

Sygn. akt I ACa 347/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko P. Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 grudnia 2015 r. sygn. akt IX GC 404/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 347/16

UZASADNIENIE

Powód K. B. (pierwotnie W. B.) wniósł o zasądzenie od pozwanego P. Ś. kwoty 81.262 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenie kosztów sądowych.

Na uzasadnienie podał, że strony łączyła umowa dzierżawy. W. B. oddał w dzierżawę pozwanemu P. Ś. nieruchomość położoną w M., na której znajduje się dom wczasowy wraz z wyposażeniem. Pozwany na nieruchomości tej podjął się prowadzenia działalności hotelowej wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi. Zobowiązał się

pozwany do płacenia czynszu dzierżawnego w kwocie 9.000 zł netto, podatku od nieruchomości i wszystkich opłat eksploatacyjnych na podstawie faktur wystawianych przez powoda. Początkowo pozwany wywiązywał się z tego obowiązku, ale z upływem czasu zaprzestał regulowania należności. Zadłużenie wynosi 99.262 zł. Określając żądanie pozwu powód kwotę zaległości pomniejszył o kwotę kaucji w wysokości 18.000 zł, wpłaconej przez pozwanego na rzecz powoda w chwili podpisania umowy. Kaucja ta została zaliczona na poczet najdawniej wymagalnych kwot. Ostatecznie zadłużenie wynosi więc 81.262 zł.

Pozwany P. Ś. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzucił istnienie wad prawnych i fizycznych przedmiotu dzierżawy. Podniósł, że poniósł duże nakłady na przedmiot dzierżawy by mógł on prawidłowo funkcjonować. Wymienił część okien, naprawił nieszczelności w instalacji wodnej. Ponieważ brakowało zezwolenia Straży(...)na użytkowanie obiektu na cele turystyczne, hotelowo – gastronomiczne , pozwany wykorzystywał obiekt tylko w 20 – 30%, a opłacał czynsz za całość. W lutym 2012 roku po nastaniu dużych mrozów doszło do awarii instalacji grzewczej ponieważ zamarzała woda na odcinku przed wejściem do obiektu. Wskazał też pozwany, że zainwestował w obiekt ponad 200 tysięcy złotych, a nakłady te obciążały powoda.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 81.262 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.633 zł tytułem kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

W dniu 26 lutego 2011 roku W. B. jako wydzierżawiający oddał w dzierżawę pozwanemu P. Ś. jako dzierżawcy nieruchomość - dom wczasowy - położony w M., wraz z wyposażeniem, celem prowadzenia w nim działalności hotelowej wraz z usługami gastronomicznymi i rekreacyjnymi. § (...) umowy stanowi, że pozwany miał obowiązek uiszczać czynsz dzierżawny w wysokości 9.000 zł netto, podatek od nieruchomości i opłaty eksploatacyjne – na podstawie faktur wystawianych przez powoda. W §(...) umowy powód wyraził zgodę na przejście praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią wskazaną przez pozwanego bądź spółkę prawa handlowego ,której współnikiem będzie pozwany. Początkowo, na prośbę pozwanego, powód wystawiał faktury na (...) Sp. z o.o. Sp. k. Kiedy jednak pozwany zaprzestał płacenia należności i powód wezwał go do zapłaty, pozwany wskazał, że dokonał cesji umowy na Q. E. Sp. z o.o Sp.k, w której pełni on rolę komplementariusza. Powód zwrócił się do pozwanego o dostarczenie mu dokumentu cesji wysyłając wezwanie zarówno na adres spółki (...) jak i pozwanego. Dokument ten nie został przedstawiony. W związku z powyższym, powód dokonał korekt faktur VAT, w których ostatecznie wskazał jako nabywcę pozwanego P. Ś.. Skorygowane faktury zostały przesłane pozwanemu z żądaniem ich zapłaty, co nie nastąpiło.

Na dzień wniesienia pozwu zadłużenie pozwanego względem powoda wynosiło 99 262 zł. Na kwotę tę składa się czynsz dzierżawny za miesiące: grudzień 2011 r., styczeń 2012 roku po 11.070 zł miesięcznie, za luty, marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2012 r, po 11.546 zł miesięcznie, wyrównanie za styczeń 2012 r. z tytułu indeksacji 476 zł, 2 raty podatku od nieruchomości za 2011 rok po 8.764 zł każda, nieopłacone rachunki za usługi telekomunikacyjne za miesiąc marzec, kwiecień, maj 2012 – 1.387,48 zł. Kwota 99.262 zł została pomniejszona o kwotę kaucji w wysokości 18.000 zł wpłaconej przez pozwanego w chwili podpisania umowy. Kaucja ta została zaliczona na poczet najdawniej wymagalnych kwot. Ostatecznie kwota zadłużenia wynosi 81.262 zł.

Ustalił Sąd, że pozwany przejął czynny obiekt, przedstawił też powodowi plany remontu obiektów, a w zasadzie ich rozbudowy. Pozwany dokonywał drobnych napraw w instalacjach i obiektach. Część obiektu została pomalowana, częściowo wymieniono panele, okna, do pokoi zakupione zostały biurka.

Pismem z dnia 18 czerwca 2012 roku powód ostatecznie wypowiedział umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia z powodu naruszenia § (...)umowy oraz art. 667 § 2 kc w zw. z art. 694 kc, tj. używanie przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, zaniedbywanie go do tego stopnia, że został on uszkodzony, nieprzestrzegania przepisów sanitarnych, bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych, naruszenie art. 703 kc,

tj. zaleganie z zapłatą czynszu za siedem pełnych okresów płatności, pomimo pisemnych wezwań wyznaczających dodatkowy termin do wykonania obowiązku.

W lutym 2012 roku, przy bardzo niskiej, ujemnej temperaturze zamrzęła woda w instalacji prowadzącej do budynku, co spowodowało awarię pieca CO, który się zapalił. Pozwany nie dokonał naprawy instalacji CO i od tego czasu przestał użytkować obiekt, a definitywnie go opuścił w kwietniu 2012 roku. Po opuszczeniu obiektu przez pozwanego powód wymienił zamki w drzwiach i przejął przedmiot dzierżawy, stwierdzając, że obiekt jest zdewastowany.

Ustalen Sąd dokonał na podstawie dokumentów, a to umowy, faktur, pism stron, decyzji Straży Pożarnej. Strony dowodów tych nie kwestionowały tak pod względem ich prawdziwości jak i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Oparł się Sąd też na zeznaniach świadków Z. P., R. M., E. M., D. S., których zeznania stanowią logiczną całość.

Zeznania pozwanego Sąd ocenił jako ogólnikowe i w żaden sposób nie wskazujące, które z nakładów według pozwanego zgodnie z umową powinny obciążać powoda, a które pozwanego. Przyznał pozwany zawarcie umowy na warunkach w niej opisanych, wskazywał na wady i na poniesione przez siebie nakłady w kwocie około 100.000 zł. Wskazał, że nakłady wymagane przez Straż (...) łączyły się z koniecznością dalszych nakładów rzędu 200.000 zł. Przyznał, że na skutek zamrznięcia wody w instalacji zapalił się piec CO i że ostatecznie przestał użytkować obiekt w kwietniu 2012 roku. Przyznał też, że zalegał z zapłatą czynszu i opłat za media. Powód potwierdził, że przejął obiekt po pożarze, w stanie znacznie pogorszonym.

Dokonując oceny prawnej Sąd uznał powództwo za uzasadnione. Wskazał, że w umowie pozwany zobowiązał się do wykonania wszelkich prac adaptacyjno –wykończeniowych niezbędnych do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy. Pozwany otrzymał pełne upoważnienie do dysponowania obiektem na cele budowlane. Jego obowiązkiem było także dokonywanie wszelkich napraw i prac konserwacyjnych wynikających ze zwykłego używania obiektu jak również napraw instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z wszystkich niezbędnych przyłączy. Podkreślił Sąd, że zgodnie z § (...) umowy pozwany miał prawo dokonywać we własnym zakresie nakładów w tym nakładów podwyższających wartość lub powodujących zmianę przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na co powód wyraził zgodę.

Zakres i wysokość nakładów miała być określona w załączniku nr 2 do umowy. Przy czym ani powód, ani pozwany załącznika takiego nie przedstawili i się na niego nie powoływali, co zdaniem sądu Okręgowego pozwala na przypuszczenie, że załącznik taki nigdy nie powstał.

Podkreślił Sąd, że pozwany nie kwestionował wysokości zaległości tak z tytułu czynszu jak i innych obciążających go należności. Podnosił natomiast wady prawne obiektu, które jego zdaniem polegały na braku pozwolenia Straży Pożarnej na użytkowanie części obiektu. Powołując się na decyzje z kontroli wskazywał, że musiałby wykonać szereg prac by móc korzystać z całości obiektu, a ponieważ ich nie wykonał mógł wykorzystywać przedmiot dzierżawy tylko w 20 – 30%.

Powołując art. 664 kc, mający zastosowanie do umowy dzierżawy, Sąd wskazał, że jeśli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Czynsz przyjęty przez strony był wyliczony od całości obiektu i jeśli pozwany był pozbawiony możliwości korzystania z jego części zgodnie z umową, przysługiwało mu uprawnienie by domagać się zmniejszenia czynszu dzierżawnego. Pozwany jednak w tym zakresie oprócz własnych twierdzeń, nie przedstawił żadnych dowodów. Nie podniósł pozwany zarzutu potrącenia w oparciu o fakty związane z brakiem zezwoleń na użytkowanie obiektu od Straży(...), a nawet nie określił wysokości szkody.

Zwrócił Sąd uwagę, że niesporne jest, że od grudnia 2011 roku do lutego 2012 roku pozwany mógł bez przeszkód korzystać z przedmiotu dzierżawy i do 20 kwietnia 2012 roku (kiedy Straż (...) dokonała kontroli) nawet nie wiedział, że budynek w części nie posiada pozwolenia na użytkowanie. W takiej sytuacji prowadzenie dowodów z decyzji Straży (...) lub biegłego na okoliczność, iż dzierżawiony budynek nie ma pozwolenia na częściowe użytkowanie jest bezprzedmiotowe, skoro pozwany nie wykazał, jaki jest związek przyczynowy między ewentualnym brakiem

pozwolenia na częściowe użytkowanie a prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w dzierżawionym budynku, w okresie objętym dochodzonym roszczeniem.

Pozwany podnosił, że budynki miały wady fizyczne, które winien był usunąć powód, a także że poniósł bardzo duże nakłady, które także obciążały powoda. Twierdził też, że niesprawna była instalacja wodno – kanalizacyjna czy centralnego ogrzewania, co zakończyło się awarią w lutym 2012 roku, była to wada ograniczająca zdatność rzeczy do umówionego użytku. Wskazał Sąd, że to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania, że w związku z tym musi dokonywać większych wydatków na ogrzewanie i o ile większych i że musi czynić inne nakłady, by utrzymać odpowiednią temperaturę w pomieszczeniach, czy sprawność instalacji. Tego pozwany nie wykazał, ograniczając się tylko do zarzutów. Przedstawił pozwany co prawda plik faktur, ale poza oknami kwoty wydatkowane na zakup materiałów czy narzędzi wskazują, że dokonywał jedynie systematycznie różnych drobnych napraw, np. malowania, co trudno uznać za obciążające powoda. To samo dotyczy zakupu rzeczy do kuchni czy pościeli.

Zgodnie z art. 693 kc . przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązany jest oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, dzierżawca zobowiązany jest płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Przedmiotem dzierżawy może być jedynie rzecz dająca pożytki. Powód przekazał pozwanemu dom wczasowy, co daje możliwość uzyskiwania konkretnych korzyści związanych z jego prowadzeniem , które należy traktować jako pożytek. Zgodnie z art. 664 § 1 kc jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Wskazywał pozwany, że taką wadą jest np. zła instalacja grzewcza powodująca bardzo duże koszty ogrzewania. Jednakże zdaniem Sądu pierwszej instancji wysoki koszt obsługi instalacji nie jest taką okolicznością.

Uznał zatem Sąd, że powództwo jest zasadne do kwoty 81.262 zł z odsetkami od tej należności głównej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Apelację od wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył wyrok w całości, zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a/ art. 65 § 1 i 2 kc poprzez jego błędne zastosowanie, a to dokonanie wykładni umowy dzierżawy z dnia 26 lutego 2011 roku, z pominięciem niektórych zapisów umowy i wbrew zgodnemu zamiarowi stron i celowi tej umowy,

b/ art. 694 w zw. z art. 664 § 1 kc poprzez ich błędną wykładnię, co skutkowało przyjęciem, że ewentualny brak żądania przez pozwanego obniżenia czynszu w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy skutkuje brakiem podstaw do domagania się obniżenia czynszu w okresie późniejszym,

- naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

a/ art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez ich błędne zastosowanie, a to przyjęcie, że kwestia ustalenia czy i w jakim stopniu budynki będące przedmiotem dzierżawy mają pozwolenia na użytkowanie na cele hotelarsko gastronomiczne jest bezprzedmiotowe skoro pozwany nie wykazał jaki jest związek przyczynowy pomiędzy brakiem pozwolenia, a prowadzoną przez niego działalnością, poprzez uznanie, że rozstrzygnięcie okoliczności istotnych jest możliwe na podstawie dotychczas zebranego materiału dowodowego, co skutkowało pominięciem dowodów z decyzji administracyjnych z 2007, 2008 i 2010 roku K. Miejskiej (...) w n. przesłuchania świadka K. W. oraz z opinii biegłego sądowego z zakresu architektury i budownictwa,

b/ art. 278 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie, a to niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu architektury i budownictwa mimo, że do ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla sprawy wymagane były wiadomości specjalne,

c/ art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, a to błędne przyjęcie, że pozwany nie wykazał związku przyczynowego pomiędzy brakiem pozwoleń na częściowe użytkowanie, a prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w budynku będącym przedmiotem dzierżawy, uznanie że awaria instalacji grzewczej była spowodowana warunkami atmosferycznymi oraz uznanie, że skutki wadliwości instalacji grzewczej pozwany utożsamiał z większymi kosztami ogrzewania,

d/ art. 505³⁷ § 3 kpc poprzez jego niezastosowanie, co skutkowało brakiem wezwania pozwanego do uzupełnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty

e/ art. 328 § 2 kpc poprzez brak zawarcia w uzasadnieniu wyroku poczynionych przez Sąd ustaleń w zakresie umownych obowiązków stron, przyczyn. Dla których zeznaniom powoda w zakresie informowania o wadach budynku odmówił wiarygodności, przyczyn, dla których ustalił fakt, że wadliwość instalacji grzewczej w ocenie pozwanego skutkuje zwiększonymi kosztami ogrzewania.

Wniósł pozwany o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jako nieuzasadniona na uwzględnienie nie zasługuje.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów procesowych kwestionujących dokonaną przez Sąd ocenę dowodów oraz tych kwestionujących zakres przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego. Dopiero bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny poprzedzony niewadliwą oceną dowodów może stanowić podstawę do dokonania oceny prawnej.

Zarzutów tych Sąd Apelacyjny nie podziela. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji nie są obciążone błędami, zatem Sąd ustalenia te podziela i przyjmuje za własne.

Nie znajduje też uzasadnienia zarzut wadliwej oceny dowodów. Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej analizy zebranych dowodów, nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie naruszył więc Sąd zasad oceny swobodnej. Zarzut naruszenia art. 233 kpc nie może więc zostać uwzględniony. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane).

Należy zwrócić uwagę, że Sąd pierwszej instancji odniósł się do przeprowadzonych dowodów, tak do dokumentów jak i dowodów osobowych, wskazując które dowody uznaje za wiarygodne, a którym wiary nie daje i z jakiej przyczyny. Wskazać trzeba, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi tylko wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W sytuacji gdy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego powód forsował wersję wydarzeń pozostającą w sprzeczności z tą przedstawianą przez pozwaną, to sąd według swobodnego uznania decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w

ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą.

Naruszenia art. 233 kpc pozwany upatrywał w tym, że w sposób nieuprawniony Sąd przyjął, że pozwany nie wykazał związku przyczynowego między brakiem pozwoleń na częściowe użytkowanie, a prowadzoną przez niego w budynku działalnością gospodarczą oraz uznał, że awaria instalacji grzewczej spowodowana była warunkami atmosferycznymi.

Podziela Sąd ocenę, że pozwany owego związku przyczynowego rzeczywiście nie wykazał. Pozwany obiekt hotelowy objął w użytkowanie w lutym 2011 roku i korzystał z niego do lutego 2012 roku, a zatem przez rok. W lutym 2012 roku miała miejsce awaria instalacji grzewczej i pozwany zaprzestał działalności. Kontrola ze strony Straży Pożarnej miała miejsce w kwietniu 2012 roku i wówczas pozwany dowiedział się o zalecanych ograniczeniach w korzystaniu z budynków, przy czym wskazywano wyraźnie że ograniczenia dotyczą grup dzieci. Wcześniej pozwany o tych ograniczeniach nie wiedział i korzystał z budynków całości, a jeśli nawet wiedział, to nic nie wskazuje by do ograniczeń się stosował, a w każdym razie nie zgłaszał tego powodowi jako wydzierżawiającemu. Zatem przyczyną zaprzestania działalności nie było ograniczenie korzystania z budynków, a awaria ogrzewania. Ograniczenie to zatem nie pozostaje w związku przyczynowym z zaprzestaniem działalności. Z tego też względu czynienie szczegółowych ustaleń czy budynki mają pozwolenie na użytkowanie na cele hotelarsko gastronomiczne dla rozstrzygnięcia sprawy było niepotrzebne, dlatego pominięcie przez Sąd Okręgowy dowodów zmierzających do wykazania tych okoliczności było uzasadnione. Zatem również zarzut naruszenia art. 217 w zw. z 227 kpc nie jest uzasadniony.

Nie zasługują na uwzględnienie także zarzuty naruszenia prawa materialnego. Zwrócić należy uwagę, że pozwany nie kwestionował, że cały czynsz za poszczególne miesiące począwszy od grudnia 2011 roku wynosił określone w pozwie kwoty, nie kwestionował też, że od grudnia czynszu i innych należności nie zapłacił. W apelacji pozwany akcentował prawo do domagania się obniżenia czynszu dzierżawnego, twierdząc, że przedmiot dzierżawy miał wady. Przepis art. 664 § 1 i 2 kc 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 wady usunąć się nie dadzą, najemca może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że dzierżawca umowy dzierżawy nie wypowiedział, a uczynił to wydzierżawiający po opuszczeniu przez dzierżawcę dzierżawionej nieruchomości i powołując się także na wielomiesięczne zaległości czynszowe.

Oczywiście takiego prawa do złożenia żądania obniżenia czynszu również w toku procesu nie można dzierżawcy odmówić, przy czym podkreślić trzeba, że po pierwsze to uprawnienie najemcy (a także dzierżawcy) może być zrealizowane tylko w czasie trwania stosunku najmu (dzierżawy), a nie po jego zakończeniu, co wynika z istoty tego uprawnienia, a po drugie skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 k.c. powstaną, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemcałoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2013 roku II CSK 610/12 LEX nr 1375149).

Wad przedmiotu dzierżawy pozwany upatrywał w niedostosowaniu budynków do przepisów przeciwpożarowych oraz w wadliwie wykonanej instalacji centralnego ogrzewania. Zwrócić należy uwagę, że stwierdzenie, że budynek nie jest dostosowany do przepisów przeciwpożarowych i nałożenie obowiązku jego dostosowania samo w sobie nie wyłącza budynku z użytkowania, jedynie przypomina o obowiązkach. Ponadto zawierając umowę pozwany jako profesjonalista powinien był zachować się starannie i uzyskać odpowiednie informacje o przedmiocie dzierżawy. Poza tym jak już wskazano, to nie niedostosowanie budynków do przepisów przeciwpożarowych było przyczyną zaprzestania działalności przez pozwanego w spornym obiekcie, bowiem do czasu awarii pozwany bez ograniczenia z budynków korzystał. Jeśli zaś chodzi o stan instalacji, to pozwany z przedmiotu dzierżawy korzystał od lutego 2011 roku zatem nie może się powoływać na brak wiedzy i stanie przedmiotu dzierżawy. Do lutego 2012 roku natomiast nie domagał się od wydzierżawiającego ani obniżenia czynszu, ani z uwagi na stan przedmiotu dzierżawy umowy nie wypowiedział.

Nie ulega też wątpliwości, że w czerwcu 2012 roku stosunek dzierżawy pomiędzy stronami ustał, na skutek jej wypowiedzenia przez powoda.

Gdyby zaś jednak przyjąć, że uprawnienie dzierżawcy do żądania obniżenia czynszu trwa również po zakończeniu umowy dzierżawy, którego to stanowiska Sąd Apelacyjny nie podziela, to i tak pozwany nie mógłby z tego uprawnienia skorzystać. Skutek w postaci obniżenia czynszu mógłby bowiem powstać w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 664 § 1 kc tylko wtedy, gdy najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z tego uprawnienia. Tymczasem analiza tak sprzeciwu od nakazu zapłaty jak i dalszych pism pozwanego nie wskazuje by żądanie obniżenia czynszu zostało zgłoszone. Przy czym należy podkreślić, że w toku całego procesu pozwany był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Pozwany tylko ogólnie powoływał się na ujawnienie się wad i na czynienie nakładów.

Stawianie zatem dopiero w apelacji twierdzeń, że pozwanemu chodziło o obniżenie czynszu i zarzutu naruszenia art. 664 kc nie może odnieść skutku.

W takiej sytuacji nie było więc też potrzeby rozważania jaki charakter miały poczynione przez pozwanego nakłady i czy były one tego rodzaju, że wydzierżawiający powinien je dzierżawcy zwrócić. Byłoby to istotne tylko wtedy, gdyby pozwany złożył w odniesieniu do nakładów zarzut potrącenia, takiego zaś zarzutu także nie było.

Brak było też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 65 § 2 kc. Zarzucając naruszenie tego przepisu pozwany odnosił się do kwestii nakładów i ich finansowania przez obie strony oraz oświadczenia powoda, że przedmiot dzierżawy nie ma wad i nadaje się bez ograniczeń pod działalność usługową, hotelową i gastronomiczną. Przy czym jak już wyżej wskazano kwestia nakładów, ich rodzajów oraz to kogo one zgodnie z postanowieniami umowy obciążają, w świetle zajmowanego przez stronę pozwaną w procesie stanowiska i przyjętej linii obrony były dla rozstrzygnięcia bez znaczenia. Powód bowiem dochodził czynszu dzierżawnego i innych obciążających pozwanego zgodnie z umową należności związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy za okres od grudnia 2011 roku do czerwca roku 2012, co do których nie było sporu, że nie zostały zapłacone. Pozwany zaś, nie podniósł żadnych zarzutów, które mogłyby skutkować oddaleniem powództwa przynajmniej w części.

W świetle powyższych uwag za nieuzasadniony należało także uznać zarzut naruszenia art. 278 kpc. Powoływanie biegłego na okoliczność zarówno przydatności budynku do określonego w umowie użytku jak i wadliwości instalacji centralnego ogrzewania oraz przyczyn awarii nie służyłoby wyjaśnieniu okoliczności, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie znajduje również Sąd Apelacyjny podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 kpc. Zwrócić należy uwagę, że z reguły naruszenie wskazanego przepisu pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie, ponieważ uzasadnienie sporządzane jest po wydaniu wyroku. Wpływ ten może istnieć wyjątkowo i tylko wtedy, gdy wadliwość uzasadnienia jest tego rodzaju, że uniemożliwia dokonanie oceny rozumowania Sądu, który doprowadził do wydania wyroku. Uzasadnienie Sądu Okręgowego tego rodzaju wad nie posiada i w pełni pozwala na prześledzenie i ocenę toku rozumowania Sądu. Podnosząc zarzut naruszenie powyższego przepisu pozwany twierdził, że Sąd nie zawarł w uzasadnieniu ustaleń w zakresie umownych obowiązków stron i przyczyn, dla których ustalił, że wadliwość instalacji grzewczej w ocenie pozwanego skutkuje zwiększonymi kosztami ogrzewania. Podkreślenia wymaga, że istota postępowania sądowego nie wiąże się z ustalaniem faktów, które strony podnoszą i które ich zdaniem mają znaczenie w sprawie, ale wiąże się z urzeczywistnieniem prawa materialnego, a więc zastosowaniem przepisów, które wynikają z norm prawnych. Nie ma więc Sąd obowiązku i potrzeby czynienia ustaleń w zakresie w jakim nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia są wystarczające, zaś pozwany podkreśla okoliczności i domaga się czynienia ustaleń w zakresie dla rozstrzygnięcia nieprzydatnym. Jeszcze raz bowiem należy podkreślić, że w sytuacji kiedy pozwany nie mógł już skutecznie domagać się obniżenia czynszu, a nawet w procesie nie złożył oświadczenia, że korzysta z takiego uprawnienia, tylko podnosił to dopiero w apelacji, a nadto nie podniósł żadnych zarzutów, które mogłyby wpływać na wysokość żądania powoda, np. zarzutu potrącenia związanego

z czynieniem nakładów, czynienie ustaleń w kierunku wskazywanym przez pozwanego było dla rozstrzygnięcia sprawy zbędne i bez znaczenia.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 505³⁷ § 3 kpc. Pozwany zarzucił Sądowi, że przesyłając mu w dniu 10 lipca 2015 roku uzupełniony pozew nie wezwał go do uzupełnienia sprzeciwu, przez co uniemożliwił mu ustosunkowanie się do pozwu na piśmie. Z akt sprawy wynika jednak, że w dniu 3 sierpnia 2015 roku, więc już po doręczeniu pozwanemu pisma powoda, wpłynęło do Sądu pismo pozwanego (k. 111- 113), w którym pozwany zawarł stanowisko oraz zawniioskował liczne dowody z dokumentów i opinii biegłego. Trudno więc byłoby dopatrzeć się wpływu naruszenia na wynik postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanego oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Sławomir Jamróg