

Sygnatura akt VIII Ga 286/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Budzyńska (spr.)

Sędziowie: SO Piotr Sałamaj

SR del. Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Patrycja Predko

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Technologicznego w S.

przeciwko D. B. i C. B. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 15 maja 2014 roku, sygnatura akt XI GC 157/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO P. Sałamaj SSO A. Budzyńska SSR del. A. Wójcik-Wojnowska

Sygn. akt VIII Ga 286/14

UZASADNIENIE

Powód (...) (...)z siedzibą w S. pozwem złożonym w postępowaniu elektronicznym w dniu 18 maja 2012 r. wniósł o zasądzenie od pozwanych D. B. i C. B. (1) solidarnie kwoty 16.072, 82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 1533,22 zł od dnia 18 lutego 2011 r., 1533,22 zł od dnia 20 stycznia 2011 r., 1517,61 zł od dnia 17 grudnia 2010 r., 1517,61 zł od dnia 18 listopada 2010 r., 1444,41 zł od dnia 16 października 2010 r., 1517,61 zł od dnia 18 września 2010 r., 1517,61 zł od dnia 17 sierpnia 2010 r., 1517,61 zł od dnia 16 lipca 2010 r., 1517,61 zł od dnia 16 maja 2010 r., 1517,61 zł od dnia 16 kwietnia 2010 r., 938,70 zł od dnia 20 listopada 2009 r. oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska podał, że dochodzona pozwem kwota to suma zaległych opłat z tytułu czynszu najmu pomieszczeń użytkowych.

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2012 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin Zachód w Lublinie stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska podali, że najmowane pomieszczenia w spornym okresie były zalane – z przyczyn niezależnych od pozwanych - i nie nadawały się do eksploatacji w umówionym celu. Pozwani zgłosili zarzut obniżenia czynszu z uwagi na wady przedmiotu najmu oraz zarzut przedawnienia części roszczeń.

W odpowiedzi na powyższe powód wskazał, że opłaty zostały naliczone prawidłowo. Podał, że pomieszczenia były zalane, ale nadawały się do prowadzenia działalności przez pozwanych.

Wyrokiem z dnia 15 maja 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5 245,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 479,72 zł od dnia 18 września 2009 roku, 531,16 zł od dnia 16 kwietnia 2010 roku, 531,16 zł od dnia 17 maja 2010 roku, 531,16 zł od dnia 16 lipca 2010 roku, 531,16 zł od dnia 17 sierpnia 2010 roku, 505,54 zł od dnia 16 października 2010 roku, 531,16 zł od dnia 18 listopada 2010 roku, 531,16 zł od dnia 17 grudnia 2010 roku, 536,63 zł od dnia 20 stycznia 2011 roku, 536,63 zł od dnia 18 lutego 2011 roku, w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W pkt III zasądzono od powoda na rzecz pozwanych kwotę 1 413 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 30 października 2000 r. (...) w S. zawarła z C. B. (1) i D. P. umowę najmu trzech pomieszczeń niemieszkalnych o łącznej powierzchni 59,50 m² położonych w S. przy ul. (...). Pomieszczenia miały być przeznaczone na działalność biurową i ekspozycyjno-handlową w zakresie urządzeń grzewczych i artykułów wyposażenia wnętrza. Czynsz najmu ustalono na 770 zł miesięcznie, plus podatek VAT. Czynsz miał być płatny z góry w terminie 14 dni od otrzymania faktury. W umowie wskazano, że do czynszu nie wlicza się opłaty za centralne ogrzewanie ani energię elektryczną. Wskazano, że za centralne ogrzewanie naliczana będzie dodatkowa opłata proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według rzeczywistych kosztów ponoszonych przez wynajmującego, a za energię elektryczną według wskazań podlicznika elektrycznego. Do opłat tych miał być doliczany VAT. Umowę zawarto na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron, przy zastrzeżeniu 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 15 czerwca 2005 roku C. B. (1) i D. P. zawarli umowę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu na D. B. i C. B. (1), prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą „T. – B. II D.C. B.”.

Na mocy ustawy z dnia 5 września 2008 r. o utworzeniu (...) (Dz. U. Nr 180 poz. 1110), od dnia 1 stycznia 2009 r. następcą prawnym (...) w S. został (...) Technologiczny w S.. Pozwani zostali o tym powiadomieni w piśmie z dnia 22 grudnia 2008 r.

Na podstawie zawartej umowy pozwani zobowiązali się do uiszczania na rzecz powoda czynszu, który był korygowany corocznie o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS, począwszy od następnego miesiąca po jego opublikowaniu. Strony ustaliły także, że do czynszu doliczony zostanie należny podatek od nieruchomości wynikający z uchwał Rady Miasta S.. Nadto pozwani zobowiązali się ponosić opłaty za jedną tablicę informacyjną w kwocie 60 zł (§4 ust.3 umowy).

Z uwagi na powyższe powód dochodzi niniejszym pozwem kwoty wynikającej z niezapłaconych faktur z tytułu czynszu:

- faktura VAT (...) z dnia 3 lutego 2011 r. na kwotę 1.533,22 zł
- faktura VAT (...) z dnia 5 stycznia 2011 r. na kwotę 1.533,22 zł
- faktura VAT (...) z dnia 2 grudnia 2010 r. na kwotę 1.517,61 zł
- faktura VAT (...) z dnia 3 listopada 2010 r. na kwotę 1.517,61 zł

- faktura VAT A./ (...) z dnia 1 października 2010 r. na kwotę 1444,41 zł
- faktura VAT A./ (...) z dnia 3 września 2009 r. na kwotę 1517,61 zł
- faktura VAT A./ (...) z dnia 2 sierpnia 2010 r. na kwotę 1517,61 zł
- faktura (...)/A./ (...) z dnia 5 lipca 2010 r. na kwotę 1517,61 zł
- faktura (...)/A./ (...) z dnia 5 maja 2010 r. na kwotę 1517,61 zł
- faktura VAT (...)/A./ (...) z dnia 1 kwietnia 2010 r. na kwotę 1517,61 zł
- faktura VAT (...)/A./ (...) z dnia 5 listopada 2009 r. na kwotę 1523,29 zł (pomniejszona o należność potrąconą przez powoda z kwotą wypłaconą przez ubezpieczyciela - do zapłaty pozostała kwota 938,70 zł)

Faktury za 2010 r. zostały wyliczone w następujący sposób: czynsz z umowy najmu powiększony o 3,5 % (o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych za 2009 r. (...) z 14 stycznia 2010 r.), co daje kwotę 1083,88 zł netto + 60 zł netto za tablicę informacyjną = 1143,88 zł netto + podatek od nieruchomości: 100,06 zł netto (zgodnie z uchwałą Rady Miasta S. z dnia 23 listopada 2009 r. nr (...)) razem: 1143,88 zł + 100,06 zł = 1243 zł + 22% = 1517,61 zł brutto. Faktury za 2011 r. zostały podwyższone o kwotę 15,61 zł, zgodnie z nową stawką podatku od nieruchomości wprowadzoną uchwałą Rady Miasta S. z dnia 25 października 2010 r. nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że budynek przy ul. (...) ulegał w okresie najmu zalaniu. W lutym 2009 roku doszło do zalania na skutek nieszczelności dachu. Od lutego 2009 roku pomieszczenia nie nadawały się do wykorzystania dla zakładanego celu, gdyż ich stan uniemożliwiał prowadzenie działalności handlowej. W lutym 2010 roku ponownie pomieszczenia wynajmowane przez pozwanych uległy zalaniu. Pozwany zgłosił zalanie powodowi. W piśmie z dnia 1 lutego 2010 r. C. B. (1) zwracał się do powoda w sprawie naprawy dachu i oględzin zalanego lokalu. Wskazał, że ciekąca woda uszkodziła regipsy na sufitach oraz podłogi, wykładziny i sprzęt biurowy. Ponadto poinformował, że podobna sytuacja miała miejsce w 2009 r., kiedy to z powodu braku reakcji wynajmującego pozwani dokonali na przełomie marca i kwietnia 2009 roku gruntownego remontu pomieszczeń. W dniu 10 marca 2010 roku M. G. - pracownik (...) dokonał oględzin pomieszczeń przy ul. (...). Stwierdził zacieki na sufitach i ścianach dwóch pomieszczeń powstałych w wyniku zalania wodą. Szkody te powstały według niego na skutek oblodzenia rynien, co uniemożliwiło swobodny odpływ wody. W sporządzonym po oględzinach protokole M. G. wskazał, że nawisy lodowe zostały usunięte, a najemca pomieszczeń poinformował o uszkodzeniu komputera i urządzania kopiującego, a także mebli i wykładziny. W piśmie z dnia 29 lipca 2010 r. C. B. (1) poinformował powoda, że prowadzone przez pozwanych przedsiębiorstwo miało problemy finansowe i zwracało się do powoda o rozłożenie zadłużenia na raty, ale nie otrzymało odpowiedzi. Następnie doszło do zalania lokalu i pozwani domagali się interwencji powoda. Wskazał, że w okresie listopad 2009 - marzec 2010 r. biuro było nieczynne, gdyż było porządkowane. W piśmie z dnia 30 października 2010 r. pozwani wypowiedzieli powodowi umowę najmu lokalu, wskazując jako przyczynę brak reakcji na liczne monity w sprawie zalania pomieszczeń. Pozwany wskazał, że jest przekonany, iż mało atrakcyjny stan lokalu, w jakim od momentu zalania, czyli od dwóch lat, stara się funkcjonować, odstrasza odwiedzających firmę klientów. Pismo doręczono na adres powoda w dniu 1 grudnia 2010 r. Powód wyraził zgodę na rozwiązanie umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia – ze skutkiem na dzień 28 lutego 2011 r. Jednocześnie poinformował, że komisyjne i protokolarne przekazanie przedmiotu najmu odbędzie się w dniu 1 marca 2011 r. W dniu 1 marca 2011 r. dokonano przejęcia najmowanych pomieszczeń. W protokole wskazano, że stan pomieszczeń jest dobry, przy czym dwa pomieszczenia są po zalaniu. Wskazano, że stan po zalaniu odpowiada dokumentacji zdjęciowej załączonej do protokołu. W piśmie z dnia 24 maja 2011 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległych opłat w kwocie 25 039,01 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Następnie powódka wezwała pozwanych do zapłaty w dniu 9 czerwca 2011 r. kierując ostateczne wezwanie do zapłaty. W odpowiedzi na wezwanie, pozwany w piśmie z dnia 20 czerwca 2011 roku poinformował, że nie ureguje sumy wskazanej w wezwaniu, gdyż lokal uległ zalaniu, a powód odmówił jakiegokolwiek interwencji oraz wypłaty odszkodowania. Biuro z powodu zalania było nieczynne,

co spowodowało problemy finansowe pozwanych i wypowiedzenie umowy najmu. W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo oparte na umowie najmu oraz art. 659 § 1 k.c. i n. w zw. z art. 680 k.c. jest uzasadnione w części. Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie powód dochodził części należności z tytułu najmu, a mianowicie czynszu, którego sposób wyliczenia był określony w umowie najmu. Pozwani podnieśli dwa zarzuty tj. obniżenia czynszu z powodu wad lokalu oraz przedawnienia roszczenia w części wynikającego z faktury (...) z dnia 5 listopada 2019 r. Zarzut obniżenia czynszu Sąd uznał za uzasadniony, opierając się w tym zakresie na opinii biegłego sądowego M. U., zgodnie z którą lokal po zalaniu w ogóle się nie nadawał do pełnienia funkcji, dla której był wynajmowany. Co najwyżej mógł pełnić funkcję magazynową, co zresztą nastąpiło, bowiem pozwani pod koniec najmu urządzali inny lokal i tam przenieśli swoją siedzibę. Biegły wskazał, że czynsz najmu takiego lokalu powinien być porównywalny z czynszem za pomieszczenia magazynowe i obliczył średnią wartość, która stanowi 35% czynszu naliczonego, zaś wartość obniżenia czynszu 65%. Sąd uznał opinię za w pełni przekonywującą oraz miarodajną i uznał roszczenie powoda za uzasadnione w wysokości 35% wartości faktur z uwzględnieniem dokonanego przez powoda potrącenia kwoty 584,59 zł. Kierując się tym Sąd Rejonowy zasądził 35 % wartości poszczególnych faktur od marca 2010 r. do lutego 2011 r. Natomiast fakturę z listopada 2009 r. rozliczono z fakturą za kwiecień w ten sposób, że od kwoty z faktury listopadowej 35% wynosiło 533,15 zł. Cała kwota z listopada uległa w konsekwencji oddaleniu. Na skutek potrącenia przez powoda kwoty 584,59 zł została do potrącenia z 35% z faktury kwietniowej jeszcze kwota 51,44 zł.

Zarzut przedawnienia Sąd uznał za nieuzasadniony bowiem pozew został wniesiony w dniu 18 maja 2012 r. przed upływem 3 lat od wystawienia najstarszej faktury. Mając na uwadze zarzut powoda, że wniosek o obniżenie czynszu nie zasługuje na uwzględnienie ponieważ pozwani wcześniej takiego wniosku nie zgłaszali, Sąd zwrócił uwagę na przepisy regulujące obowiązki i prawa stron najmu. Wskazał, że obowiązkiem wynajmującego jest dostarczyć przedmiot najmu zdalny do umówionego użytku. Prawem najemcy w wypadku, gdy lokal nie spełnia wymogów, jest obniżenie czynszu lub rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym. Z zeznań świadków i pozwanego wynika, iż pozwani nie byli zainteresowani zerwaniem umowy, bowiem w miejscu tym prowadzili działalność handlową i marketingową od 10 lat. Zwrócił także uwagę na korespondencję między stronami, w której pozwani wielokrotnie zwracali się pisemnie z prośbami o wykonanie naprawy dachu, remont najmowanych pomieszczeń, ale niestety bezskutecznie. Natomiast bardzo zły stan lokalu potwierdził biegły w swej opinii. Wskazał, że Sądowi z urzędu było wiadomo, jaki wygląd miały pomieszczenia, bowiem w równoległej prowadzonej sprawie XI GC 1175/12, między tymi samymi stronami, zostały załączone fotografie, obrazujące stan techniczny lokalu. Postawę pozwanych potwierdził w swych zeznaniach świadek W., który z ramienia powoda sprawdzał zgłoszenia pozwanych. Dowody te, zdaniem Sądu, nie postawiają wątpliwości, co do tego, że pozwani nie mogli korzystać w pełni z przedmiotu najmu w okresie objętym pozewem. Sąd nie podzielił argumentacji powoda, że pozwani mogli rozwiązać najem ze skutkiem natychmiastowym, a skoro tego nie zrobili, obowiązani są płacić czynsz, jak za lokal pełnowartościowy. Wskazał, że trzeba mieć na uwadze fakt, iż pozwani cały czas byli zainteresowani utrzymaniem punktu handlowego w tym miejscu, bowiem istniał on tam od roku 2000 i był rozpoznawany przez potencjalnych klientów. Nieuzasadnione jest stanowisko wedle, którego powód mógł w całości obciążać pozwanych czynszem najmu, powołując się tylko na fakt braku wypowiedzenia umowy przez pozwanych, w szczególności w sytuacji, gdy pozwani cały czas zabiegali o to by powód wykonał naprawy, a więc by wywiązał się z obowiązków wynajmującego. Nie ulega wątpliwości zdaniem Sądu, że powód nie zadośćuczynił temu obowiązkowi, co oznacza, że powód nie wykonał obowiązków wynikających z umowy najmu i w tym kontekście zarzut obniżenia czynszu uznano za trafny. Przy rozpoznawaniu sprawy Sąd I instancji oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, opinii biegłego, zeznaniach świadków i przesłuchania pozwanego (dowód z przesłuchania stron ograniczono do przesłuchania pozwanego, bowiem za stronę powodową rektor nie miał wiedzy na temat tego stosunku najmu). Co do dokumentów Sąd wskazał, że ich autentyczność nie była kwestionowana. Sąd uznał, że zeznania świadków były pełne, jasne i logiczne. Sąd dał także wiarę zeznaniom pozwanego, jako konkretnym, logicznym i spójnym oraz korespondującym z zeznaniami świadków oraz dowodami z dokumentów.

Rozstrzygnięcie o kosztach oparto na art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 i 100 k.p.c. przyjmując, że powód przegrał proces w 67 % i obowiązany jest do zwrotu pozwany 67 % celowych kosztów procesu zaś pozwani przegrali 33 % i

taką wartość kosztów powoda winni ponieść. Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części tj. w pkt II w zakresie oddalenia żądania pozwu co do kwoty 10 827,34 zł oraz w pkt III. Wyrokowi temu zarzucono:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że zaistniały przesłanki uzasadniające żądanie przez pozwanych obniżenia czynszu z powodu wad lokalu, podczas gdy lokal był ubezpieczony przez powoda, szkoda została zlikwidowana przez ubezpieczyciela w formie wypłaty odszkodowania, a pozwani aż do wytoczenia powództwa nie kwestionowali faktu, iż w z lokalu korzystali dla celów prowadzonej przez siebie działalności,
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż pozwani kwestionowali wysokość naliczanych opłat czynszowych, podczas gdy zarzut ten stanowił jedynie linię obrony pozwanych zaprezentowaną w odpowiedzi na pozew, natomiast wcześniej pozwani nie kwestionowali wysokości umówionego czynszu,
3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu faktu, iż pozwani w 2010 roku zwrócili się do powoda o rozłożenie zadłużenia z tytułu zaległości w opłatach czynszowych na raty, czym uznali dług w tym zakresie,
4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwani wywiązali się z ciążącego na nich obowiązku wykazania przesłanek do obniżenia czynszu oraz kwoty o jaką czynsz umowny miałby być obniżony podczas gdy powód przedłożył dowody na okoliczność likwidacji przez ubezpieczyciela szkody spowodowanej zalaniem, a pozwani wykazywali szkody przenoszące wartość odszkodowania już po zakończeniu postępowania w przedmiocie likwidacji szkody, co pozwany przyznał w trakcie postępowania przed sądem pierwszej instancji,
5. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że należny powodowi czynsz odpowiada wartości wskazanej w opinii biegłego sądowego, podczas gdy biegły nie dysponował odpowiednim materiałem i przyznał powyższe w treści opinii, do której powód złożył zarzuty, skutkiem czego pnia jest oparta nie o wiedzę specjalną lecz o subiektywne odczucia biegłego,
6. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że roszczenie powoda jest zasadne jedynie w części, pomimo przedłożenia przez stronę powodową dokumentów na okoliczność wysokości dochodzonej kwoty oraz likwidacji szkody wywołanej zalaniem lokalu, niekwestionowanych przez pozwanych do czasu wytoczenia powództwa,
7. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 664 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie i obniżenie umownego czynszu o 65 % pomimo, że szkoda po zalaniu została zlikwidowana, a powód mógł skorzystać z prawa potrącenia przyznanej kwoty z wymagalnymi wierzytelnościami przysługującymi mu wobec pozwanych. Ponadto poprzez przyjęcie obniżenia czynszu o 65 % pomimo braku podstaw do tak znacznego pomniejszenia należności powoda w sytuacji prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej w lokalu powoda do czasu zakończenia okresu wypowiedzenia umowy stron.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda dalej kwoty 10 827,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot: 938,70 złotych od dnia 20 listopada 2009 r., 986,45 złotych od dnia 16 kwietnia 2010 r., 986,45 złotych od dnia 16 maja 2010 r., 986,45 złotych od dnia 16 lipca 2010 r., 986,45 złotych od dnia 17 sierpnia 2010 r., 1037,89 złotych od dnia 18 września 2010 r., 938,87 złotych od dnia 16 października 2010 r., 986,45 złotych od dnia 18 listopada 2010 r., 986,45 złotych od dnia 17 grudnia 2010 r., 996,59 złotych od dnia 17 grudnia 2011 r., 986,45 złotych od dnia 18 lutego 2011 r., nadto zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu powód podniósł, że Sąd Rejonowy pominął fakt, iż pomieszczenia wynajmowane pozwanym były przedmiotem umowy ubezpieczenia zawartej przez powoda. Towarzystwo ubezpieczeniowe powoda zlikwidowało szkodę spowodowaną zalaniem a pozwani nie zgłaszali powodowi dodatkowych roszczeń z tytułu zniszczenia

należących do nich sprzętów biurowych oraz innego mienia. Nadto powód wskazał na bezsporny fakt, iż potracił swoje wymagalne wierzytelności przysługujące mu wobec pozwanych z wypłaconą na ich rzecz kwotą rekompensaty. Zdaniem powoda w okolicznościach niniejszej sprawy nie wypłacenie pozwanym kwot przyznanych tytułem odszkodowania znajduje uzasadnienie oraz powoduje obciążenie pozwanych obowiązkiem dokonania napraw w wynajmowanym lokalu. Podkreślił, że powód zawarł umowę ubezpieczenia na znacznie wyższą kwotę gwarancyjną niż stwierdzona przez ubezpieczyciela szkoda. Powód nie zgodził się z rozstrzygnięciem obniżającym czynsz najmu do 35 % umówionej kwoty. Zdaniem powoda biegły nie miał odpowiednich materiałów do wydania wartościowej opinii. Oparł swoje rozważania na protokołach z zeznań świadków co jest sprzeczne z celem opinii, o którym mowa w art. 278 § 1 k.p.c., zaś podczas ustnego uzupełniania opinii na rozprawie biegły nie potrafił wskazać obiektywnych przesłanek dla wyrażonej oceny powołując się głównie na posiadane doświadczenie. Zdaniem powoda przyjęty przez Sąd stopień obniżenia w wysokości 65 % jest rażąco zawyżony. Nadto skarżący zarzucił, że Sąd I instancji pominął okoliczność, iż po powstaniu zadłużenia dochodzonego w niniejszym postępowaniu, pozwani występowali do powoda z prośbą o rozłożenie zaległości z tytułu czynszu na raty, a tym samym uznali dług. W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwani podzielili w pełni stanowisko Sądu Rejonowego wyrażone w zaskarżonym orzeczeniu a zarzuty apelacyjne uznali za całkowicie bezzasadne.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Zarzuty, a w szczególności argumentacja przytoczona na ich uzasadnienie w żaden sposób nie podważają trafności ustaleń Sądu Rejonowego, jak i wyprowadzonych na tej podstawie wniosków w zakresie oceny prawnej żądania. Ustalenia te i wnioski Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Skarżący podniósł w apelacji przede wszystkim zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych, które miały polegać – w jego ocenie – na tym, że Sąd Rejonowy nietrafnie przyjął zaistnienie przesłanek uzasadniających żądanie pozwanych obniżenia czynszu najmu z powodu wad lokalu. Przesłanki te wynikają z art. 664 § 1 k.c. stanowiącego, że jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Przepis ten pozostaje w związku z art. 662 k.c., zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

W rozpoznawanej sprawie istnienie podstaw do zastosowania w sprawie normy art. 664 § 1 k.c. zostało przez Sąd Rejonowy – w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego - prawidłowo ustalone. Należy podkreślić, że przesłanki te nie były w istocie przez skarżącego kwestionowane. Wady wynajmowanego lokalu, które zostały ustalone w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, polegały na tym, że lokal wskutek zalania zaistniałego już w lutym 2009 r. nie nadawał się do wykorzystania w celu prowadzenia w nim określonej w umowie najmu działalności gospodarczej polegającej na działalności biurowej i ekspozycyjno – handlowej w zakresie urządzeń grzewczych i artykułów wyposażenia wnętrz. Stan tego lokalu, tj. trzech pomieszczeń znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S., a który był wynajmowany pozwanym wynika zarówno z zeznań świadków strony pozwanej jak i świadka B. W. (gospodarza obiektu) zawnioskowanego przez powoda. Według zeznań wszystkich słuchanych w sprawie świadków lokal posiadał wady w postaci śladów po częstym zalewaniu wodą poprzez nieszczelny dach (mokre wykładziny, zapach wilgoci, opuchnięte ściany regipsowe), które jednoznacznie wskazywały na to, że lokal ten utracił przydatność do umówionego użytku. Niewątpliwie zeznania świadków potwierdzają stanowisko pozwanych, że lokal nie spełniał tych celów, dla których został wynajęty.

Wobec tego zarzuty czynione Sądowi Rejonowemu, że nie zaistniały przesłanki do obniżenia czynszu najmu z powodu wad lokalu, w świetle zaoferowanego materiału dowodowego, w żaden sposób nie mogą być uznane za trafne. Podkreślić należy, że skarżący uzasadniając zarzuty podniesione w tym zakresie powoływał argumentację, która w istocie nie odnosiła się do problematyki istnienia, czy też nieistnienia wad lokalu i ewentualnego wpływu na możliwość

korzystania przez pozwanych z tego lokalu. Wskazywał bowiem na zupełnie odrębny stosunek prawny, który łączył powoda z ubezpieczycielem, a dotyczący tego, że lokal był ubezpieczony przez powoda i szkoda jaka powstała po zalaniu została zlikwidowana przez ubezpieczyciela w formie wypłaty odszkodowania. Z treści motywów apelacji wynika, że zdaniem skarżącego odpowiedzialność za to, iż odszkodowanie nie zostało przyznane w większej kwocie niż powinno z uwagi na zakres uszkodzeń - ponoszą pozwani. Okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Pozwani zarzucali bowiem, że wystąpiły wady najmowanego lokalu. Odszkodowanie, na które powołuje się powód zostało natomiast przyznane powodowi i jemu wypłacone w związku z uszkodzeniami lokalu powodów wskutek zalania w związku z nieszczelnością dachu. Sam fakt, że powód –zgodnie z wnioskiem pozwanych – zaliczył powyższe odszkodowanie na poczet zaległości pozwanych, nie objętych żądaniem pozwu, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dodać należy, że postępowanie prowadzone przez ubezpieczyciela nie dotyczyło likwidacji uszkodzeń dachu tylko substancji samego lokalu. Wynajmujący zaś na podstawie art. 664 § 1 k.c. odpowiada za wady lokalu niezależnie od jego winy, przepis ten określa bowiem zasady rękojmi za wady przedmiotu najmu.

Pozostałe zarzuty skarżącego zmierzały do wykazania, że Sąd Rejonowy błędnie określił przesłanki do obniżenia czynszu najmu, w szczególności opierając się na opinii biegłego sądowego M. U.. Zdaniem Sądu Okręgowego zarzuty te w żaden sposób nie podważają podstaw do pozytywnej oceny tego dowodu, jakiej dokonał Sąd I instancji. Samo stwierdzenie, że biegły nie dysponował wystarczającym do sporządzenia opinii materiałem nie znajduje uzasadnienia w ujawnionych w sprawie dowodach. Podkreślić należy, że biegły poczynił własne ustalenia co do stanu lokalu, a wynikały one z faktu przeprowadzenia jego oględzin. W wyniku powyższego stwierdził, że od lutego 2009 r. tj. od zalania – przez okres następnych trzech miesięcy pomieszczenia tego lokalu nie nadawały się do wykorzystania dla zakładanego celu, ich stan uniemożliwiał bowiem prowadzenie działalności handlowej, jak również żadnej innej. W późniejszym okresie możliwe było jedynie wykorzystanie tych pomieszczeń jako magazynu. Biegły odwołał się także do dokumentacji fotograficznej, która była wykonana w ramach opinii sporządzonej przez biegłego w innej, toczącej się równolegle przed Sądem Rejonowym sprawie między tymi samymi stronami (XI GC 1175/12). Powód w żaden sposób nie kwestionował powyższego materiału dowodowego, do którego odwoływał się biegły, który – co istotne – w swoich wyjaśnieniach wprost wskazał, że ten materiał, jakim dysponował był wystarczający do wydania w przedmiotowej sprawie opinii. Wobec powyższego zarzut, że Sąd Rejonowy nietrafnie przyjął, iż pozwani wykazali obciążające je, w myśl zasady wyrażonej w art. 6 k.c., przesłanki do obniżenia czynszu najmu nie może zostać uznany za zasadny. Odnosząc się do zarzutu pominięcia – jak twierdzi powód – przez Sąd Rejonowy faktu, że pozwani korzystali z tego lokalu aż do czasu upływu terminu wypowiedzenia należy wskazać, że powyższe nie może skutkować uznaniem, że brak jest podstaw do domagania się przez pozwanych obniżenia czynszu w związku z wadami lokalu. Zauważyć należy, że fakt przebywania przez pozwanych w tym lokalu, co zresztą szczegółowo wyjaśnili, wiązał się z funkcją, jaką ten lokal mógł pełnić w późniejszym okresie po zalaniu tj. funkcją magazynową, gdyż pozwani w późniejszym okresie byli zajęci – wobec braku reakcji powoda na wnioski pozwanych dotyczące doprowadzenia stanu lokalu do umówionego użytku - przystosowywaniem do celów prowadzonej działalności gospodarczej innego lokalu. Był to okres, w którym rzeczy znajdujące się w najmowanym lokalu były przez pozwanych w nim przechowywane.

W konsekwencji zarzuty sformułowane w ramach błędnej oceny zebranego materiału dowodowego okazały się nietrafne.

Podobnie ocenić należało stanowisko prezentowane przez apelującego, iż pozwani uznali przedmiotowe roszczenie, co miało wynikać z pisma pozwanych z dnia 29 lipca 2010 r. (k.92) kierowanego do powoda, w którym zwrócili się z prośbą o rozłożenie na raty zadłużenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak podstaw do podzielenia stanowiska skarżącego, iż powyższe świadczy o uznaniu roszczenia. Wskazać należy, że piśmie tym nie wskazano nawet kwoty, której miałyby dotyczyć rzekome uznanie czy też konkretnej wierzytelności. Określenie wierzytelności uznanej stanowi natomiast warunek niezbędny by uznanie odniosło skutek prawny.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw do tego aby uznać, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego czy też prawa materialnego. W tym miejscu wskazać należy, że przepis art.

664 §1 k.c. w żaden sposób, w tych okolicznościach, które zostały prawidłowo ustalone przez Sad I instancji, nie mógł zostać naruszony. Niewątpliwie zaistniały bowiem przesłanki uzasadniające obniżenie czynszu najmu żadanego przez powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania przed Sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. z uwzględnieniem, że skarżący sprawę przegrał w całości, co skutkowało koniecznością zwrotu pozwanym kosztów procesu. Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1 200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 02.163.1348 ze zm.).

SSR (del) A. Wójcik - Wojnowska SSO A. Budzyńska SSO P. Sałamaj