

Sygn. akt XII Ga 444/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący- Sędzia: SO Aniela Pakosiewicz (spr.)

Sędzia: SO Andrzej Ganiewski

Sędzia: SO Bożena Cincio-Podbiera

Protokolant: st. protokolant sądowy Rafał Czopek

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Radio (...) w (...) Spółka Akcyjna w K.

przeciwko B. G.

o zapłatę 69.102,83 zł

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 23 maja 2013 r. sygn. akt V GC 1889/11/S

I. zmienia punkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) zastępuje kwotą 4.428,00zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych);

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 1.800,00 zł (jedne tysiąc osiemset złotych);

IV. przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie adwokatowi P. S. kwotę 2.214,00 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sygn. akt XII Ga 444/13

UZASADNIENIE

WYROKU Z DNIA 20 Grudnia 2013 R.

Strona powodowa (...) Radio (...) w (...) Spółka Akcyjna w K. domagała się zasądzenia od pozwanego B. G. kwoty 69.102,83 zł wraz z umownymi odsetkami (w wysokości podwójnej wysokości odsetek ustawowych) liczonymi od wyszczególnionych należności oraz kosztami procesu tytułem zapłaty czynszu oraz opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości, należnych za wrzesień, październik i listopad 2010 roku, a wynikające z łączącej strony umowy najmu.

Wobec niezłożenia przez pozwanego odpowiedzi na pozew, w dniu 17 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie wydał wyrok zaoczny, którym zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 69.102,83 zł wraz z odsetkami w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym liczonymi od wskazanych kwot (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 7.073,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III) oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności (pkt IV).

Pozwany w dniu 18 stycznia 2012 r. złożył odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa w całości, a w dniu 19 stycznia 2012 r. złożył wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia odpowiedzi na pozew. W dniu 2 lutego 2012 r. pozwany wniósł sprzeciw od wyroku z zaocznego domagając się jego uchylecia o treści tożsamej z treścią odpowiedzi na pozew.

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2012 r. pozwanemu został przywrócony termin do złożenia odpowiedzi na pozew.

Pozwany uzasadniając swoje stanowisko zawarte zarówno w odpowiedzi na pozew jak i sprzeciwie od wyroku zaocznego zarzucił bezpodstawność roszczenia strony powodowej z uwagi na nieważność i bezskuteczność umowy najmu z dnia 16 sierpnia 2010 r. Wskazał pozwany, że w trakcie trwania najmu powziął wiadomość, że nieruchomości stanowiąca przedmiot najmu nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, co skutkuje niemożnością uzyskania pozwolenia na użytkowanie zgodnie z celem w jakim została wynajęta. W związku z powyższym pozwany argumentował, iż stronie powodowej nie przysługuje prawo domagania się czynszu najmu.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział V Gospodarczy utrzymał w całości w mocy wyrok zaoczny z dnia 17 stycznia 2012 r. (pkt I) oraz przyznał pełnomocnikowi pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu (pkt II).

Jak ustalił Sąd Rejonowy, w dniu 16 sierpnia 2010 r. strony procesu zawarły umowę najmu na czas określony tj. na 5 lat liczonych od dnia 1 września 2010 r., na podstawie której strona powodowa oddała do użytkowania pozwanemu zabudowaną budynkiem administracyjnym nieruchomości położoną przy ul. (...) w K.. Stan techniczny przedmiotu najmu opisany został w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy. W treści umowy wynajmujący oświadczył, że wchodzące w skład przedmiotu najmu lokale użytkowe odpowiadają w dniu przekazania najemcy obowiązującym przepisom budowlanym oraz p.poż właściwym dla lokali użytkowych i zobowiązał się do przekazania najemcy wszystkich posiadanych ekspertyz. Strony uzgodniły w § 5 pkt 1 umowy, że miesięczny czynsz najmu wynosić będzie 18.000 zł netto. Czynsz winien być płatny z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez wynajmującego faktury VAT. Wynajmującemu przyznano także prawo naliczenia odsetek umownych odpowiadających podwójnej wysokości stopy odsetek ustawowych, w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu. Strony ustaliły również, że najemca pokrywać będzie świadczenia dodatkowe obejmujące koszty eksploatacyjne związane z użytkowaniem przedmiotu najmu tj. koszty poboru energii, opłaty za gaz, wodę oraz koszty wywozu śmieci. Strony uzgodniły też, że każdej z nich przysługiwać będzie prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec czerwca. Wynajmującemu zostało przyznane prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdyby najemca zalegał z należnym czynszem i opłat za co za dwa pełne okresy płatności – po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty. Najemca mógł z kolei wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z przedmiotu najmu w sposób zgodny z umową. Sąd Rejonowy ustalił także, że bezpośrednio przez zawarciem przez strony ww. umowy, w latach 2003 – 2010 nieruchomości będąca przedmiotem najmu, służyła poprzedniemu najemcy tj. Wyższej Szkole (...) im ks. J. T. do prowadzenia działalności dydaktycznej. Pozwany przed podpisaniem umowy kilkakrotnie dokonywał oględzin obiektu i nie wnosił zastrzeżeń co do jego stanu technicznego. Nie domagał się okazania dokumentów świadczących o spełnieniu przez budynek wymogów przeciwpożarowych. Wiadomym było, że w budynku są schody drewniane i antresola. Przed podpisaniem umowy najmu z pozwanym, strona powodowa nie była informowana przez straż pożarną i nadzór budowlany o istniejących w budynku przy ul. (...) nieprawidłowościach. Wynajmujący udostępnił wszelką dokumentację jaką posiadał i jakiej żądał pozwany przed podpisaniem umowy. Jak dalej ustalił Sąd I Instancji, strona powodowa wystawiła w okresie

od września 2010 r. do listopada 2010 r. trzy faktury VAT, obciążając pozwanego obowiązkiem zapłaty kwoty 21.960 zł. brutto tytułem czynszu najmu należnego za dany miesiąc. Dodatkowo najemca został obciążony opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu (odpowiednio w kwotach 996,51 zł, 1911,22 zł. i 315,10 zł). Za należności objęte ww. fakturami pozwany nie dokonał zapłaty, wobec czego strona powodowa pismami z 4 i 28 października 2010 r., oraz 20 i 28 grudnia 2010 r. wezwała pozwanego do pokrycia obciążającego go zadłużenia. Ponadto strona powodowa pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, wskazując jako podstawę złożonego oświadczenia § 4 pkt 3 umowy, a także wezwała pozwanego do wydania w terminie 30 dni przedmiotu najmu. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało także, że w dniu 10 grudnia 2010 r. pozwany zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. o nieusunięciu nieprawidłowości wskazanych przez K. Miejską Państwową Straż Pożarną, a związanych z ochroną przeciwpożarową budynku położonego przy ul (...). W konsekwencji organ ten skierował do strony powodowej pismo z żądaniem złożenia wyjaśnień odnośnie podjęcia działań mających na celu usunięcie istniejących nieprawidłowości. Pozwany okazał też stronie powodowej pismo K. Miejskiej Państwową Straż Pożarną skierowane do administratora poprzedniego najemcy, nakazujące zabezpieczenie schodów i antresoli drewnianej. Pozwany nie informował przy tym strony powodowej, że przyczyną niemożności prowadzenia przez niego działalności dydaktycznej i hotelowej w wynajętym budynku były zastrzeżenia odpowiednich służb odnośnie stanu technicznego budynku. Pozwany w piśmie z dnia 10 stycznia 2011 r. oświadczył, że umowę najmu z dnia 16 sierpnia 2010 r. uważa za nieważną i bezskuteczną, co w konsekwencji niweczy jego obowiązek uiszczania czynszu. Podniósł przy tym pozwany, że przedmiot najmu dotknięty był wadą prawną, która uniemożliwiła prawidłowe z niego korzystanie.

Dokonując oceny prawnej Sądu I Instancji uznał, że roszczenie strony powodowej zasługuje na uwzględnienie w całości. Pozwany będąc dłużnikiem, nie wykonał bowiem ciążącego na nim zobowiązania polegającego na zapłacie w oznaczonym terminie sumy należności z tytułu najmu rzeczy. Zdaniem Sądu Rejonowego, brak było podstaw do przyjęcia, że w świetle łączącej strony umowy najmu, pozwany uprawniony był do wstrzymania się z zapłatą czynszu w pełnej wysokości. Jak wskazał Sąd Rejonowy, z treści art. 662 § 1 K.c. w zw. z art. 694 K.c. wynika, że przedmiot najmu niewątpliwie winien być wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku i wynajmujący winien utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania najmu. Natomiast rzeczą nieprzydatną do oddanego użytku jest rzecz dotknięta wadą fizyczną lub prawną. Jeżeli wynajmujący nie czyni zadość temu obowiązkowi, najemcy przysługują roszczenia przewidziane w przepisach ogólnych oraz przewidziane w art. 664 § 1 i § 2 K.c. roszczenia dodatkowe. Najemca może więc żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania przeszkody bez potrzeby wykazywania szkody i bez względu na winę wynajmującego (art. 664 § 1 K.c.). W przypadku natomiast wady istniejącej w chwili wydania rzeczy najemcy, która uniemożliwia przewidziane w umowie używanie rzeczy, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2 K.c.). Zdaniem Sądu I Instancji, dla dokonania ocen w zakresie zasadności roszczenia strony powodowej rozstrzygające jest stwierdzenie, że bezwzględnie obowiązująca norma art. 664 § 3 K.c. nie pozwala – jak twierdzi pozwany – uznać zawartej umowy najmu za nieważną w przypadku ujawnienia się wad czyniących przewidziane w umowie używanie rzeczy niemożliwym. Przepis ten wyłącza także możliwość skorzystania przez najemcę z obu powyżej wymienionych uprawnień (tj. zarówno roszczenia o obniżenie czynszu z powodu wady rzeczy najętej, jak i uprawnienia do niezwłocznego wypowiedzenia najmu) w przypadku, gdy najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe pozwala na przyjęcie, że nawet ustalenie, iż przedmiot najmu nie spełnia wymogów przeciwpożarowych, a tego rodzaju wada ogranicza jego przydatność do umówionego użytku lub też uniemożliwia przewidziane w umowie używanie rzeczy, to i tak roszczenia odszkodowawcze pozwanego lub przewidziane w art. 664 § 1 i 2 K.c. pozostawały bezprzedmiotowe wobec wygaśnięcia najmu wskutek dokonanego przez wynajmującego wypowiedzenia. Wskazał nadto Sąd I Instancji, że w stosunku do pozwanego – jako do profesjonalnego uczestnika obrotu gospodarczego - należy stosować podwyższony poziom miernika staranności. Pozwany przed podpisaniem umowy najmu winien był dołożyć starań celem ustalenia, czy przedmiot najmu spełnia kryterium przydatności do umówionego użytku, mając przy tym na uwadze, że oddana mu w najem nieruchomość została wzniesiona w XIX wieku i jest wyposażona w drewniane elementy, a zatem tego rodzaju wady nie mają charakteru wad ukrytych. Dlatego zdaniem Sądu I Instancji, strona powodowa zasadnie domagała się zapłaty od pozwanego należności stanowiących nieuiszczony czynsz najmu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją pozwany domagając się oddalenia powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego, względnie o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, a także wniósł o zmianę punktu II zaskarżonego wyroku przez podwyższenie stawki wynagrodzenia o kwotę podatku od towarów i usług tj. o kwotę 828 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił apelujący naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 664 § 1 i 2 K.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przepisy te nie mają zastosowania po zakończeniu stosunku najmu i przyjęcie, że żądanie obniżenia czynszu najmu nie może zostać złożone skutecznie przez najemcę po rozwiązaniu umowy najmu przez którąkolwiek ze stron;

- art. 664 § 3 K.c. poprzez jego zastosowanie i uznanie, że pozwany nie mógł skorzystać z uprawnień do żądania obniżenia czynszu albo rozwiązania umowy pomimo tego, że nie zostało ustalone przez Sąd, że pozwany wiedział o wadach lokalu w chwili zawarcia umowy najmu.

Apelujący zarzucił także naruszenie § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez jego niezastosowanie i nie podwyższenie przyznanego pełnomocnikowi wynagrodzenia o kwotę podatku od towarów i usług.

W uzasadnieniu apelacji podniósł apelujący, że pozwany mógł skutecznie skorzystać z uprawnień, o których mowa w art. 664 § 1 i 2 K.c. Zdaniem apelującego jest bowiem oczywistym, że pozwany w chwili zawarcia umowy najmu nie wiedział o wadach lokalu, a wręcz przeciwnie, został przez stronę powodową zapewniony co do tego, że lokal spełnia wszystkie wymogi ochrony przeciwpożarowej i jest zdalny do umówionego użytku.

Zdaniem apelującego, fakt rozwiązania umowy najmu przez stronę powodową nie stoi na przeszkodzie do skorzystania z uprawnienia do żądania obniżenia czynszu albowiem niezaspokojone wierzytelności wynajmującego z tytułu należnego czynszu najmu istnieją niezależnie od samego stosunku prawnego, który był podstawą ich istnienia. Oznacza to, że w zakresie, w jakim wynajmujący jest po rozwiązaniu umowy najmu uprawniony do żądania od najemcy zapłaty zaległego czynszu, to tak samo najemca zachowuje wszelkie uprawnienia i zarzuty nakierowane na możliwość żądania obniżenia należnego czynszu najmu. Ponadto z treści art. 644 K.c. nie wynika, aby możliwość wystąpienia z żądaniem obniżenia czynszu najmu była ograniczona czasowo tj. do chwili zakończenia stosunku najmu. Dlatego też zdaniem apelującego, zgłoszone przez pozwanego żądanie obniżenia czynszu najmu zostało złożone skutecznie, a czynsz ten winien ulec całkowitemu obniżeniu, gdyż lokal nie nadawał się do użytku. Brak spełniania wymogów p.poz. przesądza bowiem o braku możliwości dopuszczenia takiego lokalu do użytku, a używanie takiego lokalu wiązałoby się z zagrożeniem życia lub zdrowia. Jak zatem wskazał apelujący, wobec skutecznego złożenia żądania obniżenia czynszu najmu o 100 % za cały okres trwania najmu, pozwany nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu najmu na rzecz strony powodowej, wobec czego powództwo winno podlegać oddaleniu.

Podniósł także apelujący, że nie można się zgodzić ze stanowiskiem Sądu I Instancji, że to na najemcy spoczywał obowiązek zbadania przydatności przedmiotu najmu. Takie stanowisko nie znajduje bowiem jakiegokolwiek poparcia w przepisach prawa. Wskazał apelujący, że nie można w istocie umowy najmu doszukać się jakiegokolwiek wskazania, że to najemca ma przyjmować ryzyko lub odpowiedzialność, że przedmiot najmu jest zdalny do oddania go w najem, a ponadto żaden z przepisów ustawy nie daje podstaw do tego, aby ryzyko braku przydatności przedmiotu najmu do użytku przerzucać na najemcę. Nadto złożenie przez wynajmującego w treści umowy zapewnienia, że przedmiot najmu nadaje się do przeznaczonego użytku, a w tym, że lokale odpowiadają obowiązującym przepisom budowlanym oraz p.poz. właściwym dla lokali użytkowych, stanowi element zobowiązania i składane jest właśnie po to, aby na wypadek ich naruszenia najemca mógł dochodzić naprawienia szkody z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

W piśmie z dnia 19 grudnia 2013 r. złożonym na rozprawie apelacyjnej, pełnomocnik strony powodowej wniósł o oddalenie apelacji w całości za przyznaniem stosownych kosztów zastępstwa.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Okręgowy w Krakowie zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna tylko co do punktu II zaskarżonego wyroku dotyczącego wysokości wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu. W tym zakresie Sąd Rejonowy istotnie zaniżył wynagrodzenie należne pełnomocnikowi z urzędu przez pominięcie w kwocie przyznanego wynagrodzenia stawki podatku od towarów i usług, czym naruszył przepis § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 461). Wskazany przepis stanowi, że w sprawach, w których strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu, opłaty o których mowa w ust. 1 (tj. opłaty za zastępstwo prawne), Sąd podwyższa o stawkę podatku od towaru i usług przewidzianą dla tego rodzaju czynności w przepisach o podatku od towarów i usług obowiązujących w dniu orzekania o tych opłatach. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie powiększył przyznanej pełnomocnikowi z urzędu stawki minimalnej - a właściwej dla wartości przedmiotu sporu - o podatek VAT, w związku z czym zachodzi podstawa do zmiany punktu II zaskarżonego wyroku i podwyższenia wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi z urzędu o kwotę tego podatku w wysokości 828 zł tj. z kwoty 3.600 zł do kwoty 4.428 zł, o czym orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 K.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem jej zarzuty nie podważyły w sposób skuteczny punktu I zaskarżonego wyroku.

Apelacja pozwanego opiera się wyłącznie na zarzutach naruszenia prawa materialnego, nie zarzuca Sądowi Rejonowemu żadnych uchybień proceduralnych, a w sprawie nie zachodzi nieważność postępowania, którą Sąd II Instancji bierze z urzędu pod uwagę stosownie do treści art. 378 § 1 K.p.c.

Sąd Okręgowy w odniesieniu do punktu I zaskarżonego wyroku przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za własne i podziela ocenę sprawy dokonaną przez Sąd Rejonowy o istnieniu w okolicznościach sprawy podstaw do uwzględnienia powództwa o zapłatę zaległości czynszowych i opłat eksploatacyjnych za korzystanie z przedmiotu najmu.

Należy się zgodzić z rozważaniami ogólnymi Sądu, że w przypadku wystąpienia wad przedmiotu najmu, najemcy poza roszczeniami odszkodowawczymi przysługuje również uprawnienie z rękojmi określone przepisami art. 664 § 1 K.c. (roszczenie o odpowiednie obniżenie czynszu za czas trwania wad) i art. 664 § 2 K.c. (uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu), jednakże wskazane uprawnienie i roszczenie nie przysługuje najemcy stosownie do treści art. 664 § 3 K.c., jeżeli najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Odnosząc te rozwiązania prawne do okoliczności rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że jeżeli wadą wynajętego budynku było samo istnienie w nim drewnianych schodów i antresoli, to okoliczność ta była znana pozwanemu w chwili zawierania umowy. Z niewadliwych ustaleń Sądu Rejonowego i nie kwestionowanych w apelacji wynika, że stan techniczny budynku został ujawniony w protokole zdawczo-odbiorczym będącym załącznikiem do umowy, a samo zawarcie umowy najmu było poprzedzone oględzinami dokonywanymi przez pozwanego. W takiej sytuacji, skoro istnienie drewnianych schodów i antresoli było znane pozwanemu, to pozwanemu nie przysługiwały żadne uprawnienia z rękojmi, w tym podnoszone w apelacji roszczenie o stosowne obniżenie czynszu najmu. Natomiast jeżeli wadą wynajętego budynku miało być nienależyte zabezpieczenie przeciwpożarowe drewnianych schodów i antresoli, to brak tego zabezpieczenia nie mógł stanowić podstawy do odmowy zapłaty dochodzonych należności. W tym wątku należy wskazać, że pozwany zarzucając w niniejszej sprawie wadliwość przedmiotu najmu w postaci niezabezpieczenia przeciwpożarowego tych elementów drewnianych, nie sprecyzował bliżej charakteru tej wady i nie wskazał na czym konkretnie ta wada polega, o jakie czynności naprawcze była strona powodowa wzywana i jakich zaniechań w tym względzie dopuściła się strona powodowa. Pozwany nie zaferował bowiem w niniejszej sprawie Sądowi dowodu z posiadanego przez pozwanego pisma K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej nakazującego zabezpieczenie schodów i antresoli drewnianej. W takiej sytuacji prawidłowe są ustalenia Sądu Rejonowego, że sam

obowiązek dostosowania obiektu do wymagań i warunków przeciwpożarowych nie wyłącza budynku z użytkowania, a wystąpienia właściwych służb (straż pożarna, Inspektor Nadzoru Budowlanego) do właścicieli budynków mają jedynie znaczenie pouczające i przypominające o obowiązkach. Prawdłowo zatem Sąd Rejonowy ocenił, że pozwany jako profesjonalny uczestnik obrotu gospodarczego, przy podejmowaniu decyzji o najmie przedmiotowego budynku powinien się wykazać podwyższonym miernikiem staranności, wiedzieć o czasie powstania budynku i wyposażeniu go w elementy drewniane, łatwopalne, a kwestię zgodności budynku z wymogami przeciwpożarowymi wyjaśnić przed zawarciem umowy najmu. W takich okolicznościach sprawy nie zachodzi wytknięte w apelacji naruszenie przepisu art. 664 § 3 K.c., albowiem pozwany w chwili zawierania umowy wiedział o istnieniu zarzucanej wady, a która to wada sama w sobie nie uniemożliwiała mu prowadzenia działalności gospodarczej, co wynika wprost z pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 29 grudnia 2010 r. (k. 64). Błędne zatem były wywody apelacji, że to cały przedmiot najmu nie nadawał się do użytku z powodu twierdzonej wady.

Nie dopatruje się Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie również naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 664 § 1 i § 2 K.c. w aspekcie wskazanym w apelacji.

Sąd Rejonowy uznał istotnie za bezprzedmiotowe orzekanie o którymkolwiek z uprawnień z rękojmi z art. 664 § 1 i 2 K.c. wobec wygaśnięcia stosunku najmu. Stanowisko to podziela Sąd Okręgowy albowiem dla Sądu Okręgowego jest oczywiste, że uprawnienie najemcy do niezwłocznego wypowiedzenia najmu z powodu wady rzeczny najętej określone w art. 664 § 2 K.c. może być realizowane – z uwagi na istotę tego uprawnienia – tylko w czasie trwania stosunku najmu, a nie po jego zakończeniu. Stanowisko to jest również w ocenie Sądu Okręgowego prawidłowe w stosunku do roszczenia o odpowiednie obniżenie czynszu najmu, przewidzianego w przepisie art. 664 § 1 K.c., a co jest kwestionowane w apelacji. Lakoniczne brzmienie przepisu art. 664 § 1 K.c. może być podstawą zarówno dla stanowiska zajętego przez Sąd Rejonowy, jaki i dla stanowiska reprezentowanego przez apelującego wskazującego na brak w tym przepisie ograniczeń czasowych co do skorzystania przez najemcę z uprawnienia do odpowiedniego obniżenia czynszu najmu, jak i braku stanowiska doktryny i judykatury w tym względzie. Sąd Rejonowy uzależnił roszczenia z art. 664 § 1 K.c. o odpowiednie obniżenie czynszu najmu od istnienia stosunku najmu, a apelacja pozwanego nie dostarczyła argumentów podważających to stanowisko. W wątku dotyczącym tego roszczenia z rękojmi nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, że w niniejszej sprawie – wbrew odmiennemu stanowisku apelującego – nie jest oczywiste i bezsporne, że istotnie pozwany skorzystał w niniejszym procesie z przewidzianego w przepisie art. 665 § 1 K.c. roszczenia z rękojmi i złożył skuteczne oświadczenie w tym względzie. Pozwany ani w korespondencji przedprocesowej, ani w sprzeciwie od wydanego w sprawie wyroku zaocznego nie domagał się obniżenia czynszu z powodu istnienia zarzucanej wady. Wątek obniżenia czynszu pojawił się w sprawie dopiero na późniejszym etapie postępowania i był wywodzony przez pozwanego z zarzutu nieważności umowy zawartego w piśmie pozwanego z dnia 10 stycznia 2011 r., a z którym to zarzutem rozprawił się skutecznie Sąd Rejonowy, a na którym to wywodzie opiera się również apelacja. W ocenie Sądu Okręgowego, pisma pozwanego z dnia 10 stycznia 2011 r. nie można interpretować jako żądania obniżenia czynszu i upatrywać w nim treści, których ono nie zawiera.

Z braku zatem wyraźnego oświadczenia pozwanego dotyczącego żądania obniżenia czynszu z powodu wady przedmiotu najmu, nie było podstaw nawet do częściowego oddalenia powództwa w zakresie uwzględnionym w wyroku zaocznym.

Z tych przyczyn apelacja pozwanego dotycząca punktu I zaskarżonego wyroku jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 K.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3, art. 108 § 1 K.p.c. w związku z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego wcześniej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 t.j.).

O kosztach należnych pełnomocnikowi z urzędu orzeczono na podstawie § 19 pkt 2, § 2 ust. 3, § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 1 tegoż samego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

S. Ref. M. Kudyk