

Sygn. akt I Ca 266/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 września 2015 roku**

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny  
w składzie następującym:**

**Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak**

**Protokolant: sekretarz sądowy Beata Krysiak**

**po rozpoznaniu w dniu 9 września 2015 roku w Sieradzu**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa K. K. (1)**

**przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w Ł.**

**o roszczenie z umowy najmu**

**na skutek apelacji powódki**

**od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku**

**z dnia 26 marca 2015 roku, sygn. akt I C 1083/13**

uchyla zaskarżony wyrok w punktach 2 i 3 i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łasku z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 266/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Łasku w postępowaniu uproszczonym z powództwa K. K. (1) przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w Ł. wobec cofnięcia powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia umorzył postępowanie w zakresie żądania obniżenia czynszu za pomieszczenie gospodarcze przynależne do lokalu mieszkalnego (pkt 1), oddalił powództwo w zakresie żądania obniżenia o 60% czynszu za lokal mieszkalny znajdujący się pod adresem (...) / 6 z kwoty 88,50 zł do kwoty 35,40 zł (pkt 2) i nie obciążył powódki kosztami procesu (pkt 3).

Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 1 maja 1996 roku mąż powódki M. K. zawarł z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa umowę najmu lokalu mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego położonego w J.. Lokal służy zaspokojeniu potrzeb rodziny.

W dniu 27 grudnia 2010 roku dokonano zmiany umowy najmu, która dotyczyła w istocie oznaczenia wynajmującego – którym została Agencja Nieruchomości Rolnych – oraz wysokości czynszu, który został podwyższony odpowiednio do 88,50 zł i 21,72 zł. Dotychczas obowiązująca umowa najmu miała utracić moc z dniem 31 grudnia 2010 roku.

Pismem z dnia 10 grudnia 2014 roku umowa najmu została wypowiedziana w zakresie stawek czynszu.

W lokalu mieszkalnym istnieje zagrzybienie tynku wokół okien, przy podłodze pod oknami oraz wokół drzwi wejściowych. Zagrzybienie powstaje w okresie zimowym.

Wynajmujący wskazuje, że powyższe jest wynikiem nieprawidłowego użytkowania lokalu przez powódkę.

Powódka wzywała pozwanego do usunięcia wad. Nie zostały one usunięte.

Małżeństwo powódki i M. K. zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 2 czerwca 2005 roku.

Dokonując oceny dowodów sąd wskazał, że istnienie zagrzybienia w lokalu zostało przyznane przez pozwanego. Natomiast w kwestii przyczyn zagrzybienia, to wyjaśnienie tych kontrowersji wymagało odwołania się do wiadomości specjalnych i skorzystania z opinii biegłego sądowego, której nie mogły zastąpić zeznania strony czy świadków.

Oceniając powództwo o obniżenie czynszu najmu, sąd powołał przepis art. 664 § 1 kc, zgodnie z którym, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Sąd wskazał, że wbrew twierdzeniom pozwanego, z uwagi na treść przepisu art. 680<sup>1</sup> kc powódka ma legitymację czynną – jest najemcą. Nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w trakcie małżeństwa powódki z M. K. – umowa z dnia 27 grudnia 2010 roku była jedynie zmianą umowy. Mimo ustania małżeństwa powódka zachowała pozycję współnajemcy.

Dalej sąd wskazał, że nie jest trafny zarzut pozwanego z art. 664 § 3 kc – umowa najmu została zawarta w 1996 roku, a wady ujawniły się w 2010 roku.

Na zasadzie analogii – wobec niezupełności regulacji art. 664 kc – w odniesieniu do wad rzeczy najętej należy stosować przepisy o rękojmi rzeczy sprzedanej. Powyższe oznacza przyjęcie domniemania, że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej. Na powódce nie spoczywał ciężar dowodu, że zawilgocenie i zagrzybienie wynikało z naruszenia przez wynajmującego obowiązku wynikającego z art. 662 § 1 kc. To pozwanego obciążał dowód, że przyczyną zagrzybienia i zawilgocenia lokalu jest nieprawidłowe użytkowanie lokalu przez powódkę, a taki dowód nie został przeprowadzony.

Niemniej powództwo podlega oddaleniu, ponieważ powódka nie udowodniła, że zasadne jest obniżenie czynszu o 60%. Odpowiednie obniżenie czynszu za czas trwania wad, o jakim mowa w art. 664 § 1 kc wymaga odwołania się do wiadomości specjalnych. Przepis art. 322 kpc nie ma tu zastosowania, tak samo stwierdzenie odpowiedniości nie może być wynikiem swobodnego uznania sądu.

Dlatego powództwo podlegało oddaleniu.

Co się tyczy żądania obniżenia czynszu za pomieszczenie gospodarcze, to z uwagi na skuteczne cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia, na zasadzie art. 355 § 1 kpc postępowanie podlegało w tej części umorzeniu.

Odstąpienie od obciążenia powódki kosztami procesu uzasadnia przepis art. 102 kpc – z uwagi na udzielone jej zwolnienie od kosztów sądowych.

Apelację złożyła powódka. Żądała zmiany wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości lub w części, ewentualnie wnioskuje o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła obrazę prawa materialnego – naruszenie przepisu art. 664 § 1 kc poprzez błędne zastosowanie, ponieważ mimo stwierdzenia wad lokalu, które ograniczają przydatność do umówionego użytku, żądanie obniżenia czynszu zostało oddalone, co pozbawiło powódkę ochrony prawnej. Z ostrożności procesowej powódka zarzuciła również obrazę przepisów prawa procesowego, mianowicie przepisu art. 278 § 1 kpc poprzez błędne uznanie, że odpowiednie obniżenie czynszu, o którym mowa w art. 664 § 1 kc wymaga odwołania się do wiadomości specjalnych, a naruszenie to ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Z dalej idącej ostrożności powódka zarzuciła naruszenie przepisu

art. 232 zd. 2 kpc polegające na nieprzeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność zasadności obniżenia czynszu o 60%, a naruszenie to ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wreszcie – wskazując także daleko idącą ostrożność procesową – wnioskuje o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zasadności obniżenia czynszu o 60%.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W ujawnionym w toku postępowania stanie rzeczy, dla stanowczego rozstrzygnięcia sprawy i prawidłowego zastosowania przepisu art. 664 § 1 kpc konieczne było podjęcie dodatkowych czynności dla wyjaśnienia istoty sprawy.

Powódka w niniejszej sprawie dochodzi roszczenia opartego na przepisie art. 664 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu.

Powódka wskazuje, że wadą tą jest zagrzybienie ścian. Rację ma sąd pierwszej instancji, że kwestia samego istnienia zagrzybienia ścian nie stanowiła i nie stanowi przedmiotu sporu. Natomiast strony były rozbieżne w stanowiskach co do przyczyny występowania zagrzybienia. Powódka wskazywała, że w jej ocenie grzyb jest z powodu braku właściwej izolacji ścian przed wilgocią. Jednocześnie podawała, że kiedy małżonkowie K. zamieszkali w lokalu (pierwsza umowa zawarta została w dniu 1 maja 1996 roku) to „nie było grzyba”. Podnosiła też okoliczność, że grzyb pojawił się od czasu kiedy w mieszkaniu zostały zamontowane plastikowe okna. Natomiast pozwany wskazywał, że wykwit na tynkach są konsekwencją niewłaściwej eksploatacji lokalu – usunięcie bez zgody wynajmującego pieca węglowego w kuchni, zainstalowania kabiny prysznicowej, niewłaściwa wentylacja mieszkania, suszenie prania wewnątrz lokalu.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził na okoliczność przyczyn zagrzybienia dowody z zeznań świadków wnioskowanych przez pozwanego. Ostatecznie jednak uznał, że wyjaśnienie kwestii przyczyn zagrzybienia wymaga wiadomości specjalnych, konieczna jest opinia biegłego, której zeznania świadków nie mogą zastąpić. Dalej uznał, że skoro dowód taki nie został zgłoszony, a ciężar dowodu w zakresie dotyczącym ustalenia przyczyny zagrzybienia spoczywał na pozwanym, to negatywne skutki procesowe takiego zaniechania obciążają pozwanego. Niemniej, w konsekwencji jednak oddalił powództwo z uwagi na niewykazanie przez powódkę „że zasadne jest obniżenie czynszu o 60%”.

Takie stanowisko w okolicznościach tej konkretnej sprawy nie może być uznane za prawidłowe.

Niniejsza sprawa toczyła się w postępowaniu uproszczonym – dotyczy roszczenia z umowy najmu, a wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych. Zgodnie z przepisem art. 505<sup>7</sup> kpc jeżeli sąd uzna, że sprawa jest szczególnie zawiła lub jej rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych, w dalszym ciągu rozpoznaje ją z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym.

Nie podlega kwestii, że taka sytuacja w niniejszej sprawie miała miejsce, czemu zresztą sąd dał wprost wyraz w uzasadnieniu rozstrzygnięcia, gdzie wskazał, że ustalenie przyczyny występowania zagrzybienia wymagało wiadomości specjalnych, tak samo ustalenie w zakresie dotyczącym wielkości odpowiedniego obniżenia czynszu.

Tymczasem sąd nie podjął decyzji o rozpoznaniu w dalszym ciągu sprawy z pominięciem postępowania uproszczonego – powinien natomiast wydać stosowne postanowienie.

Wobec stanowiska sądu o potrzebie zasięgnięcia wiadomości specjalnych, brak decyzji o dalszym prowadzeniu sprawy z pominięciem postępowania uproszczonego musi skutkować brakiem akceptacji dla podjętej przez sąd oceny w zakresie odnoszącym się do skutków nieprzeprowadzenia dowodów w części, w jakiej wymagane było odwołanie się do wiadomości specjalnych. W takiej sytuacji należało zwrócić uwagę stron, co szczególnie odnosi się do działającej bez fachowego pełnomocnika powódki, na ten aspekt postępowania dowodowego.

Ponadto odnośnie oceny rozkładu ciężaru dowodu, wskazać trzeba – w powołaniu m.in. na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2000 roku w sprawie II CKN 305/00 – że kwestia ciężaru dowodu co do podstawy wyłączenia odpowiedzialności sprzedawcy (tu: wynajmującego) z tytułu rękojmi wymaga uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy i dlatego nie nadaje się do tworzenia reguł generalnych.

W konsekwencji powyższego i przy zastrzeżeniu co do możliwości stosowania analogii w zakresie rozkładu ciężaru dowodu jak w przepisie art. 559 kc, podnieść należy także konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego – poprzez opinię biegłego – w zakresie spornej między stronami kwestii przyczyn powstania zagrzybienia.

Nie może podlegać kwestii, że zawilgocenie i w konsekwencji zagrzybienie nie występowały od początku zamieszkiwania powódki, pojawiły się później. Każda ze stron wiąże przyczyny powstania zagrzybienia ścian z innymi okolicznościami, powódka – z takimi, które w jej ocenie obciążają wynajmującego, a wynajmujący – z takimi, które w jego ocenie obciążają najemcę.

Oczywiste jest, że dla uwzględnienia roszczenia powódki o obniżenie czynszu konieczne jest ustalenie, że wady są skutkiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wynajmujący.

W sytuacji jak wyżej – zważywszy powstanie zagrzybienia w kilka lat po objęciu lokalu przez powódkę – przy nie kwestionowaniu, że powódka podjęła określone działania w zakresie odnoszącym się do wyposażenia i eksploatacji mieszkania, co do których pozwany wskazuje na związek przyczynowy z zagrzybieniem – nie było wystarczających podstaw dla podjętej oceny w zakresie ciężaru dowodu.

Nie można także wykluczyć, że okoliczności, wskutek których powstało zagrzybienie obciążają w niniejszej sprawie zarówno wynajmującego, jak i najemcę.

W takim stanie rzeczy dla wydania słusznego orzeczenia konieczne było podjęcie przez sąd pierwszej instancji decyzji umożliwiających stronom wykazanie racji ich stanowisk.

W konsekwencji należy podzielić podstawę kwestionowania przez apelującą podjętego przez sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcia. Właściwe zastosowanie przepisu prawa materialnego – art. 664 § 1 kc w okolicznościach ujawnionych rozbieżnych stanowisk stron – wymagało podjęcia postępowania z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym celem przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie, w jakim wymagało ono wiadomości specjalnych, co dotyczy i kwestii przyczyn powstania zagrzybienia, i także kwestii zakresu zmniejszenia przydatności lokalu do umówionego użytku.

W tym miejscu podnieść bowiem należy, że wielkość zakresu ewentualnego obniżenia czynszu wymaga wiadomości specjalnych i nie może być oparta tylko na uznaniu sądu. Powódka wskazując, że czynsz winien być obniżony o 60% nie podała żadnych podstaw dla takiego stanowiska, żadnych kryteriów. Dla zweryfikowania zasadności takiego żądania powództwa, konieczne jest jednak ponadto objęcie taką opinią także tego czy odpowiedzialność za tę wadę obciąża wynajmującego czy najemcę, czy też zagrzybienie nastąpiło za sprawą okoliczności obciążających zarówno wynajmującego, jak i najemcę.

Wystąpienie naruszeń, o których mowa wyżej, przy jednoczesnym stwierdzeniu, że zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku, skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania – z wyłączeniem przepisów o postępowaniu uproszczonym (art. 505<sup>12</sup> § 1 i § 2 kpc). Zgodnie z przepisem art. 505<sup>11</sup> § 1 kpc sąd drugiej instancji nie przeprowadza postępowania dowodowego z wyjątkiem dowodu z dokumentu.

Rozpoznając ponownie sprawę sąd pierwszej instancji przeprowadzi dowód z opinii biegłego na okoliczność przyczyny lub przyczyn zagrzybienia lokalu oraz na okoliczność o ile – w wielkości wyrażonej procentowo – wada w postaci zagrzybienia winna obniżyć czynsz z uwagi na ograniczenie użyteczności przedmiotowego lokalu.