

Sygn. akt **I AGa 143/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Andrzej Daczyński /spr./**

Sędziowie: **SSA Mariola Głowacka**

**SSO /del./Rafał Kubiak**

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**w P.**

przeciwko **G. M.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 30 maja 2017 r. sygn. akt (...)

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 4.050 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola Głowacka Andrzej Daczyński Rafał Kubiak

I ACa 143/18

## UZASADNIENIE

Powód S. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od pozwanej G. M. kwoty 147.032,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 17.171,91 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.854,72 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 17.171,91 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 3.854,72 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 17.171,91 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.854,72 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 17.171,91 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.854,72 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 17.171,91 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.854,72 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- ~ 17.171,91 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.854,72 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 17.171,91 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty,
- 3.854,72 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty.

Ponadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Należności tych powód domagał się tytułem czynszu za najem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 195,87 m<sup>2</sup> znajdującego się przy ul. T. (...) w P., a także kosztów i wydatków ponoszonych w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem, naprawami nieruchomości i dostawą mediów.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w (...) zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 147.032,05 zł z:

a/ ustawowymi odsetkami od liczonych od następujących kwot i dat:

- 17.171,91 zł od dnia 11 marca 2013 r.,
- 3.854,72 zł od dnia 11 marca 2013 r.,
- 17.171,91 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r.,
- 3.854,72 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r.,
- 17.171,91 zł od dnia 11 maja 2013 r.,
- 3.854,72 zł od dnia 11 maja 2013 r.,
- 17.171,91 zł od dnia 11 czerwca 2013 r.,
- 3.700,36 zł od dnia 11 czerwca 2013 r.,
- 17.171,91 zł od dnia 11 lipca 2013 r.,
- 3.854,72 zł od dnia 11 lipca 2013 r.,

- 17.171,91 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r.,
- 3.854,72 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r.,
- 17.171,91 zł od dnia 11 września 2013 r.,
- 3.854,72 zł od dnia 11 września 2013r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,

b/ ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 147.032,05 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, i rozstrzygnął o kosztach procesu:

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

Powód jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wynajmuje powierzchnie użytkowe w tej lokalizacji.

Pozwana G. M. od 22 marca 2010 r. prowadzi działalność gospodarczą koncentrującą się na sprzedaży detalicznej, prowadzonej w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych. W jej ramach prowadziła sklep (...) w P.. W 2012 r. podjęła decyzję o rozszerzeniu działalności. W tym celu zamierzała otworzyć w P. sklep pod szyldem (...). W znalezieniu odpowiedniego lokalu pozwanej pomagał pośrednik w (...) oraz konkubent - N. P. (1).

W związku z prowadzonymi poszukiwaniami, K. C. i N. P. (1) skontaktowali się z H. K., która z ramienia firmy świadczącej usługi na rzecz powoda zajmowała się najmem nieruchomości. Pozwana, K. C. i N. P. (1) dokonali oględzin oferowanego przez powoda lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 195,87 m<sup>2</sup> położonego w P. przy ul. (...).

W dniu 28 listopada 2012r., pomiędzy powodem - jako wynajmującym oraz pozwaną -jako najemcą, zawarta została umowa najmu przedmiotowego lokalu. Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy lokal miał zostać wydany w stanie deweloperskim do adaptacji na cele biurowo - handlowe. Strony umowy ustaliły również, że ewentualne usterki lokalu, które uniemożliwiają prowadzenie przez najemcę działalności w lokalu, nie mogą stanowić podstawy do odmowy odbioru lokalu, przy czym miały one zostać usunięte w terminie możliwie najkrótszym z technologicznego i technicznego punktu widzenia (§ 4 ust. 3 umowy). W dniu wydania lokalu strony miały sporządzić zdawczo - odbiorczy protokół wydania lokalu z uwzględnieniem jego stanu technicznego oraz stanu licznika energii elektrycznej oraz wody. W przypadku obarczenia lokalu lub jego wyposażenia usterek i wadami, najemca został zobowiązany do ich zgłoszenia do zdawczo - odbiorczego protokołu wydania lokalu. Późniejsze zgłoszenie jakichkolwiek usterek nie miało obciążać wynajmującego (§ 4 ust. 4 umowy).

Strony ustaliły również, że czynsz najmu będzie ustalany według stawki 70 zł za każdy metr kwadratowy + podatek VAT i płatny miesięcznie z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego. Jednocześnie strony uzgodniły.

że z uwagi na konieczność prowadzenia prac adaptacyjnych w lokalu staraniem i na koszt najemcy, na okres od dnia 28 listopada 2012 r. do dnia 31 stycznia 2013 r. czynsz wyniesie 6.855,45 zł. Oprócz czynszu najemca został zobowiązany opłacać wynajmującemu wszelkie, miesięczne opłaty eksploatacyjne, obejmujące wszystkie koszty i wydatki ponoszone przez wynajmującego w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem, naprawami budynku i lokalu, a także połączone z dostawą mediów do budynku i lokalu. Płatność opłat eksploatacyjnych miała być dokonywana przez najemcę zaliczkowo w formie zryczałtowanej, według stawki 16 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie.

Strony przewidziały dla wynajmującego prawo do wypowiedzenia umowy, gdy najemca zalega z należnym czynszem lub opłatami eksploatacyjnymi łącznie za dwa następujące po sobie okresy płatności lub gdy suma wszelkich zaległości na rzecz wynajmującego równa się kwocie czynszu za dwa okresy płatności i pomimo uprzedzenia najemcy na piśmie o

zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego 7- dniowego terminu do zapłaty, najemca nie ureguluje wszelkich zaległości.

W dniu 29 listopada 2012 r. sporządzony został protokół zdawczo - odbiorczy opisanego lokalu, który został podpisany przez obie strony. Pozwana nie zgłosiła do tego protokołu żadnych uwag dotyczących stanu najmowanego lokalu.

W dniu zawierania umowy najmu do przedmiotowego lokalu nie były wyprowadzone dojścia do instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Adaptacja lokalu wymagała poprowadzenia tych mediów z piwnicy znajdującej się pod spornym lokalem. Na żądanie pozwanej powód, pomimo faktu, że nie ciążył na nim taki obowiązek umowny, zlecił wykonanie instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej S. W., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...). Powódka odebrała zlecone przez siebie prace w dniu 28 stycznia 2013 r. Odbiór odbył się bez udziału pozwanej.

Pomimo wykonania powyższych robót pozwana nie podjęła w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej. Nie uznała również wykonanych w lokalu prac za wystarczające.

W związku z umową najmu, z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych, powód wystawił pozwanej m.in. następujące faktury Vat:

- nr (...) z dnia 1 marca 2013 r. na kwotę 17.171,91 zł,
- nr (...) z dnia 1 marca 2013 r. na kwotę 3.854,72 zł,
- nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013 r. na kwotę 17.171,91 zł,
- ~ nr (...) z dnia 15 kwietnia 2013 r. na kwotę 3,854,72 zł,
- nr (...) z dnia 6 maja 2013 r. na kwotę 17.171,91 zł,
- nr (...) z dnia 6 maja 2013 r. na kwotę 3.854,72 zł,
- nr (...) z dnia 4 czerwca 2013 r. na kwotę 17.171,91 zł,
- nr (...) z dnia 4 czerwca 2013 r. na kwotę 3.700,36 zł,
- nr (...) z dnia 1 lipca 2013 r. na kwotę 17.171,91 zł,
- nr (...) z dnia 1 lipca 2013 r. na kwotę 3.854,72 zł,
- nr (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r. na kwotę 17,171,91 zł,
- nr (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r. na kwotę 3.854,72 zł.
- nr (...) z dnia 2 września 2013 r. na kwotę 17.171,91 zł,
- nr (...) z dnia 2 września 2013 r. na kwotę 3.854,72 zł.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 18 listopada 2013 r., doręczonym w dniu 20 listopada 2013 r., powód wezwał pozwaną do zapłaty należności wynikających z ww. faktur. Pomimo wezwania, pozwana płatności nie dokonała.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Powód wywodził swoje roszczenie z zawartej pomiędzy stronami umowy najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. poprzez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Powyższy przepis znajduje również zastosowanie w odniesieniu do najmu lokali {art. 680 k.c.).

Bezsporne było zawarcie pomiędzy stronami umowy najmu z dnia 28 listopada 2012 r. Przeprowadzone postępowanie dowodowe doprowadziło do wykazania, że powód ze swojego zobowiązania się wywiązał. W szczególności - wbrew twierdzeniom pozwanej - od dnia zawarcia umowy miała ona możliwość, czy to bezpośrednio, czy to za pośrednictwem reprezentującego ją N. P. (1), swobodnego korzystania z nieruchomości. Pozwana i jej pełnomocnik mieli dostęp do kluczy od lokalu i tylko ze względów praktycznych zostawiane były one na portierni. Co istotne, okoliczności rozpatrywanej sprawy wskazują, że - pomimo domagania się przez pozwaną wykonania prac związanych z doprowadzeniem mediów do lokalu-zasadniczo nie kwestionowała ona przedmiotu umowy. Nie podejmowała prób uchylenia się od skutków prawnych towarzyszącego umowie oświadczenia woli, czy też odstąpienia od umowy. Niezależnie czy umowa została przez nią podpisana w domu, czy w siedzibie powoda, miała ona możliwość swobodnego zapoznania się z jej treścią, co też uczyniła. Tym samym pozwana zaakceptowała postanowienia umowy, które uzależniały obciążenie wynajmującego obowiązkiem usunięcia wad lub usterek od ich zgłoszenia w protokole zdawczo - odbiorczym (§ 4 ust. 4 umowy). Pomimo to, pozwana podpisała protokół zdawczo - odbiorczy bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Rażą naiwnością wyjaśnienia pozwanej, według których podpisała protokół, gdyż nie spodziewała się, iż w lokalu, w którym znajdował się sklep nie będą poprowadzone media. Zauważyć należy przecież, że sama praktyka umożliwiająca składanie zastrzeżeń wskazuje, że wady i usterki w przedmiocie umowy mogą się pojawić. Pozwana, jako podmiot profesjonalny, powinna sobie z tego zdawać sprawę, tym bardziej w sytuacji ewentualnego braku oględzin nieruchomości.

W rozpatrywanej sprawie brak jest przesłanek do uznania, że świadczenie powoda nie było ekwiwalentne w stosunku do żądanego świadczenia wzajemnego pozwanej. Przede wszystkim pozwana, akceptując warunki umowy oraz nie wnosząc zastrzeżeń do protokołu zdawczo - odbiorczego, na zaoferowane świadczenie się godziła. Ponadto, pomimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu, braku ekwiwalentności świadczenia nie wykazała. Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika, że powód na żądanie pozwanej, przeprowadził pewne prace w najmowanym lokalu. Z kolei pozwana w stosunku do tych adaptacji faktycznie nie wykazywała większego zainteresowania, co może wskazywać, że rzeczywiste przyczyny zaniechania przez nią planów związanych z prowadzeniem sklepu mogły być niezwiązane z przedmiotem umowy najmu.

Spełnione zatem zostały przesłanki zasądzenia żądanego przez powoda świadczenia, które bezspornie odpowiada wysokości ustalonego przez strony czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dotyczących najmowanego lokalu za okres od marca do października 2013 r. W rezultacie powództwo uwzględniono w całości.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., uznając, że pozwana znajdowała się w opóźnieniu w spełnieniu poszczególnych części świadczenia po upływie terminów płatności określonych w wystawionych przez powoda fakturach.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z wynikiem sprawy, obciążając nimi w całości pozwaną.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, prowadzącym do błędnych ustaleń faktycznych,
- naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego

o przesłuchanie świadka A. M.,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego,
- naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie przy ocenie zachowania powoda,

- naruszenie art. 664 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy powód miał prawo do obniżenia czynszu za czas trwania wad,
- naruszenie art. 659 § 1 k.c. poprzez błędne zastosowanie wobec przyjęcia, że powód wywiązał się w sposób należyty z zawartej umowy.

Wskazując na te zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako mające oparcie w materiale dowodowym, ocenionym bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Podnosząc zarzut dowolnej oceny dowodów i poczynienia ustaleń sprzecznych z treścią materiału dowodowego, skarżąca kwestionuje nie tylko ustalenia o charakterze faktów, ale również rozważania, wchodzące w zakres stosowania prawa materialnego.

W istocie podstawę faktyczną orzeczenia neguje jedynie w zakresie przyjęcia, że lokal został jej wydany i miała do niego swobodny dostęp oraz co do momentu, kiedy dowiedziała się o braku przyłączy w lokalu. Jej zastrzeżenia sprowadzają się jednak do prezentacji własnej wersji zdarzeń bez odniesienia do materiału sprawy, a w szczególności wskazania konkretnych uchybień w zakresie przeprowadzonej oceny dowodów, mają zatem charakter czysto polemiczny.

W rzeczywistości fakt wiedzy powódki o stanie lokalu na moment podpisania umowy potwierdzają nie tylko zeznania świadków powiązanych z powodem, ale i osób w sprawie postronnych. ! tak - świadek H. K. zeznała o oględzinach lokalu przed zawarciem umowy, zarówno przez pozwaną, jak i K. C. i N. P. (2)-działających z jej ramienia, a także z udziałem przedstawicieli (...). Świadek B. C., zaangażowana w sprawę najmu jako pośrednik nieruchomości, nie tylko potwierdziła wizytowanie lokalu przez te osoby, ale wskazała, że oferta biura zawierała informację o doprowadzeniu mediów do piwnicy obiektu, z możliwością doprowadzenia do lokalu. Na etapie negocjowania umowy, oczywistym było zatem jej zdaniem, że w lokalu nie było rozprowadzonych mediów. Również K. C. {pośrednik nieruchomości działający na zlecenie pozwanej} zaświadczył, że był w lokalu przed podpisaniem umowy, stąd wiedział, że nie było w nim prądu, ani wody, a wiedzę tą przekazał swojemu zleceniodawcy. Dalej, pracujący na portierni H. B. zeznawał o wizytach „menadżera (...)” - w domyśle osoby zainteresowanej najmem lokalu - zarówno przed, jak i po podpisaniu umowy. Dodatkowo brak adnotacji o wskazaniach liczników w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 29 listopada 2012 r. sugeruje ich brak w lokalu na moment sporządzenia dokumentu.

Jedynie zatem pozwana oraz jej pełnomocnik i zarazem partner życiowy - N. P. (2) zeznawali odmiennie, wskazując na zapoznanie się z lokalem, przed podpisaniem umowy, jedynie z zewnątrz.

Wersja ta - abstrahując od materiału sprawy - nie broni się też w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego. Za zachowanie racjonalne gospodarczo - zwłaszcza przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru działalności pozwanej - przyjąć należy oględziny przedmiotu najmu przed podpisaniem umowy. Dotyczy to tym bardziej najmu lokalu z przeznaczeniem na tak specyficzną działalność gospodarczą, jak prowadzenie sklepu sieciowego. Handel produktami spożywczymi pod szyldem (...) wymagał nie tylko uwzględnienia specyfiki branży, ale również standardów funkcjonalnych i wystrojowych narzuconych przez tą firmę. Tłumaczy to zresztą obecność jej przedstawicieli w lokalu

przed podpisaniem umowy i na etapie projektowania instalacji doprowadzających media. Stąd nie może przekonywać wyjaśnienie pozwanej, że dobra lokalizacja lokalu i jego dotychczasowe przeznaczenie wystarczyły, by wybrać go na miejsce przyszłej działalności gospodarczej.

Postępowanie dowodowe wykazało też, że pozwana otrzymała klucze do lokalu w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, skoro potwierdza to nie tylko jego treść, ale nawet zeznanie jej pełnomocnika N. P. (2). Wyraźnie wskazał on, że klucze wręczyła mu w tym dniu świadek H. K., następnie sam pozostawił je w dyżurce - na potrzeby udostępniania pracownikom prowadzącym prace adaptacyjne w lokalu, tym bardziej, że nie były mu wtedy potrzebne. Poza nim, żaden z przesłuchanych świadków nie potwierdził trudności w późniejszym dostępie do lokalu, w tym wymogu uzyskania zgody powódki. W szczególności świadek H. B., pracujący na portierni, wskazał na każdorazowe wydawanie kluczy na życzenie osób powiązanych z pozwaną. Nie można mieć zatem wątpliwości, że lokal - w sensie prawnym i faktycznym - został przekazany pozwanej w dniu podpisania protokołu i że miała do niego swobodny dostęp. Natomiast wezwanie powódki do odbioru lokalu, wyartykułowane w mailu z dnia 1 marca 2013 r. (k. 151), a zatem po odbiorze robót związanych z doprowadzeniem przyłączy, należy odczytywać w kategoriach ponaglenia do rozpoczęcia działalności gospodarczej w najętym obiekcie.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka A. M..

W ocenie Sądu decyzja ta była uzasadniona w świetle art. 242 § 1 k.p.c. ze względu na napotkanie przeszkody w przeprowadzeniu tego dowodu o nieokreślonym czasie trwania. W tych kategoriach należy oceniać niestawiennictwo świadka na rozprawie, mimo skierowania do niego ośmiu wezwań, na trzy kolejno wskazywane przez pozwaną adresy. Sąd Okręgowy dwa razy kierował do świadka wezwanie na adres w P., ul. (...), trzy razy na adres w K., ul. (...) i trzy razy na adres w K., ul. (...). Przesyłka każdorazowo wracała do nadawcy z adnotacją „nie podjęto w terminie”. Dodatkowo z informacji Policji wynikało, że adresat nie zamieszkuje pod drugim z adresów, a właściciel lokalu, nie ma wiedzy, gdzie aktualnie przebywa. Sąd podjął też próbę dyscyplinowania świadka poprzez nałożenie kary grzywny za nieusprawiedliwione niestawiennictwo na terminie rozprawy - postanowieniem z dnia 16 czerwca 2016 r. Zatem po niestawieniu się A. M. na termin rozprawy w dniu 19 maja 2017 r. i wobec wyczerpania postępowania dowodowego, Sąd miał prawo do oceny, że podejmowanie dalszych prób przeprowadzenia dowodu z zeznań tego świadka spowoduje zwłokę w postępowaniu.

Ponadto, dowód ten nie służył wykazaniu faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w rozumieniu art. 227 k.p.c. W zakresie w jakim miał dowodzić stanu lokalu przed przystąpieniem do planowanych prac remontowo-adaptacyjnych nie dotyczył okoliczności spornych. Z kolei okoliczności takie jak znajomość wad lokalu przez pozwaną, ich zakres, wpływ na możliwość korzystania z lokalu, współdziałanie w usunięciu wad - zostały już w sprawie wyjaśnione, za pomocą innych dowodów.

Niezasadne okazały się również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Skarżąca kwestionuje ocenę Sądu Okręgowego, że lokal będący przedmiotem umowy wolny był w dacie spisania protokołu-zdawczo odbiorczego od wad, w sytuacji kiedy powódka wyraziła gotowość doprowadzenia go do stanu zgodności z umową poprzez wykonanie przyłączy. Z kolei wadliwość przedmiotu umowy, uzasadnia jej zdaniem żądanie obniżenia ceny w oparciu o art. 664 § 2 k.c.

Jak trafnie tymczasem wskazał Sąd Okręgowy - z podpisanej przez pozwaną umowy

/

wynika, że ewentualne usterki lokalu, które uniemożliwiają prowadzenie przez najemcę działalności w lokalu, nie mogą stanowić podstawy do odmowy jego odbioru i miały zostać usunięte w terminie możliwie najkrótszym z technologicznego i technicznego punktu widzenia (§ 4 ust. 3 umowy). W przypadku obarczenia lokalu lub jego

wyposażenia usterkami i wadami, najemca został jednak zobowiązany do ich zgłoszenia do zdawczo - odbiorczego protokołu wydania lokalu, a późniejsze ich zgłoszenie nie miało obciążać wynajmującego (§ 4 ust. 4 umowy).

Protokół zdawczo-odbiorczy nie zawiera adnotacji o wadach, a pozwana - jak już wywodzono - miała świadomość stanu technicznego lokalu w dacie nawiązania stosunku najmu. Bezusterkowy odbiór lokalu poświadczal wydanie rzeczy w stanie wolnym od wad, nie sposób zatem przyjmować, że późniejsze wykonanie instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej na koszt powoda, stanowiło doprowadzenie przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową.

Nie mniej, nawet przy założeniu, że wynajmujący nie wywiązał się z obowiązku wydania rzeczy w stanie zdatnym do umówionego użytku (art. 659 § 1 k.c.), nie uprawniało to pozwanej do zaniechania płacenia czynszu (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w (...)z dnia 30 czerwca 2016 r., (...), Legalis nr 1508792).

W takiej sytuacji wynajmujący może natomiast skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy najętej, przewidzianych w art. 664 § 1 i 2 k.c. Przepis ten przewiduje, że w przypadku wad rzeczy najętej, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad, jeśli wynajmujący pomimo otrzymanego zawiadomienia wad tych nie usunął w czasie odpowiednim, albo gdy wady usunąć się nie dadzą, może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 k.c. powstaną, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z przewidzianych w nim uprawnień (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r. II CSK 610/12, Legalis nr 742112).

Zawiadomienie o wadach i żądanie obniżenia ceny - za cały okres trwania wad - pozwana wyartykułowała dopiero w piśmie z dnia 25 listopada 2013 r., powołując się na niezdatność lokalu do użytku wynikającą z braku przyłączy (k. 153). Biorąc pod uwagę, że potencjalna wada lokalu została usunięta już w styczniu 2013 r., uprawnienie do obniżenia czynszu nie przysługiwało pozwanej za okres późniejszy. (Przywołana regulacja stwarza jedynie możliwość domagania się czasowego obniżenia czynszu za czas trwania wad, stosownie do zmniejszonego w danym okresie użytku z przedmiotu najmu.) Żądanie pozwu dotyczy tymczasem płatności należnych od marca do października 2013 r. Z kolei za czas kiedy lokal pozbawiony był dostępu do mediów, powódka uiściła opłaty za najem lokalu, nie kwestionując ich wysokości. Za ostatnią płatność-w lutym 2013 r. — można odczytywać jako faktyczne potwierdzenie przez pozwaną zdatności lokalu do użytku - już po wykonaniu przyłączy. Jeśli dodatkowo uwzględnić, że pozwana zgłosiła wady i sformułowała żądanie obniżenia ceny bezpośrednio, po doręczeniu jej - w dniu 20 listopada 2013 r. - wezwania do zapłaty zaległości i po blisko roku od podpisania umowy, trudno nie konstatować, że powodem faktycznej rezygnacji z lokalu nie był jego stan techniczny.

W końcu żądanie obniżenia czynszu nie mogło odnieść skutku w odniesieniu do płatności objętych żądaniem pozwu, również ze względu na znajomość przez pozwaną stanu technicznego lokalu na moment podpisania umowy. Zgodnie bowiem z przepisem art. 664 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Nie mogły też odnieść skutku argumenty powódki odnoszące się do braku ekwiwalentności świadczeń wynikających z umowy najmu. Pozwana przyjęła na siebie zobowiązanie do zapłaty czynszu i pozostałych należności w określonej umownie wysokości, początkowo zresztą regulując je bez zastrzeżeń. Okoliczność, że nie korzystała z lokalu - mimo trwania stosunku najmu - nie dezaktualizowało obowiązku uiszczania należności z niej wynikających w pełnej wysokości.

Póki umowa stron obowiązywała, powód nie mógł z lokalu korzystać i czerpać z niego dochodów z innych tytułów, dysponentem lokalu pozostawała bowiem nadal pozwana. Obowiązek zapłaty czynszu nie jest zależny od korzystania z rzeczy najętej, ale od jej pozostawiania w dyspozycji najemcy.



Odnosząc się do zarzutu, że pozwana, nie korzystając z lokalu, nie generowała kosztów związanych z mediami, wskazać trzeba, że zasady rozliczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych ustalała umowa stron. W myśl jej § 5 pkt 5 najemca został zobowiązany opłacać wynajmującemu wszelkie, miesięczne opłaty eksploatacyjne, obejmujące wszystkie koszty i wydatki ponoszone przez wynajmującego w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem, naprawami budynku i lokalu, a także połączone z dostawą mediów do budynku i lokalu - szczegółowo wyliczone w załączniku nr 4 do umowy. Płatność opłat eksploatacyjnych miała być dokonywana przez najemcę zaliczkowo w formie zryczałtowanej, według stawki 16 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie. Stąd również w tym zakresie jego roszczenie było zasadne co do zasady, jak i wysokości.

W końcu nie znalazł Sąd Apelacyjny podstaw do uznania, że akcja procesowa powoda stanowiła nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c., z uwagi na zwleknięcie przez niego z wypowiedzeniem umowy najmu.

Przyjąć bowiem trzeba, że wypowiedzenie umowy najmu - w sytuacjach wynikających z umowy - było prawem, a nie obowiązkiem powoda. Oceniając jego zachowanie, trzeba mieć na względzie, że zawierając umowę na lat 10 zakładał długofalowe dochody z nieruchomości.

Z kolei pozwana, wiążąc się umową zawartą na czas określony, winna była mieć świadomość finansowych konsekwencji długoterminowego zobowiązania oraz prawnych warunków ustania stosunku prawnego i wynikających z niego obowiązków.. Do takiego poziomu staranności zobowiązywał ją status przedsiębiorcy, a więc profesjonalisty w obrocie prawnym. Akcentowana w apelacji dysproporcja pozycji stron na rynku, nie może usprawiedliwiać nieracjonalnych gospodarczo zachowań pozwanej ze skutkiem przerzucenia ich finansowych konsekwencji na powoda. Od podmiotów gospodarczych - bez względu na skalę działalności - należy oczekiwać podobnego poziomu staranności.

W tym stanie rzeczy apelację oddalono, a to. na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że stroną przegrywającą spór w instancji odwoławczej jest pozwana, w związku z tym zasądzono od niej na rzecz powoda poniesione koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.050 zł, wynikającej z § 2 pkt 6 wzw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

Mariola G#owacka Andrzej Daczy#ski

--	--	--