się w umowie jedynie do poniesienia kosztów doprowadzenia instalacji dostarczających media

a nie do ponoszenia kosztów korzystania z mediów w wynajmowanym przez pozwaną lokalu.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego nieprawidłowości pomiarów zużycia energii elektrycznej dla potrzeb centrali wentylacyjnej, Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana w § 5 aneksu nr (...) do umowy z 12.04.2011 r., oświadczyła, iż nie wnosi żadnych zastrzeżeń do zasad rozliczania kosztów objętych opłatami indywidualnymi. Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, że stanowisko powódki

o nieprawidłowościach w pomiarze zużycia mediów w pomieszczeniach w Centrum Handlowym (...) w L. nie znalazło potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. W tej sytuacji Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny energetyki cieplnej

i systemów wentylacyjnych na okoliczność wpływu działania systemu (...) na prawidłowość działania wentylacji oraz ogrzewanie i chłodzenie pomieszczeń, jak również wpływu rozmieszczenia przyrządów sterujących na prawidłowość działania urządzeń klimatyzacyjnych oraz bezpośredniego wpływu wzajemnego wysterowania systemu (...) na prawidłowość i wysokość naliczania opłat za energię cieplną

i elektryczną zużywaną przez wspomniane urządzenia, a także dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej na okoliczność prawidłowości doboru i zainstalowania urządzeń pomiarowych oraz prawidłowości naliczania opłat za wodę oraz odprowadzanie ścieków.

Sąd Okręgowy umorzył postępowanie co do kwoty 298,68 zł wobec cofnięcia żądania pozwu w powyższym zakresie stosownie do treści art. 355 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony – pozwana w zakresie w jakim powództwo zostało uwzględnione oraz powódka w części w jakiej Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo co do kwoty 87.826,02 zł oraz co do odsetek zasądzonych od kwot wskazanych w apelacji po dniu 13 grudnia 2011 r.

Strona pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania a to, naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. przez orzeczenie ponad żądanie w sytuacji gdy powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 87.827,33 zł, naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych z zakresu energetyki cieplnej i systemów wentylacyjnych oraz z zakresu instalacji wodno-kanalizacyjnej, art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających poprzez uznanie, że centrala wentylacyjna działała wyłącznie na użytek pozwanej, naruszenie prawa materialnego a to art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni postanowień umowy najmu

z dnia 17.11.2009 r. w szczególności § 8 pkt 4 umowy poprzez uznanie, że pozwana była zobowiązana do ponoszenia kosztów dostarczania nawiewanego powietrza

w ilości określonej w Warunkach Technicznych stanowiących załącznik nr 8A do umowy najmu.

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej od strony powodowej kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

Z kolei strona powodowa zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu faktu dokonania przez pozwaną w toku sporu zapłaty części dochodzonej kwoty oraz naruszenie przepisów prawa procesowego a to art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu, art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy wskutek pominięcia pisma procesowego strony powodowej z dnia 14.12.2012 r.,

w którym powódka ograniczyła powództwo o kwotę 87.826,02 zł, art. 109 § 2 k.p.c.

w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.9.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W oparciu o powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kwoty 87.527,33 zł z ustawowymi odsetkami wskazanymi szczegółowo w apelacji, zmianę pkt II wyroku poprzez umorzenie postępowania co do kwoty 88.124,70 zł, zmianę zaskarżonego wyroku w pkt III poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kwoty 16.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony powodowej oraz apelacja pozwanej w zakresie w jakim kwestionuje zasądzenie kwoty 87.826,02 zł mimo ograniczenia przez stronę powodową o tę kwotę powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, są zasadne.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2011 r.,

które omyłkowo nie zostało dołączone do akt sprawy (zapisek urzędowy z dnia

31.12.2012 r. k. 405) ograniczyła powództwo o kwotę 87.826,02 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z zapłatą przez pozwaną w dniu

13.12.2011 r. tej kwoty. Ponadto strona powodowa ograniczyła powództwo

w zakresie odsetek liczonych od kwot wskazanych w tym piśmie po dniu

13.12.2011 r. Jak wynika z treści pisma z dnia 14 grudnia 2011 r. żądanie powódki zostało ograniczone także w zakresie odsetek od kwoty 60.000 zł w całości. Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki wyjaśnił, że doszło do oczywistej omyłki zamiast żądania odsetek od kwoty 66.938,87 zł powódka zażądała odsetek od kwoty 6.938,87 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sytuacji gdy oświadczenie powódki złożone w piśmie z dnia 14.12.2011 r. ma również charakter oświadczenia materialnoprawnego, strona powodowa mogłaby się jedynie uchylić od skutków jego złożenia, z powołaniem się na błąd (art. 84 k.c.), czego w niniejszej sprawie nie uczyniła. Ponadto zauważyć trzeba, że w złożonej przez powódkę apelacji, także nie domaga się ona, aby zasądzone zostały odsetki od kwoty 60.000 zł, co oznacza, że również w zakresie odsetek od kwoty 60.000 zł powódka podtrzymuje stanowisko, iż doszło do cofnięcia w tym zakresie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Wobec powyższego uznać należało, że na skutek cofnięcia pozwu

w części wskazanej w piśmie procesowym z dnia 14.12.2011 r. wraz ze

zrzeczeniem się roszczenia, Sąd Okręgowy winien postępowanie umorzyć w oparciu

o art. 355 § 1 k.p.c., gdyż w sprawie nie zachodzą określone w art. 203 § 4 k.p.c. przesłanki uznania cofnięcia pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia za niedopuszczalne.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 386 § 3 k.p.c. uchylił pkt I zaskarżonego wyrok w zakresie wskazanym w sentencji wyroku z dnia

25 marca 2013 r. i postępowanie w tej części umorzył.

Przechodząc do oceny apelacji strony pozwanej w zakresie w jakim skarżca ona wyrok ponad kwotę 87.826,02 zł, stwierdzić trzeba, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżca podniosła zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii wskazanych w apelacji biegłych.

Badanie zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego w zakresie, w jakim prawo to zostało zastosowane w formie wydanego przez sąd pierwszej instancji postanowienia, odbywa się poprzez regulację przewidzianą w art. 380 k.p.c.

Do uchybień procesowych uwzględnianych przez sąd odwoławczy na zarzut strony, należą uchybienia związane z gromadzeniem materiału procesowego. Uchybienia te mogą wiązać się np. z bezzasadnym pominięciem zgłoszonych przez stronę dowodów, dopuszczeniem dowodów wbrew zakazom wynikającym z przepisów postępowania, czy niewłaściwym przeprowadzeniem dowodów. Zgłoszenie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. jest warunkiem poddania pod ocenę sądu odwoławczego tych postanowień, które nie podlegają oddzielnemu zaskarżeniu i mogą być zmieniane lub uchylane stosownie do okoliczności sprawy. Postanowienia dowodowe jako, że nie wiążą sądu, który je wydał (art. 249 § 1 k.p.c.), wymagają w razie zarzucenia przez apelującego uchybień w postępowaniu dowodowym zwrócenia uwagi sądu na te uchybienia w trybie art. 162 k.p.c.

(zob. wyrok SN z 12.1.2007 r., IV CSK 340/06, cyt. za Systemem Informacji Prawnej LEX Nr 395263, uchw. SN z 27.6.2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 103).

Pomijając zatem kwestię, że wskazane przez skarżącą przepisy nie są adekwatne do składanego przez nią zarzutu, wskazać trzeba, że składając zarzut naruszenia przepisów postępowania przez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych, skarżca winna wykazać, że oponując przeciwko stanowisku Sądu Okręgowego złożyła zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. Natomiast z protokołu rozrywa z dnia 8.10.2012 r. wynika, że po oddaleniu przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych strona pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. nie złożyła. Z tego względu strona pozwana nie może skutecznie zarzucić w apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów postępowania, poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej, niezależnie od oceny, że powołane w apelacji przepisy tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. nie są stosowne do zarzucanego uchybienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodzą też podstawy do dopuszczenia z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, pominiętych przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych, o co pozwana wносиła na rozprawie odwoławczej. Strona pozwana była, jak już wspomniano, reprezentowana w toku postępowania pierwszoinstancyjnego przez zawodowego pełnomocnika, jej wnioski dowodowe zmierzały w istocie do wykazania okoliczności faktycznych – wadliwego działania przyrządów pomiarowych – nie zachodzą w tej sytuacji żadne uzasadnione okoliczności mające przemawiać za działaniem przez sąd z urzędu, tym bardziej, że w istocie takie działanie prowadziłyby do obejścia art. 162 k.p.c. i sankcjonowania bierności pozwanej.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się też zarzucanego w apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny dowodów, uznając, że centrala wentylacyjna działała wyłącznie na użytek strony pozwanej. Ustalenie Sądu Okręgowego dotyczące tej okoliczności ma dostateczne oparcie w materiale sprawy, a to w treści łączącej strony umowy w szczególności załącznika nr 8A oraz w zeznaniach świadków M. W. (k.321), M. C. (k.322), K. P. (k. 322o), D. D. (k.324).

Natomiast ocena Sądu Okręgowego, iż opłaty za zużycie energii elektrycznej związane z funkcjonowaniem systemu wentylacji należy uznać za opłaty indywidualne obciążające pozwaną, znajduje oparcie w treści umowy łączącej strony. Zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, że z uregulowań pkt 3.2.11.1. załącznika nr 8A do umowy najmu, nie można

wyprowadzić wniosku, że koszty eksploatacyjne związane z działaniem centrali wentylacyjnej będzie ponosić strona powodowa, skoro wskazane postanowienia umowy dotyczą jedynie kwestii ponoszenia kosztów wykonania prac związanych z uruchomieniem systemu wentylacji.

Reasumując stwierdzić należało, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i dokonane w oparciu o właściwą ocenę dowodów, przy dokonywaniu której Sąd Okręgowy nie naruszył zasad przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c. Wobec tego Sąd Apelacyjny przyjął dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Oceniając na gruncie przyjętych ustaleń faktycznych zarzut apelacji pozwanej dotyczący naruszenia art. 65 § 2 k.c., stwierdzić trzeba, że także ten zarzut jest bezzasadny.

Przepis art. 65 § 2 k.c. odwołuje się do zgodnego zamiaru obu stron umowy. Pozwana przedstawiając uzasadnienie zarzutu naruszenia tego przepisu wskazuje tylko na okoliczności związane z zamiarami i oczekiwaniami pozwanej. Nie ma żadnego uzasadnienia w treści art. 65 § 2 k.c. dokonywanie wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie przez pryzmat zamierzeń i oczekiwań jednej ze stron umowy. Już z tego względu argumentacji przytoczonej w apelacji strony pozwanej nie można podzielić.

Natomiast jeżeli chodzi o przedstawioną w apelacji wykładnię § 8 pkt 4 umowy najmu w powiązaniu z postanowieniami załącznika 8A umowy najmu, to treść powołanych zapisów umowy nie uzasadnia przypisywanego im przez skarżącą znaczenia. Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że powyższe zapisy umowne oznaczają, że powódka zobowiązała się pokryć wyłącznie koszty podłączenia instalacji wentylacyjnej. Wbrew stanowisku apelującej, z zapisów powyższych nie można wyprowadzić wniosku, że powódka zobowiązała się pokrywać koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem przez pozwaną z instalacji wentylacyjnej. Skarżąca nie przedstawiła przekonujących argumentów pozwalających uznać dokonaną przez

Sąd Okręgowy wykładnię postanowień umowy za błędną, ograniczając się do przedstawienia własnej wykładni postanowień umowy, co nie mogło odnieść zamierzonego skutku.

W tej sytuacji należało uznać podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. za pozbawiony uzasadnionych podstaw.

W konsekwencji apelację pozwanej w pozostałej części należało oddalić w oparciu o art. 385 k.p.c., dzieląc w całości stanowisko Sądu Okręgowego.

Jeżeli chodzi o rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu za postępowanie pierwszoinstancyjne, to z uwagi na to, że zrzeczenie się roszczenia

i cofnięcie pozwu nastąpiło w związku z zapłatą w toku sporu należności strony powodowej, uchylenie wyroku i umorzenie postępowania we wskazanej w sentencji wyroku Sądu Apelacyjnego części nie miało wpływu na orzeczenie o kosztach procesu wydane przez Sąd Okręgowy, który całymi kosztami sporu obciążył stronę pozwaną. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił apelacji strony powodowej w zakresie

w jakim domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w pkt III poprzez zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w podwójnej wysokości. W ocenie

Sądu Apelacyjnego nie zachodzą okoliczności przewidziane w art. 109 § 2 k.p.c. uzasadniające zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości odpowiadającej podwójnej stawce minimalnej – ani charakter sprawy ani przebieg postępowania nie uzasadnia tezy, że wynagrodzenie pełnomocnika powinno przekraczać stawkę minimalną.

Orzeczenie w przedmiocie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego zostało wydane w oparciu o art. 100 k.p.c., przy czym Sąd Apelacyjny uznał, że wobec uwzględnienia co do kwoty 87.826,02 zł apelacji obu stron, istotne znaczenie dla przyjęcia zasad obciążenia kosztami postępowania apelacyjnego strony pozwanej ma okoliczność oddalenia jej apelacji w pozostałym zakresie. Z tego względu

Sąd Apelacyjny zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę

2.700 zł stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.9.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Ponadto wobec oczywistego naruszenia prawa przez Sąd Okręgowy, który mimo cofnięcia w części pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia nie umorzył postępowania (art. 355 k.p.c.) należało zwrócić stronie powodowej uiszczoną opłatę od apelacji stosownie do treści 79 ust. 1 pkt 1e ustawy z dnia 28 lipca 2005 r.

o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594

z późn. zm.). Strona pozwana w zakresie opłaty od apelacji w części obejmującej kwotę 87.826,02 zł została zwolniona od kosztów sądowych.