

Sygn. akt X Ga 539/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 13 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu X Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ryszard Trzebny

Sędziowie: SSO Wanda Migdał del. SSR Jerzy Wiewiórka

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Wawrzyniak

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2014 r., w P.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko P. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. z dnia 11 czerwca 2014 r. sygn. akt X GC 68/13

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

/-/ W. M. /-/ R. T. /-/ J. W.

Sygn. akt X Ga 539/14

UZASADNIENIE

Powód M. S. (1) wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego P. L. kwoty 49.423,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot:

- 397,88 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty

- 4.698,94 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty

- 4.698,94 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty

- 4.698,94 zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty

- 4.698,94 zł od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty

- 4.698,94 zł od dnia 11 marca 2010 r. do dnia zapłaty

- 4.698,94 zł od dnia 11 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty
- 4.698,94 zł od dnia 11 maja 2010 r. do dnia zapłaty
- 4.698,94 zł od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty
- 4.698,94 zł od dnia 11 lipca 2010 r. do dnia zapłaty
- 4.698,94 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty
- 2.036,20 zł od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty.

Powód domagał się również zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając zgłoszone żądanie wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej m.in. lokalem użytkowym. Podał, że zawarł z pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas określony od 18 sierpnia 2008r., do 17 sierpnia 2010 r. W dniu 22 kwietnia 2009 r. otrzymał od pozwanego wiadomość e-mail z prośbą o wcześniejsze rozwiązanie umowy z uwagi na jego trudną sytuację finansową. Powód nie przystał na tę propozycję. Następnie pismem z 10 czerwca 2009 r., pozwany zawiadomił go o rzekomych wadach dachu budynku. Powód zaznaczył, że przedmiot umowy najmu jest wolny od jakichkolwiek wad, nadto pozwany nigdy go o nich nie informował, a zawierając umowę oświadczył, że stan techniczny budynku jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń. Wskazał, że w piśmie z 6 października 2009 r. pozwany oświadczył, że rozwiązuje umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zaznaczył, że w jego ocenie oświadczenie to nie wywołało skutków prawnych, albowiem nie zaszła żadna z przesłanek uzasadniających rozwiązanie umowy w tym trybie. Podkreślił, że pozwany zaprzestał uiszczania czynszu od września 2009 r. Podał, że na poczet należności z tytułu czynszu najmu zaliczył wpłaconą przez pozwanego kaucję w wysokości 9.000 zł. Do uiszczenia za miesiąc październik 2009 r. pozostała zatem kwota 397,88 zł. Dalej wskazał, że klucze do lokalu odzyskał dopiero w dniu 13 września 2010 r.

Nakazem zapłaty z 12 listopada 2012 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył przedmiotowy nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podał, że doszło do skutecznego rozwiązania łączącej strony umowy najmu, zatem zgłoszone przez powoda roszczenie nie znajduje podstaw. Podniósł, że przedmiot umowy miał liczne wady, które uniemożliwiały wykorzystanie go do celów określonych w umowie oraz wykluczały możliwość korzystania z niego. Pozwany wskazał na zawilgocenie ścian budynku, ich złą izolację oraz wady konstrukcji dachu, które powodowały powstawanie przecieków oraz groziły zawaleniem dachu. Zaznaczył, że wielokrotnie zwracał powodowi uwagę - ustnie i na piśmie - na ujawnione wady lokalu. Podkreślił, że ich wykrycie przy zawieraniu umowy nie było możliwe, albowiem ujawniły się one dopiero w trakcie eksploatacji lokalu. Wskazał, że pierwsze przecieki pojawiły się w październiku 2008 r. Podał, że w związku ze stwierdzeniem wad w przedmiocie najmu w dniu 7 września 2009 r., zlecił Zespołowi Ośrodków (...) - (...) Ośrodek w P. sporządzenie opinii mającej na celu ustalenie rodzaju wad oraz przyczyn ich występowania. Wyjaśnił, że rzeczoznawca stwierdził, iż budynek znajduje się w złym stanie technicznym, a drewniana konstrukcja dachowa uniemożliwia prowadzenie w budynku jakiegokolwiek działalności gospodarczej. Pozwany wskazał, że w związku z tym na podstawie § 11 ust. 3 i § 8 ust. 4 łączącej strony umowy najmu złożył powodowi oświadczenie o jej rozwiązaniu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zwrócił uwagę, że do rozwiązania umowy w tym trybie był również uprawniony na podstawie art. 664 § 2 k.c., bowiem pomimo skierowania do powoda pisemnego zawiadomienia, nie usunął on zgłoszonych wad lokalu, a uniemożliwiały one używanie tego lokalu do celów określonych w umowie. Pozwany powołał się również na art. 682 k.c. wskazując, że wady lokalu były tego rodzaju, że zagrażały zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych. Dodał, że nie jest wykluczone, iż powód podstępnie zataił wady przedmiotu najmu, o czym miałoby świadczyć żądanie ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków. Pozwany zaznaczył, że powód nie zakwestionował skuteczności złożonego

przez niego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, że prywatna opinia rzeczoznawcy nie dowodzi okoliczności w niej wskazanych. zaprzeczył, by rozwiązanie umowy miało związek z jego problemami finansowymi. Wyjaśnił, że w kwietniu 2009r. doświadczył przejściowych problemów finansowych, jednakże nie miały one wpływu na zdolność do wywiązania się z obowiązku terminowego uiszczenia należności z tytułu czynszu najmu. Pozwany dodał, że płatność należności z tytułu czynszu najmu miała następować na podstawie wystawianych przez powoda faktur VAT, tymczasem ostatnia faktura pochodzi z 1 października 2009 r., która to okoliczność potwierdza, że stosunek najmu ustał. Dodał, że po rozwiązaniu łączącej strony umowy przedmiot najmu pozostawał do dyspozycji powoda, albowiem pozwany zaprzestał prowadzenia w nim działalności gospodarczej oraz opuścił go. Podniósł, że wielokrotnie próbował doprowadzić do protokolarnego odbioru lokalu, jednakże powód konsekwentnie tego unikał. Wskazał, że zmuszony był jednostronnie sporządzić protokół przekazania przedmiotu umowy i przesłać go powodowi wraz z kompletem kluczy do lokalu. Zarzucił, że powód nie zwrócił mu kaucji gwarancyjnej.

W piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2013 r. stanowiącym odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty powód wskazał, że nie zatajał przed pozwanym, iż dach budynku jest w nie najlepszym stanie, który jednakże nie zagrażał użytkowaniu hali, ani nie czynił jej niezdatną do użytku. Powód zakwestionował wartość dowodową przedłożonej przez pozwanego prywatnej opinii rzeczoznawcy. Odnosząc się do zarzutu niewystawiania kolejnych faktur VAT, na podstawie których następować miała płatność czynszu najmu, powód wskazał, że nie czynił tego wobec oświadczenia pozwanego, iż należności stwierdzonych wskazanymi fakturami regulować nie będzie. Wyjaśnił, że wobec konieczności uiszczenia należności skarbowych od wystawionych faktur VAT i kategorycznego stwierdzenia pozwanego, że należności z nich wynikających nie będzie uiszczać, zaprzestał ich wystawiania. Dodał, że w okresie od 6 października 2009 r. do 11 sierpnia 2010 r. nie dysponował kluczami do lokalu, albowiem pozwany mu ich nie wydał, ani nawet nie próbował tego uczynić. Pozwany skontaktował się z nim dopiero w piśmie z 11 sierpnia 2010 r. Zwrócił również uwagę, że skoro w ocenie pozwanego umowa uległa rozwiązaniu z dniem 6 października 2009 r., to klucze do lokalu winien on przekazać powodowi właśnie wtedy, a nie dopiero w piśmie z dnia 9 września 2010 r.

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2014 r. powód cofnął pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 2.036,20 zł za okres od 18 sierpnia 2010 r. do 11 września 2010 r. i wniósł o umorzenie postępowania w tym zakresie. Wobec niewyrażenia przez pozwanego zgody na cofnięcie pozwu we wskazanym zakresie, powód na rozprawie w dniu 28 maja 2014 r. oświadczył, że zrzeka się roszczenia w tej części.

Wyrokiem z 11 czerwca 2014r., Sąd Rejonowy w punkcie 1 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 45.413,73zł z odsetkami ustawowymi od kwot jednostkowych szczegółowo określonych w wyroku do dnia zapłaty, w punkcie 2 umorzył postępowanie co do kwoty 2.036,20zł z ustawowymi odsetkami od 11 września 2010r., do dnia zapłaty, w punkcie 3 w pozostałym zakresie powództwo oddalił, a w punkcie 4 kosztami procesu obciążył strony stosunkowo-powoda w 8%, a pozwanego w 92% i w związku z tym zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.263, 88zł

Wydanie wyroku poprzedzone zostało następującymi ustaleniami faktycznymi i rozważaniami prawnymi;

Strony są przedsiębiorcami. Powód prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) Przedsiębiorstwo (...), a pozwany pod firmą (...) - P. L.-dowód: zaświadczenie o dokonaniu zmiany wpisu do ewidencji działalności gospodarczej dotyczące powoda (k. 29), wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej dotyczący pozwanego (k. 30). Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)- dowód: wydruk treści księgi wieczystej dotyczący wskazanej nieruchomości (k. 7-15) W ramach prowadzonej działalności gospodarczej strony zawarły 18 sierpnia 2008 r. umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym w obrębie wskazanej nieruchomości. Umowa została zawarta na czas określony dwóch lat (§ 11 ust. 1 umowy). W dacie zawarcia przedmiotowej umowy stan techniczny budynku był pozwanemu znany (§ 3 ust. 2). Czynsz najmu miał opiewać na kwotę 3.700 zł netto miesięcznie i być uiszczany do dnia 10-ego każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez powoda faktury VAT (§ 4 ust. 1 i 2). Przy zawieraniu umowy pozwany uiścił powodowi kaucję w wysokości 9.000 zł na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu umowy najmu. Miała ona podlegać rozliczeniu po zakończeniu trwania przedmiotowej umowy (§ 5 ust. 1 i 2). Zgodnie z § 8 ust. 4 powód, jako wynajmujący,

zobowiązał się do utrzymania prawidłowego stanu technicznego konstrukcji dachu i pokrycia. Strony przewidziały możliwość niezwłocznego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia jej postanowień (§ 12 ust. 3) - dowód: umowa najmu z dnia 18.08.2008 r. (k. 16-18) Początkowo współpraca stron przebiegała prawidłowo, a pozwany na podstawie wystawianych przez powoda faktur VAT terminowo regulował należności z tytułu czynszu.- bezsporne, nadto dowód: faktury VAT (k. 96-98, 100-102, 104-105), historia operacji na rachunku bankowym (k. 106-108) W wiadomości e-mail z dnia 22 kwietnia 2009 r., pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu z dniem 1 maja 2009 r. z uwagi na trudną sytuację finansową. -dowód: wydruk wiadomości e-mail pozwanego z dnia 22.04.2009 r. (k. 19). Powód nie przystał na propozycję wcześniejszego zakończenia stosunku najmu –bezsporne. W piśmie z 10 czerwca 2009 r. pozwany wezwał powoda do przeprowadzenia w wyznaczonym terminie naprawy konstrukcji dachu oraz pokrycia budynku przy ul. (...) w P. wskazując, że dach posiada wady uniemożliwiające wykorzystanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w łączącej strony umowie - dowód: pismo pozwanego z dnia 10.06.2009 r. (k. 20-21) . W odpowiedzi na przedmiotowe pismo powód wskazał, że pozwany nie zgłaszał dotychczas żadnych uwag odnośnie stanu technicznego dachu budynku. Podał, że w wyniku oględzin dokonanych 15 czerwca 2009 r., dekarz nie stwierdził żadnych zastrzeżeń co do stanu poszycia dachu. Wyjaśnił, że wobec nieobecności pozwanego, nie było możliwe wejście do budynku i zweryfikowanie zgłoszonych zastrzeżeń. W związku z tym, powód wezwał pozwanego do udostępnienia we wskazanym terminie lokalu oraz do wskazania miejsc wymagających ewentualnej naprawy, która zostanie niezwłocznie wykonana - dowód: pismo powoda z 18.06.2009 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 22-23)

Pozwany zaprzestał uiszczania czynszu najmu począwszy od września 2009 r. Pismem z 6 października 2009 r. pozwany poinformował powoda, iż zlecił rzeczoznawcy sporządzenie opinii, w świetle której budynek, w obrębie którego położony jest wynajmowany lokal, znajduje się w bardzo złym stanie technicznym, uniemożliwiającym prowadzenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej, powodującym zagrożenie dla zdrowia i życia oraz grożącym uszkodzeniem znajdującego się na terenie budynku wartościowego sprzętu. Jednocześnie pozwany wskazał, że od 1 maja 2009 r. nie korzysta z przedmiotowego lokalu i potwierdził, że nie uiszcza należności z tytułu czynszu najmu. Oświadczył, że w związku z tym rozwiązuje umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwał powoda do zapłaty kwoty 21.519,91 zł tytułem uiszczanego czynszu najmu oraz opłat za energię elektryczną za okres od maja do sierpnia 2009 r. oraz do zwrotu wpłaconej kaucji - dowód: pismo pozwanego z dnia 6.10.2009 r. (k. 24-25) W piśmie z 14 października 2009 r. powód zakwestionował ustalenia przedmiotowej opinii rzeczoznawcy -dowód: pismo powoda z dnia 14.10.2009 r. (k. 94)

Na poczet należności z tytułu czynszu najmu powód zaliczył kaucję, która pokryła całość należności za wrzesień 2009 r. w kwocie 4.698,94 zł oraz kwotę 4.301,06 zł z należności za październik 2009 r. Pismem z 11 sierpnia 2010 r. powód wezwał pozwanego do wydania przedmiotu najmu w dniu 18 sierpnia 2010 r. -dowód: pismo powoda z dnia 11.08.2010 r. (k. 95). W dniu 9 września 2010 r. pozwany jednostronnie sporządził protokół zdawczo-odbiorczy lokalu - dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 9.09.2010 r. (k. 26)

Zgromadzonym dokumentom Sąd Rejonowy dał wiarę, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, a sąd nie dostrzegł podstaw, dla których miałyby to czynić z urzędu. Część dokumentów została złożona jedynie w niepoświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopiach, jednakże żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, w związku z czym Sąd Rejonowy uczynił je podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Na zasadzie art. 245 k.p.c. opisane wyżej dokumenty prywatne stanowiły jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie o określonej w nich treści. Niewiele w ocenie sądu I instancji wniosły do sprawy zeznania świadka M. S. (2), która nie posiadała szczegółowej wiedzy na temat okoliczności niniejszej sprawy. Co istotne, świadek podała, że budynek, w którym znajdował się lokal, był stary, a powód w trakcie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy wskazał, że dach w budynku był naprawiany. Świadek wskazała, że w trakcie pierwszej wizyty w lokalu nie czuła zapachu stęchlizny ani wilgoci. W pozostałym zakresie świadek przytaczała jedynie informacje przekazane jej przez osoby trzecie. Mało przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie okazały się również zeznania świadka P. Ś. (1), który nie miał wiedzy na temat przyczyn zakończenia prowadzenia przez pozwanego działalności gospodarczej w lokalu przy ul. (...) w P.. Za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał zeznania świadka U. D., która zeznawała na okoliczność

wysokości zaległości pozwanego z tytułu czynszu najmu. Zeznania świadka korespondowały ze złożonymi do akt sprawy dokumentami. Wiarygodne były również zeznania świadka R. K. (1), albowiem były one spontaniczne i obiektywne - świadek nie sprawiał wrażenia osoby zaangażowanej w spór po stronie powoda. Zeznania świadka potwierdziły twierdzenia powoda odnośnie dokonanego w czerwcu 2009 r. sprawdzenia stanu technicznego dachu. Postanowieniem z 26 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek powoda o przesłuchanie świadków U. D. oraz M. H. (1) na okoliczność, że przed kwietniem 2009 r. pozwany nie zgłaszał powodowi wad wynajmowanego lokalu, jako spóźniony w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. Brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań świadka M. H. (1), albowiem były one spójne i logiczne, nadto nie zostały zakwestionowane przez strony. Z tych samych względów za wiarygodne uznał również zeznania złożone przez powoda. Sąd Rejonowy nie dał wiary pozwanemu w zakresie przyczyn złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu oraz w zakresie twierdzeń o zgłaszaniu powodowi wad przedmiotu najmu przed czerwcem 2009 r. Powód konsekwentnie przeczył prawdziwości twierdzeń pozwanego w tym zakresie, a pozwany nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o informowaniu powoda o wadach lokalu przed sporządzeniem pisma z czerwca 2009 r., ani nie wykazał dowodem z opinii biegłego istnienia wad lokalu wskazanych w prywatnej opinii rzeczoznawcy sporządzonej na jego zlecenie. Sąd Rejonowy oddalił zgłoszony przez powoda wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, ponieważ zmierzał on do wykazania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, które – zdaniem sądu – nie miało miejsca, bowiem w spornym okresie strony wiązał stosunek najmu.

W tak ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego zapłaty czynszu najmu z tytułu łączącej go z pozwanym umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w P. - za okres do dnia, w którym pozwany zwrócił powodowi klucze do przedmiotowego lokalu, tj. do dnia 13 września 2010 r. Okoliczność zawarcia przedmiotowej umowy, wysokość czynszu najmu oraz czas, na jaki umowa została zawarta, nie były pomiędzy stronami sporne. Strony wiodły natomiast spór o to, czy doszło do wcześniejszego zakończenia stosunku najmu na skutek oświadczenia o rozwiązaniu przedmiotowej umowy złożonego przez pozwanego w piśmie z dnia 6 października 2009 r. i w konsekwencji - czy powód jest uprawniony do żądania należności z tytułu czynszu najmu za okres następujący po tej dacie.

Odnośnie stosunku prawnego łączącego strony - w zakresie nieuregulowanym postanowieniami łączącej strony umowy - zastosowanie znalazły przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy najmu (art. 659 i n. kodeksu cywilnego). Definicja umowy najmu została zawarta w art. 659 § 1 k.c., którego przepis stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący (powód) zobowiązuje się oddać najemcy (pozwanemu) rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Okres trwania umowy najmu może zostać z góry oznaczony w jej treści. W niniejszej sprawie strony postanowiły, że umowa zostaje zawarta na czas określony 24 miesięcy, tj. od 18 sierpnia 2008 r. do 18 sierpnia 2010 r. (art. 112 k.c.). Co do zasady, żadna ze stron stosunku najmu zawartego na czas oznaczony nie może go przedwcześnie rozwiązać, poza szczególnymi przypadkami wskazanymi w ustawie, a stosunek ulega zakończeniu z nadejściem umówionego terminu końcowego. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Zawierając umowę najmu (...) sierpnia 2008 r. strony w § 11 przewidziały możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez powoda w przypadku nieuiszczenia czynszu najmu za jeden okres rozliczeniowy, jak również możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez każdą ze stron ze skutkiem natychmiastowym i bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia postanowień przedmiotowej umowy, do których strony zaliczyły uznane przez powoda za nieuzasadnione sposoby korzystania z przedmiotu najmu, jak również naruszenie przez najemcę postanowień zawartych w § 2 (wykorzystywanie lokalu do celów prowadzonej działalności gospodarczej), § 6 (dostęp do lokalu), § 7 (dbałość o przedmiot najmu), § 8 (obowiązki najemcy w przypadku wystąpienia awarii), § 9 (zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu) oraz § 10 (oddanie przedmiotu najmu w podnajem, przeniesienia uprawnień z tytułu umowy najmu na osobę trzecią). Wobec powyższego w ocenie sądu I instancji należało stwierdzić, że przyczyny, dla których pozwany mógł złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, nie zostały ujęte w katalogu określonym przez strony w § 11 umowy.

Skuteczność złożonego przez pozwanego oświadczenia należało zbadać również pod kątem przytoczonych przez pozwanego norm zawartych w art. 664 § 2 k.c. oraz w art. 682 k.c. Jak stanowi przepis pierwszego z cytowanych artykułów, jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim albo jeżeli wady nie dadzą się usunąć, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wypowiedzenie najmu na podstawie art. 664 § 2 k.c. to jednostronna czynność prawna najemcy skierowana do wynajmującego. Najem ustaje w tym przypadku z chwilą, gdy oświadczenie najemcy o wypowiedzeniu umowy dotarło do wynajmującego w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Wypowiedzenie to powinno zostać sporządzone w formie pisemnej, jeżeli taka forma umowy najmu jest wymagana albo jeżeli umowa najmu została zawarta w formie pisemnej (por. wyrok SN z dnia 29 grudnia 1983 r., I CR 387/83, OSP 1985, z. 2, poz. 32). Wraz z dojściem do wynajmującego oświadczenia woli o wypowiedzeniu stosunek najmu ustaje. Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z regułami dowodowymi przyjętymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji niewywiązania się z powinności przedstawienia dowodów i wykazania prawdziwości twierdzeń o faktach sprawy, które nie będą wówczas mogły stanowić podstawy sądowego rozstrzygnięcia sprawy. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń utraci zatem korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem (H. Dalka „Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym” s. 51, 83, 118 – 119, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1998). Bierność strony w tym zakresie nie zobowiązuje sądu do poszukiwania dowodu z urzędu i zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia jej twierdzeń i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa bowiem na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (wyrok SN z dnia 17.12.1996 roku, sygn. akt ICKU 45/96, (...), nr 6-7, poz. 76). Jeśli zaś strona nie przedstawia dowodów na poparcie swych twierdzeń, to uznać należy, iż fakt ten nie został przez nią wykazany.

W świetle powyższego stwierdzić należało, że to na stronie pozwanej ciążył obowiązek wykazania, iż przedmiot najmu miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie jego używanie, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady nie dadzą się usunąć. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie dało podstaw do przyjęcia, że pozwany te okoliczności wykazał. Z treści skierowanej do powoda wiadomości e-mail z kwietnia 2009 r. wynika jednoznacznie, że pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o wcześniejsze zakończenie umowy najmu lokalu z uwagi na swoje problemy finansowe. Po otrzymaniu odpowiedzi odmownej pozwany podnosił, że przedmiot umowy ma wady, o czym wielokrotnie informował powoda. Okoliczności tej pozwany jednak w żaden sposób nie wykazał. Twierdzenia pozwanego, że kłopoty finansowe były jedynie pretekstem do rozwiązania umowy najmu nie zasługiwały na uwzględnienie, jako sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Całkowicie nieracjonalne byłoby zaniechanie skorzystania z możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy przewidzianego przez ustawodawcę w art. 664 § 2 k.c. w przypadku faktycznego wystąpienia wskazanych w nim przesłanek i podawanie pozornej przyczyny, której uwzględnienie pozostawało wyłącznie w gestii drugiej strony. Należało również zauważyć, że powód - po dokonaniu zewnętrznych oględzin dachu przez dekarza - wezwał pozwanego do udostępnienia lokalu i wskazania miejsc wymagających rzekomo naprawy, pozwany nie zastosował się jednak do przedmiotowego wezwania. W toku procesu wyjaśniał, że wezwanie otrzymał zbyt późno. Należało jednak zwrócić uwagę, że w żaden sposób nie wykazał on, by podjął jakiegokolwiek próby uzgodnienia z powodem innego, dogodnego dla siebie terminu oględzin i naprawy dostrzeżonych wad, choć - jak twierdził - stwierdził ich występowanie już jesienią 2008 r. Również w tym kontekście twierdzenia pozwanego nie zasługiwały na uwzględnienie i w związku z tym art. 664 § 2 k.c. nie znalazł zastosowania w niniejszej sprawie. Z kolei art. 682 k.c. daje najemcy możliwość wypowiedzenia umowy najmu, kiedy lokal ma wady zagrażające zdrowiu przebywających w nim osób – najemcy lub jego domowników (w przypadku lokalu mieszkalnego) bądź pracowników (w przypadku lokalu o innych funkcjach). Ma on charakter bezwzględnie obowiązujący, więc jego stosowania w konkretnym przypadku nie można wyłączyć postanowieniami umowy najmu. Wady lokalu mają faktycznie zagrażać zdrowiu w chwili wypowiedzania najmu, a nie tylko uprawdopodobniać wystąpienie takiego zagrożenia w przyszłości. Przy tym nie jest konieczne, by już nastąpił uszczerbek na zdrowiu

osób wymienionych w omawianym przepisie. Również w tym przypadku należało stwierdzić, że takiej okoliczności pozwany nie wykazał. W szczególności nie dowodzi jej przedłożona przez pozwanego prywatna opinia rzeczoznawcy, która ma jedynie walor dokumentu prywatnego i na zasadzie art. 245 k.p.c. stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała, złożyła oświadczenie o określonej w niej treści, w związku z czym podlega ona ocenie w kontekście całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Mając na uwadze przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd Rejonowy stwierdził, że powołanie się na wady przedmiotu najmu, którego stan techniczny był w dacie zawierania umowy znany pozwanemu, miało jedynie charakter pozorny i w związku z tym złożone przez pozwanego oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym nie wywołało skutków prawnych.

Należało zatem stwierdzić, że powód prawidłowo dokonał zaliczenia wpłaconej przez pozwanego kaucji na poczet należności czynszowych oraz był uprawniony do domagania się od pozwanego zapłaty czynszu najmu za okres od października 2009 r. do zakończenia trwania stosunku najmu, tj. do dnia 18 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy uznał przy tym, że zawarty w umowie obowiązek wystawiania przez powoda faktur VAT z tytułu czynszu najmu nie miał znaczenia dla wymagalności roszczeń czynszowych, bowiem stanowił on jedynie wypełnienie obowiązku podatkowego, a nie cywilnoprawnego. Ponadto, wobec nie kwestionowanego przez pozwanego jego oświadczenia o braku zamiaru regulowania należności czynszowych począwszy od września 2009 r., wystawienie faktur VAT przez powoda wiązałoby się dla niego z obowiązkiem odprowadzenia podatku VAT i dochodowego, przy jednoczesnym braku pewności co do rozstrzygnięcia sądu w przedmiocie spornych należności.

Uwzględniając powyższe Sąd Rejonowy w punkcie 1. wyroku zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda kwotę 45.413,73 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następującego po dniu, w którym upłynął termin płatności należności z tytułu czynszu za poszczególne miesiące. W zakresie należności z tytułu czynszu za miesiąc sierpień 2010 r., zasądził od pozwanego na rzecz powoda jedynie kwotę 2.725,39 zł, albowiem stosunek najmu trwał do dnia 18 sierpnia 2010 r., a nie do końca miesiąca (18/31 x 4.263,88 zł).

Na zasadzie art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2014 r. powód cofnął pozew w zakresie kwoty 2.036,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu czynszu za okres od 1 do 13 września 2010 r., a na rozprawie w dniu 28 maja 2014 r. zrzekł się w tym zakresie roszczenia. Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. sąd umarza postępowanie, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Wobec stwierdzenia, że częściowe cofnięcie pozwu i zrzeczenie się roszczenia przez powoda nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego, ani nie zmierza do obejścia prawa, sąd na podstawie przytoczonych przepisów w punkcie 2. wyroku umorzył postępowanie w tym zakresie. W pozostałym zakresie, tj. co do żądania należności z tytułu czynszu za okres od dnia 19 sierpnia do 31 sierpnia 2010 r. (13 dni) w kwocie 1.973,55 zł (4.698,94 zł - (18/31 dni x 4.698,94 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 3. wyroku. Podstawę prawną orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu w punkcie 4. wyroku stanowił art. 100 k.p.c. Jako że powód wygrał proces w 92% ([49.423,48 zł - 2.036,20 zł - 1.973,55 zł]/ 49.423,48 zł), a pozwany w 8% ([2.036,20 zł + 1.973,55 zł]/ 49.423,48 zł) Sąd rozdzielił stosunkowo między stronami koszty procesu, obciążając nimi powoda w 8 %, a pozwanego w 92%. Pozwany winien zatem zwrócić powodowi 92% poniesionych przez niego kosztów procesu, na które składały się: opłata stosunkowa od pozwu w wysokości 2.472 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w wysokości 2.400 zł (§ 2 ust. 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. łączną kwotę 4.497,88 zł ([2.472 zł + 2.400 zł + 17 zł] x 92%), natomiast powód winien zwrócić pozwanemu 8% poniesionych przez niego kosztów procesu, na które składały się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego w wysokości 2.400 zł (§ 2 ust. 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz należności z tytułu zwrotu kosztów stawiennictwa świadków w wysokości 508 zł, tj. łączną kwotę 234 zł $([2.400 \text{ zł} + 17 \text{ zł} + 508 \text{ zł}] \times 8\%)$. Jako, że rozdzielanie kosztów nie musi wynikać z ich szczegółowego, rachunkowego rozliczenia i powinno polegać na zasądzeniu różnicy na rzecz strony, której przysługują wyższe koszty, a nie na ich wzajemnym zasądzeniu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2002 r., I PKN 932/00, OSNCP 2004/4/63), Sąd Rejonowy na podstawie powołanego przepisu zasądził od pozwanego na rzecz powoda różnicę pomiędzy ww. kwotami, tj. 4.263,88 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części - w zakresie objętym pkt. 1 oraz pkt. 4 wyroku, i wnosząc o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie objętym pkt. 1 wyroku i w tym zakresie oddalenie powództwa,

- zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie objętym pkt. 4 wyroku i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego całości kosztów procesu w I instancji, z wyodrębnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej uiszczanej od złożonego przez pełnomocnika pozwanego pełnomocnictwa procesowego,

ewentualnie

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w części, w zakresie objętym pkt. 1 oraz pkt. 4 wyroku, i w tym zakresie przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Jednocześnie wniósł o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, z wyodrębnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1/naruszenie art. 6 kc oraz art. 232 kpc, poprzez:

-uznanie, że pozwany nie wykazał istnienia wad lokalu, uzasadniających rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego, uznanie, że pozwany nie informował powoda o wadach lokalu,

-uznanie, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu przez pozwanego,

-uznanie, że powód wykazał istnienie swojego roszczenia co do zasady i wysokości, podczas, gdy okoliczność ta nie znajduje potwierdzenia w dokumentach,

2/naruszenie prawa materialnego, tj. 664 § 2 kc oraz art. 682 kc, poprzez:

uznanie, że pozwany powoływał się na wady lokalu jedynie dla pozorów,

uznanie, że nie istniały wady lokalu uzasadniające rozwiązanie umowy,

uznanie, że to pozwany, a nie powód, powinien dążyć do dokonania przez powoda naprawy wad lokalu,

uznanie, że złożone przez pozwanego oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu nie wywołało skutków prawnych.

3/naruszenie art. 233 § 1 kpc: poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego, wniosków z niego niewynikających, w szczególności poprzez ustalenie, że pozwany w chwili zawarcia umowy najmu wiedział o istnieniu wad lokalu, poprzez uznanie, że pozwany nie wykazał istnienia wad lokalu uzasadniających rozwiązania umowy, poprzez ustalenie,

że pozwany nie zgłaszał wad lokalu powodowi podczas, gdy fakt dokonywania tych zgłoszeń potwierdzają zarówno dokumenty, jak i zeznania świadków i stron; poprzez ustalenie, że przyczyną zaniechania wystawiania faktur przez powoda była chęć zmniejszenia obciążeń podatkowych powoda (skutkująca odpowiedzialnością karną skarbową powoda), a nie fakt rozwiązania umowy najmu,

poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego,

- poprzez dokonanie oceny zebranego materiału dowodowego z pominięciem istotnej jego części, tj. sporządzonej na zlecenie powoda „Opinii dotyczącej stanu technicznego konstrukcji dachowej i pokrycia budynku magazynowego - ul. (...) / (...)-(...) P.”, pozostawienie poza oceną sądu faktu wprowadzenia do umowy najmu zapisu o obowiązku ubezpieczenia lokalu przez pozwanego od odpowiedzialności cywilnej,

- poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez uznanie przez sąd za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy zeznania wszystkich świadków powołanych przez powoda (U. D., R. K., M. H.), z jednoczesną odmową dokonania oceny wiarygodności zeznań świadków powołanych przez pozwanego (M. S. i P. Ś.) i uznanie, że zeznania te były mało przydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Jednocześnie wniósł o zobowiązanie powoda do wskazania osoby (oraz jej adresu), która dokonać miała naprawy dachu w będącym własnością powoda budynku położonym w P. przy ul. (...), a po tym wskazaniu - przeprowadzenie dowodu z zeznań tej osoby na okoliczność zakresu dokonanych napraw dachu i stanu pokrycia dachu w budynku, którym znajdował się lokal wynajmowany przez pozwanego w chwili zawarcia umowy najmu. Wyjaśnił, że potrzeba powołania powyższego dowodu wynika wyłącznie w związku z treścią zeznań powoda, złożonych w trakcie rozprawy przed sądem I instancji w dniu 26.02.2014r. Powód zeznał, że: „Byłem zdziwiony, że pozwany zarzuca nieszczelność pokrycia dachu, bo dwa-trzy lata wcześniej to pokrycie było wymienione. ” Fakt dokonania przez powoda naprawy dachu jest okolicznością nową, której powód nie podnosił na wcześniejszym etapie postępowania. Jednocześnie jest to okoliczność mająca istotny wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Jeżeli dach w budynku faktycznie był naprawiany, osoba dokonująca takiej naprawy byłaby w stanie określić, jaki był stan konstrukcji dachowej po dokonanej naprawie. Natomiast gdyby okazało się, że naprawa taka nie została dokonana, podważałoby to wiarygodność twierdzeń powoda o braku wad lokalu.

W ocenie pozwanego rozstrzygnięcie sądu I instancji w zakresie objętym pkt. 1 oraz pkt. 4 wyroku nie jest prawidłowe. U podstaw tego rozstrzygnięcia było ustalenie, jakoby pozwany nie wykazał istnienia wad lokalu, uzasadniających rozwiązanie przez pozwanego umowy najmu. W szczególności Sąd Rejonowy uznał, że istnienia wad lokalu nie dowodzi przedłożona przez pozwanego prywatna opinia rzeczoznawcy budowlanego. Sąd Rejonowy uznał, że ma ona jedynie walor dokumentu prywatnego i w związku z tym podlega ona ocenie w kontekście całokształtu materiału dowodowego. Jednakże dokonując powyższych stwierdzeń, Sąd Rejonowy w żaden sposób nie odniósł się do treści tej opinii. Tym samym dokument ten został pozostawiony całkowicie poza oceną sądu, pomimo, że został dopuszczony jako dowód w sprawie. Podkreślił, że nie kwestionuje (gdyż jest to okoliczność bezsporna), iż „Opinia dotycząca stanu technicznego konstrukcji dachowej i pokrycia budynku magazynowego - ul. (...) / (...)-(...) P.”, została sporządzona na jego zlecenie. Tym samym ma ona charakter dokumentu prywatnego. Jednakże taki charakter tego dowodu nie oznacza, że może on zostać przez sąd pominięty przy ocenie materiału dowodowego lub też że opinia ta nie może stanowić dowodu w sprawie. Tymczasem Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się do treści tej opinii i wpływających z niej wniosków. Takie działanie sądu oznacza rażące naruszenie art. 233 § 1 kpc. Sąd ten przy dokonywaniu oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego całkowicie uchylił się od dokonania oceny „Opinii dotyczącej stanu technicznego konstrukcji dachowej ...” i spostrzeżeń w niej zawartych, choć w kwestii stwierdzenia istnienia wad lokalu dowód ten miał charakter kluczowy. Dokument ten został sporządzony przez biegłego sądowego Sądu Okręgowego w Poznaniu mgr inż. R. L. i technika budowlanego (...) - a więc osoby dysponujące wiedzą fachową, pozwalającą na należyte określenie stanu konstrukcji budynku. Tym samym ich spostrzeżenia mają szczególną wartość - znacznie wyższą niż zeznania świadków nie dysponujących taką wiedzą. Co więcej, treść tej opinii została sporządzona w oparciu o wizję lokalną, przeprowadzoną w dniu 08.09.2009r. Spostrzeżenia zawarte w opinii pochodzą więc z

okresu tuż przed rozwiązaniem umowy najmu przez pozwanego, a więc pozwalają na weryfikację istnienia wad lokalu stanowiących przyczynę rozwiązania umowy przez pozwanego.

Waloru takiego nie miałyby opinia powołanego w niniejszej sprawie biegłego sądowego. Wytykając pozwanemu brak wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, Sąd Rejonowy pominął okoliczność, że opinia ta - gdyby pozwany zawnioskował o jej przeprowadzenie już w sprzeczności od nakazu zapłaty - została sporządzona najwcześniej w roku 2013, a więc po upływie około czterech lat od rozwiązania umowy najmu przez pozwanego. Stan faktyczny ustalony w opinii biegłego sądowego nie pozwalałby więc na bezsporne ustalenie istnienia wad lokalu w chwili, kiedy umowa najmu jeszcze obowiązywała. Jako dokument prywatny, „Opinia dotycząca stanu technicznego konstrukcji dachowej i pokrycia budynku magazynowego ...”, powinna podlegać ocenie jak każdy inny dowód, tymczasem Sąd Rejonowy oceny tej nie dokonał w ogóle. Fakt stwierdzenia przez Sąd Rejonowy, że opinia ta ma charakter dokumentu prywatnego nie zwalnia sądu z obowiązku dokonania jej oceny, co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Podkreślił, że powód w istocie nie kwestionował treści „Opinii dotyczącej stanu technicznego konstrukcji dachowej i pokrycia budynku magazynowego ...” i wniosków z niej wypływających. Jedynym zarzutem, jaki powód był w stanie sformułować w odniesieniu do tej opinii był fakt, że powód nie uczestniczył w oględzinach budynku przez biegłego. Powód nie był w stanie sformułować żadnego zarzutu co do merytorycznej zawartości tej opinii. Co więcej, Sąd Rejonowy pominął fakt, że częścią „Opinii dotyczącej stanu technicznego konstrukcji dachowej i pokrycia budynku magazynowego ...” była dokumentacja fotograficzna budynku, a w odniesieniu do takiej dokumentacji nie może zostać podniesiony zarzut braku obiektywizmu. „Opinia dotycząca stanu technicznego konstrukcji dachowej i pokrycia budynku magazynowego ...” jednoznacznie potwierdzała istnienie wad lokalu, które uniemożliwiały przewidziane w umowie najmu jego wykorzystywanie przez pozwanego, co oznaczało spełnienie przesłanek rozwiązania umowy na podstawie zarówno § 11 ust. 3 umowy, jak i art. 664 § 2 kc. Jednocześnie charakter tych wad powodował zagrożenie życia i zdrowia ludzi przebywających w lokalu, co uzasadniało także rozwiązanie umowy na podstawie art. 682 kc. Opisując stan konstrukcji dachu, autorzy opinii stwierdzili następujące jej wady: liczne ślady próchnicy naruszające strukturę drewna, powstałe w niektórych miejscach całkowite wykruszenia belek konstrukcyjnych na

skutek działania próchnicy, znaczne ugięcie płatwi drewnianych przebiegających wzdłuż budynku na skutek dużego zawilgocenia i zagrzybienia, płatwie te utrzymywały się tylko dzięki wzmocnieniu deskami przykręconymi obustronnie do belek, zawilgocone i zagrzybione deskowanie połączeń dachowej, na którym ułożona była papa, deskowanie to dodatkowo nosiło ślady przecieków z połączeń dachu, nietrwałe połączenia ram drewnianych (ramy te ruszały się, pomimo wzmocnienia deskami i dodatkowo podparcia słupami), co powodowało, że ramy te nie przenosiły należycie obciążeń z połączeń dachowej. Jednoznaczne były przy tym wnioski wynikające, z oględzin budynku: stan techniczny konstrukcji dachowej był bardzo zły, stan techniczny ścian konstrukcyjnych był o tyle zadawalający, że nie stanowił niebezpieczeństwa dla użytkowników, budynek magazynowo - warsztatowy nie spełniał w żaden sposób warunków bezpieczeństwa konstrukcji, wykonany remont konstrukcji nie zabezpieczał jej w taki sposób, aby umożliwić prowadzenie wewnątrz działalności gospodarczej - co oznacza, że stan konstrukcji dachu uniemożliwiał prowadzenie w budynku działalności gospodarczej, materiały użyte do wykonania konstrukcji dachowej nie były odpowiedniej jakości technicznej, konstrukcja dachowa powinna zostać wymieniona na nową, ponieważ jej stan nie dawał żadnej możliwości wykonania remontu w celu jej odpowiedniego zabezpieczenia. Opinia ta nie była jedynym dowodem istnienia wad lokalu, uzasadniających rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego. Wady lokalu jednoznacznie potwierdziły zarówno zeznania świadków, jak i pozwanego. Treść tych zeznań oraz treść sporządzonej na zlecenie pozwanego opinii biegłego jednoznacznie wskazuje na istnienie wad lokalu, które uzasadniały rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego. Podkreślić przy tym należy, że opisując wady lokalu, świadkowie relacjonowali spostrzeżenia własne, a nie przekazane im przez inne osoby.

Skarżący dalej wskazał, że podstawę do rozwiązania umowy stanowiły zarówno same zapisy umowy, jak i przepisy kodeksu cywilnego. Paragraf 8 ust. 4 umowy jednoznacznie nakładał na powoda obowiązek utrzymania prawidłowego stanu technicznego konstrukcji dachu i poszycia, a powód obowiązku tego nie wykonał. Z kolei § 11 ust. 3 umowy wprost dopuszczał rozwiązanie umowy bez zachowania wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez każdą ze stron. Naruszenie przez powoda obowiązku wprost przewidzianego w umowie, a

które to naruszenie uniemożliwiało pozwanemu korzystania z lokalu i powodowało zagrożenie dla ludzi w nim przebywających, niewątpliwie stanowi rażące naruszenie postanowień umowy. Rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego znajdowało uzasadnienie także w art. 664 § 2 kc, gdyż pomimo otrzymanego zawiadomienia, powód nie usunął wad lokalu, a istniejące wady lokalu uniemożliwiały przewidziane w umowie najmu używanie lokalu. Przy czym wymaga podkreślenia, że - wbrew stanowisku Sądu Rejonowego - to rzekomo podjęta przez powoda próba oględzin z udziałem dekarza i naprawy dachu, była czynnością pozorną. Jak wynika z treści powołanego przez powoda jako dowód w sprawie pisma z dnia 18.06.2009r., oraz dowodu doręczenia tego pisma pozwanemu, pismo to, w którym powód wyznaczył pozwanemu termin oględzin budynku na dzień 23.06.2009r., zostało doręczone pozwanemu dopiero w dniu 24.06. (...). Tym samym pozwany nie mógł uczestniczyć w oględzinach budynku. Ponadto bezpodstawne jest stwierdzenie Sądu Rejonowego, że pozwany powinien podjąć próby uzgodnienia z powodem kolejnego, dogodnego terminu oględzin budynku. Ponieważ §8 ust. 4 umowy jednoznacznie nakładał na powoda obowiązek utrzymania prawidłowego stanu technicznego konstrukcji dachu i poszycia, to w interesie powoda, a nie pozwanego było podjęcie kolejnej próby dokonania oględzin dachu i jego naprawy. Zgodnie z art. 682 kc, jeżeli wady najętego lokalu (a w przypadku umowy zawartej przez powoda z pozwanym przedmiotem najmu był lokal) są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Nawet więc zakładając, że w chwili zawarcia umowy pozwany wiedział o wadach lokalu (a pozwany okoliczności tej stanowczo zaprzecza), pozwany uprawniony był do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Bezpodstawne było również uznanie przez Sąd Rejonowy, że pozwany w chwili zawarcia umowy najmu miał świadomość istnienia wad lokalu. Takie stwierdzenie nie znajduje potwierdzenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Po pierwsze, wady te były tego rodzaju, że nie były widoczne, zwłaszcza dla osoby (tak jak pozwany) nie posiadającej specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa i konstrukcji budynków. Po drugie, wady lokalu wynikały z wadliwej konstrukcji dachu całego budynku. Charakter wad budynku (przekładających się na wady samego lokalu) powodował, że nie było możliwe ich wykrycie od razu. Co więcej, zawarte w § 3 ust. 2 umowy najmu oświadczenie pozwanego o znajomości stanu technicznego, odnosiło się wyłącznie do przedmiotu najmu - a więc lokalu, a nie całego budynku. Natomiast wady lokalu wynikały z wad całego budynku. W świetle przesłanek określonych w art. 682 kc dotyczących rozwiązania umowy najmu, ewentualna wiedza pozwanego, dotycząca wad lokalu, nie miała znaczenia dla skuteczności rozwiązania przez niego umowy, gdyż wady zagrażały zdrowiu pozwanego i jego pracowników. W dalszej części uzasadnienia apelacji pozwany przedstawił swoją ocenę zeznań świadka M. S. (2)

Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd Rejonowy uznał, że pozwany „w żaden sposób nie wykazał” okoliczności, że pozwany wielokrotnie informował powoda, że przedmiot najmu ma wady. W świetle materiału dowodowego przedstawionego przez pozwanego, całkowicie bez pokrycia są stwierdzenia zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jakoby pozwany nie wykazał, że zgłaszał powodowi istnienie wad lokalu. Takie ustalenia są rażąco sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Przeciwnie, okoliczność wielokrotnego informowania powoda o istnieniu wad lokalu wykazano dokumentami- pisma z 15.07.2009r., z 4 .08.2009r., z 10.06.2009r., jak i zeznaniami świadków i stron. Sąd Rejonowy pozostawił także całkowicie poza oceną fakt umieszczenia w umowie najmu zawartej przez powoda z pozwanym zapisu, zobowiązującego pozwanego do ubezpieczenia wynajmowanego lokalu od następstw nieszczęśliwych wypadków „celem zabezpieczenia ewentualnych strat” (§ 4 ust. 6 umowy). Umowa nie precyzowała, jakiego rodzaju straty pokryć ma to ubezpieczenie. Pozwany w trakcie zeznań wyjaśniał, że celem wprowadzenia tego zapisu było „(...) żeby budynek nie spłonął, gdyby zaproszył się ogień w trakcie dokonywanych napraw.” Jednakże, jeżeli taki był cel wprowadzenia wymogu ubezpieczenia lokalu, to z pewnością celu tego nie realizowało ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków, gdyż obejmuje ono ryzyka związane ze szkodami na osobach, poniesionymi przez osoby trzecie. Ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków nie obejmuje natomiast ryzyka związanych z uszkodzeniem lub utratą majątku. Ubezpieczeniem o charakterze strictly majątkowym, stosowanym przy ubezpieczaniu lokali lub budynków, jest ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych. Jeżeli więc celem powoda było uchronienie się przed powstaniem strat związanych z uszkodzeniami budynku, powinien żądać od pozwanego zawarcia umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych. Powód nie był w stanie wyjaśnić przyczyny, dla której nie zażądał zawarcia przez pozwanego innego rodzaju ubezpieczenia: „Nie potrafię wytłumaczyć dlaczego w umowie wskazano ubezpieczenie NW, a nie ubezpieczenie

budynku od ognia i innych zdarzeń losowych" (zeznania powoda) Przy czym zarówno sam powód, jak i świadek M. H. (1) przyznali, że zapis dotyczący obowiązku ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków nie występował w innych umowach zawieranych przez powoda.

W ocenie apelującego powód był świadomy, że w chwili zawarcia umowy najmu istniały wady przedmiotu najmu (dach grożący zawaleniem), a których istnienie mogło doprowadzić do powstania szkód na osobach przebywających w lokalu. Ponieważ w przypadku powstania takich szkód, odpowiedzialność ponosiłby powód, stąd też zażądał on ubezpieczenia lokalu od następstw nieszczęśliwych wypadków. Jednocześnie, próbując ukryć przyczyny tego żądania, twierdził, że jest to standardowy zapis umieszczany w zawieranych przez niego umowach, choć w istocie tak nie było. Umieszczenie w treści umowy obowiązku ubezpieczenia lokalu od następstw nieszczęśliwych wypadków wskazuje więc jednoznacznie na fakt, że lokal posiadał wady, których istnienie zagrażało życiu i zdrowiu osób przebywających w lokalu. Powód miał świadomość że wady te istnieją, a jednocześnie istnienie tych wad zataił przed pozwanym. Tym samym umieszczenie w umowie najmu zapisu o obowiązku ubezpieczenia lokalu od następstw nieszczęśliwych wypadków potwierdza istnienie wad lokalu, uzasadniających rozwiązanie umowy najmu.

Jednocześnie podkreślenia wymaga - a okoliczność tę Sąd Rejonowy całkowicie pominął - że powód traktował umowę najmu jako skutecznie rozwiązaną przez pozwanego, a zatem nie kwestionował skuteczności jej rozwiązania przez pozwanego. Świadczy o tym treść pisma skierowanego przez powoda do pozwanego w dniu 11.08.2010r., w którym powód oświadczył: „ W związku z ustaniem stosunku najmu lokalu użytkowego składającego się z części magazynowo - warsztatowej oraz biuro (...) .” Stosunek najmu mógł ustać wyłącznie w wyniku rozwiązania umowy przez pozwanego, gdyż pierwotny okres, na jaki umowa najmu została zawarta, upływał w dniu 18.08.2010r. Również z zeznań świadka U. D. wynika, że powód uważał umowę najmu za skutecznie rozwiązana przez pozwanego: „ Po zakończeniu najmu pozwanemu nie naliczono opłat za bezumowne korzystanie.” (zeznania świadka U. D.)

Z powyższych okoliczności wynika, że w toku procesu:

1. pozwany wykazał, że wynajmowany lokal posiadał wady uzasadniające rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym,
2. pozwany wykazał, że wady te uzasadniały rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego,
3. pozwany wykazał, że nie wiedział o tych wadach w chwili zawarcia umowy,
4. pozwany wykazał, że uzasadnione i skuteczne było rozwiązanie przez niego umowy najmu zawartej z powodem.

Podkreślił dalej, że powód nie wykazał wysokości swojego roszczenia - ani co do zasady, ani co do wysokości. § 4 ust. 1 umowy najmu jednoznacznie przewidywał, że zapłata czynszu przez pozwanego miała następować wyłącznie na podstawie wystawianych przez powoda faktur VAT. Jak wynika z zeznań pozwanego, zasada płatności czynszu na podstawie faktur wystawianych przez powoda była ściśle przestrzegana w całym okresie obowiązywania umowy najmu. Powód ostatnią fakturę tytułem czynszu najmu wystawił w dniu 1.10. 2009r. Po tym okresie nie wystawił już żadnej faktury. Skoro więc powód zaprzestał wystawiania faktur po 1 października 2009r., to oznacza to, że:

roszczenie powoda o zapłatę czynszu najmu za okres po październiku 2009r. nie stało się wymagalne, gdyż powód nie dopełnił czynności niezbędnych do powstania stanu wymagalności (brak faktur, które były jedynymi dokumentami, na podstawie których mogła nastąpić zapłata), powód zaprzestał wystawiania faktur, gdyż uznał, że doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego. Przy czym bezpodstawne są stwierdzenia Sądu Rejonowego, że obowiązek wystawiania faktur nie miał znaczenia dla wymagalności roszczeń czynszowych. Umowa najmu jednoznacznie stanowiła, że jedynym dokumentem, na podstawie którego powinna nastąpić płatność czynszu, była faktura powoda. Umowa nie przewidywała obowiązku zapłaty czynszu w przypadku, gdy powód faktury nie wystawił. Przy czym mało wiarygodne

są twierdzenia powoda, jakoby pozwany nie wypowiedział skutecznie umowy najmu, a zaprzestanie wystawiania faktur przez powoda miało być wynikiem wyłącznie chęci uniknięcia przez powoda konsekwencji podatkowych związanych z faktem wystawienia faktur. Należy bowiem zwrócić uwagę, że zaniechanie wystawienia faktury w przypadku, gdy istnieje obowiązek jej wystawienia (a gdyby umowa najmu obowiązywała, istniałby taki obowiązek), jest przestępstwem skarbowym, spenalizowanym w art. 62 § 1 kodeksu karnego skarbowego. Co więcej, stwierdzone przez Sąd Rejonowy zaniechanie płacenia przez powoda podatków: dochodowego i od towarów i usług (VAT), należnych w przypadku uznania, że stosunek najmu między powodem a pozwanym cały czas trwał, także może zostać uznane za przestępstwo skarbowe w świetle art. 54 i 56 kodeksu karnego skarbowego.

Całkowicie nielogiczne jest więc przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że zaprzestanie wystawiania faktur przez powoda było wynikiem chęci zmniejszenia obciążeń podatkowych (co może dla powoda oznaczać nałożenie grzywy przewyższającej roszczenie dochodzone w niniejszym postępowaniu), a nie ustaniem stosunku najmu wskutek rozwiązania go przez pozwanego. W niniejszej sprawie jedynym dokumentem, wykazującym zasadność roszczenia powoda do pozwanego, jest zestawienie zadłużenia, podpisane przez księgową powoda. Takie zestawienie, bez dokumentów źródłowych stanowiących podstawę księgowania należności, z całą pewnością nie stanowi wystarczającego dowodu istnienia roszczenia powoda. Apelujący na marginesie zauważył, że powód nie przedstawił żadnego dokumentu, z którego wynikałby sposób rozliczenia przez niego kaucji w wysokości 9.000 zł, jaką pozwany wpłacił powodowi na podstawie § 5 ust. 1 umowy najmu.

Bezpodstawna i nielogiczna jest także dokonana przez Sąd Rejonowy ocena treści wiadomości e-mail, jaką pozwany przesłał powodowi w dniu 22.04.2009r. Jak w toku procesu wyjaśnił pozwany, wskazanie przez niego trudności finansowych jako ewentualnej przyczyny rozwiązania umowy, było wynikiem braku reakcji powoda na zgłoszone wady lokalu. Pozwany ocenił, że ponieważ powód nie przystąpił do usuwania wad lokalu, pozwanemu łatwiej będzie doprowadzić do rozwiązania umowy z powołaniem się na trudności finansowe, niż powołując się na wady lokalu. Jednoznacznie wynika to z zeznań pozwanego: „Ja zaproponowałem trzymiesięczny okres wypowiedzenia, on się na to nie zgodził. Pokłóciliśmy się przez telefon, a ja następnie napisałem maila z kwietnia 2009 r., w którym zażądałem rozwiązania umowy i wskazałem na trudności finansowe. To był pierwszy powód, który przyszedł mi do głowy, aby można było rozwiązać umowy. Nie napisałem o stanie technicznym lokalu, ponieważ wcześniej wielokrotnie rozmawiałem z powodem na ten temat. ”

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, wyjaśnienie to jest bardzo logiczne. Z punktu widzenia pozwanego, prostsze było wskazanie przyczyn finansowych w celu doprowadzenia do rozwiązania umowy, niż dyskutowanie z powodem o wadach lokalu, ich charakterze, zakresie oraz zakresie, czasie i sposobie dokonania napraw - zwłaszcza wobec faktu braku jakiegokolwiek reakcji powoda na wcześniejsze zgłoszenia wad lokalu przez pozwanego. Brak trudności finansowych pozwanego potwierdzają powołane przez pozwanego jako dowód w sprawie polecenia przelewu, potwierdzające, że do chwili rozwiązania umowy najmu pozwany terminowo płacił czynsz. Podniósł, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego, została przeprowadzona z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów, określonej w art. 233 § 1 kpc. Sąd Rejonowy zeznania wszystkich świadków powołanych przez powoda (U. D., R. K., M. H.) uznał za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Jednocześnie Sąd Rejonowy w ogóle nie dokonał oceny wiarygodności świadków powołanych przez pozwanego (M. S. i P. Ś.), co pośrednio może sugerować, że odmówił im wiarygodności. Sąd Rejonowy uznał także, że zeznania świadków pozwanego były mało przydatne do rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy potwierdziły one m.in. fakt istnienia wad lokalu - a okoliczność ta wynikała z bezpośrednich obserwacji tych świadków, a nie relacji osób trzecich. Naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 kpc przejawia się także w samym sposobie sformułowania opisu stanu sprawy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W szczególności zawarte przy opisie żądania pozwu stwierdzenie: „Następnie pismem z dnia 10 czerwca 2009 r. pozwany zawiadomił go rzekomych wadach budynku.” jest niezgodne ze stwierdzeniem zawartym w pozwie. W pozwie powód nie opisuje wad budynku jako wad rzekomych, a sam opis pisma pozwanego z dnia 10.06.2009r. brzmi następująco: „Pozwany pismem z dnia 10 czerwca 2009 r. poinformował powoda o wadach dachu budynku, a powód odpowiedział na to pismem z dnia 18 czerwca 2009 r. ”

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych. Co do wniosku apelacji o wskazanie osoby, która dwa- trzy lata wcześniej przed zawarciem umowy najmu naprawiała pokrycie dachu, wniósł o jego oddalenie jako spóźnionego, bo pozwany mógł wniosek ten złożyć bezpośrednio po rozprawie w dniu 26 lutego 2014r. W dalszej części odpowiedzi na apelację powód ponownie przedstawił swoje stanowisko w sprawie , konsekwentnie prezentowane przed sądem pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje;

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które poparł rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena ta odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie istotne dla wyrokowania okoliczności sprawy. Sąd pierwszej instancji dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył trafną argumentację jurydyczną, która przywiodła go do wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Kontrola instancyjna nie wykazała błędów sądu pierwszej instancji w procesie oceny materiału dowodowego, jak również innego rodzaju uchybień procesowych podniesionych w apelacji, bądź takich, które sąd odwoławczy jest zobowiązany wziąć pod rozwagę z urzędu. Przy weryfikacji twierdzeń podnoszonych przez pozwanego już w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a których zarzuty apelacyjne są w większości jedynie powieleniem, Sąd Rejonowy nie dopuścił się również naruszenia przepisów prawa materialnego. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne sądu I instancji oraz ich ocenę prawną, w zakresie mającym istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przyjmując je za własne i uznając za zbędne szczegółowe ponowne przytaczanie tych samych argumentów.

Nie zasługiwał na akceptację Sądu odwoławczego sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez skarżącego. W judykaturze powszechnie przyjmuje się, że zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2.04.2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139).

Tymczasem pozwany w niniejszej sprawie w rzeczywistości jedynie polemizuje z dokonaną przez sąd pierwszej instancji oceną materiału dowodowego. Podniesiony przez niego zarzut apelacyjny w tej mierze sprowadzał się do przedstawienia alternatywnej wersji wydarzeń, co jest dalece niewystarczające, aby podważyć ocenę dowodów, do której uprawniony był ten sąd zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., w omówionym powyżej rozumieniu. Faktycznie zaś apelujący dążył w ten sposób do zakwestionowania prawidłowego ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego. Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż pozwany ograniczył się jedynie do zaprezentowania własnej oceny dowodów. Pozwany powiela jedynie swoje stanowisko, iż w lokalu występowały wady zagrażające bezpieczeństwu jego użytkowników. W ocenie Sądu odwoławczego analiza treści uzasadnienia wyroku pozwala jednoznacznie stwierdzić, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego materiału

dowodowego, a ocena ta w żaden sposób nie nosi cech dowolności. Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się do wyników postępowania dowodowego, w tym do zeznań świadków. Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że zeznania świadków M. S. i P. Ś. były mało przydatne do rozstrzygnięcia sprawy. W tej mierze sąd pierwszej instancji przytoczył wystarczającą argumentację oceniając te zeznania. Wskazać przy tym należy, iż zeznania tych świadków również nie potwierdzały twierdzeń forsowanych przez pozwanego. Zatem wbrew zarzutom apelacyjnym Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej i wystarczającej oceny zeznań tych świadków.

Podkreślić przy tym należy, że materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwala na inne ustalenie niż to, iż pozwany nie kwestionował przed 22.04.2009 r. stanu przedmiotowego lokalu. Na uwadze należy mieć przede wszystkim maila pozwanego z dnia 22.04.2009 r., w którym to pozwany proponuje wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu lokalu z dniem 1.05.2009 r. Zawierając umowę pozwany potwierdził, że stan lokalu jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń (§ 3 ust. 2 umowy). Natomiast po tej dacie i po odmownej decyzji powoda odnośnie skrócenia najmu pozwany, jak właściwie ustalił Sąd Rejonowy, podjął działania pozorne w celu rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W tej kwestii nie można skutecznie zarzucać naruszenia art. 233 kpc skoro logiczna jest konsekwencja zdarzeń, iż z uwagi na to, że pozwanemu nie udało się porozumieć z powodem w sprawie rozwiązania umowy najmu, a pozwany wcześniej nie kwestionował stanu lokalu, to podjął próby rozwiązania umowy w inny sposób. Tym niemniej interpretacja zebranego w sprawie materiału dowodowego, obrazującego kontekst sytuacyjny, w którym doszło do wymiany pism, pozwalała zdaniem Sądu Okręgowego na przyjęcie, że do skutecznego rozwiązania umowy nie doszło.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut apelacyjny zarzucający sądowi I instancji brak nieuwzględnienia prywatnej opinii zleconej Zespołowi Ośrodków (...) - (...) Ośrodek w P. sporządzonej przez biegłego sądowego i technika budowlanego. Pozwany w apelacji nie kwestionuje, że powyższa opinia została sporządzona na jego zlecenie, a tym samym ma ona charakter dokumentu prywatnego. Jednakże w ocenie apelującego taki charakter tego dowodu nie oznacza, że może on zostać przez sąd pominięty przy ocenie materiału dowodowego lub też, że opinia ta nie może stanowić dowodu w sprawie. Zdaniem apelującego fakt stwierdzenia przez Sąd Rejonowy, że opinia ta ma charakter dokumentu prywatnego nie zwalnia sądu z obowiązku dokonania jej oceny. Wbrew wywodom pozwanego powód od początku kwestionował powyższą prywatną opinię dołączoną do sprzeciwu od wydanego w sprawie nakazu zapłaty. Pozwany w sprzeciwie od nakazu sam wskazał, iż powód stwierdził, że prywatna opinia rzeczoznawcy nie dowodzi okoliczności w niej wskazanych. Zatem przyznał, iż powód kwestionował tę opinię przed wszczęciem postępowania sądowego.

Sąd I instancji, co wynika wprost z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, ustalając stan faktyczny w sprawie wziął pod uwagę powyższą prywatną ekspertyzę. Zaliczenie wskazanej prywatnej opinii do materiału dowodowego nie oznacza jednak samo przez się przyznania jej mocy dowodowej, czyli przekonania składu orzekającego co do określonych faktów. Sąd Rejonowy słusznie uznał przedłożoną przez pozwanego opinię de facto za mającą jedynie walor dokumentu prywatnego. Wymaga podkreślenia, że w orzecznictwie sądowym nie budzi wątpliwości, iż prywatne opinie[ekspertyzy] opracowane na zlecenie stron należy traktować jedynie jako przedstawienie przez stronę jej stanowiska w sprawie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. Nie mogą one jednak stanowić dowodu w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego[tak Sąd Najwyższy w wyroku z 12.04.2002 I CKN 92/00]. Zatem w tej kwestii błędne jest stanowisko apelującego. Podkreślić należy, iż opinia, na którą powołuje się pozwany, stanowi dowód jedynie tego, że osoba, która tę opinię podpisała, złożyła oświadczenie w tej opinii zawarte (art. 245 kpc). Jak właściwie zauważył powód w odpowiedzi na apelację, Kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń rzeczoznawców. Zatem nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego powołanego przez sąd rozpoznający sprawę nie może zastępować prywatna opinia pozwanego, nawet jeżeli została sporządzona przez osobę mającą uprawnienia biegłego. Co znamienne pozwany również nie zawnioskował o przesłuchanie jako świadków autorów opinii. To na pozwanym ciążył ciężar wykazania, iż zaistniały przesłanki rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym. Fakt stanu lokalu był sporny, a zatem ustalenie okoliczności uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu wymagało wiadomości specjalnych. A zatem nie zawnioskowanie przez pozwanego dowodu z opinii biegłego w toku procesu obciąża stronę pozwaną i prowadzi do niewykazania swoich

racji, zgodnie z regułami postępowania sądowego. Co warte podkreślenia, zgodnie z § 3 ust. 2 umowy stan techniczny lokalu pozwanemu był znany i nie zgłaszał do niego żadnych zastrzeżeń, a zatem Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż w dacie zawierania umowy stan techniczny konstrukcji dachowej był znany pozwanemu. W konsekwencji pozwany nie udowodnił czy stan lokalu uzasadniał złożenie oświadczenia o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym. Materiał dowodowy zaferowany przez pozwanego nie pozwalał na takie ustalenie. Pozwany nie wykazał aby wady lokalu były tego rodzaju aby uzasadniały rozwiązanie umowy w tym trybie. W świetle powyższego Sąd Okręgowy pominął jako spóźniony, zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy o zobowiązanie powoda do wskazania imienia i nazwiska oraz adresu osoby, która miała dokonać naprawy dachu i następnie przeprowadzenie dowodu z jej zeznań na okoliczność zakresu dokonanych napraw dachu i stanu pokrycia dachu w budynku, w którym znajdował się sporny lokal. Jak sam pozwany przyznał, konieczność przeprowadzenia powyższego dowodu ujawniła się dopiero po złożeniu przez powoda zeznań na rozprawie 26 lutego 2014r. Nie było zatem żadnych przeszkód aby bezpośrednio po tej rozprawie wniosek taki złożyć przed sądem I instancji i to tym bardziej, że postępowanie przed tym sądem było kontynuowane.

W zakresie następnego zarzutu pozwany podał, iż skoro powód zaprzestał wystawiania faktur po 1 października 2009r., to oznacza to, że roszczenie powoda o zapłatę czynszu najmu za okres po październiku 2009r. nie stało się wymagalne, gdyż powód nie dopełnił czynności niezbędnych do powstania stanu wymagalności (brak faktur, które były jedynymi dokumentami, na podstawie których mogła nastąpić zapłata), powód zaprzestał wystawiania faktur, gdyż uznał, że doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego. W ocenie apelującego całkowicie nielogiczne jest więc przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że zaprzestanie wystawiania faktur przez powoda było wynikiem chęci zmniejszenia obciążeń podatkowych (co może dla powoda oznaczać nałożenie grzywy przewyższającej roszczenie dochodzone w niniejszym postępowaniu), a nie ustaniem stosunku najmu wskutek rozwiązania go przez pozwanego.

W tej materii należy przywołać wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2013 r. VI ACA 1290/12, zgodnie z którym stosownie do art. 669 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Obowiązek ten, wynikający wprost z ustawy, nie jest uzależniony od wystawienia faktury przez wynajmującego. Najemca nie jest od niego zwolniony w przypadku jej niewystawienia. Faktura jest bowiem jedynie rodzajem rachunku zawierającego dane dokonanej transakcji. Jak właściwie zakwalifikował Sąd Rejonowy umowa zawarta przez strony była umową najmu lokalu użytkowego, a do jej istotnych warunków należało ustalenie, że powód (najemca) zobowiązany jest do zapłaty z tego tytułu czynszu na rzecz pozwanego (wynajmujący). Wobec tego z samej istoty stosunku najmu obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu, jednakże niewystawienie przez powoda faktur nie niweczy zobowiązania wynikającego ze stosunku najmu. Nie ma również charakteru przesądzającego podnoszona w apelacji okoliczność, iż powód bezspornie nie wystawiał dla pozwanego po 1.10.2009 r. faktur VAT obejmujących czynsz najmu lokalu, co miałoby zdaniem apelującego świadczyć o tym, że sam pozwany uznawał po tym czasie umowę stron za rozwiązaną. Niezależnie od oceny zgodności z prawem działania powoda na tej płaszczyźnie, Sąd odwoławczy stwierdza, że na użytek ustaleń w niniejszej sprawie akceptowalne jest wyjaśnienie, iż powód tego nie czynił, aby uniknąć w ten sposób obciążeń podatkowych związanych z wystawieniem faktury VAT, co w sposób logiczny i pozostający w ramach zasad doświadczenia życiowego tłumaczy przyczyny zaniechania powoda w tym zakresie. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wobec jednoznacznej postawy pozwanego, który stwierdził, iż nie będzie on płacił czynszu nie można wyciągać wniosków tak daleko idących w stosunku do powoda, jak sugeruje się to w apelacji.

Przy omówionym wyżej ustaleniu stanu faktycznego, sąd I instancji prawidłowo uznał, iż nie doszło do spełnienia przesłanek z art. 682 k.c. i 664 § 2 k.c., a tym samym oświadczenie pozwanego nie wywołało skutku w postaci rozwiązania umowy najmu. Żądanie powoda, obejmujące zapłatę czynszu najmu za wszystkie miesiące, aż do czasu na którą umowa została zawarta, było więc zasadne.

Mając na uwadze powyższą argumentację Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W. M. R. T. J. W.