

Sygn. akt VI ACa 409/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SO (del.) – Beata Waś

Protokolant: – sekr. sąd. Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko (...) w W.

o zwrot nienależnego świadczenia

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 grudnia 2012 r.

sygn. akt III C 703/12

I oddala apelację;

II zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) w W. kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 409/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z o. o. w W. wniosła o zasądzenie od poznanej (...) kwoty 95.826,93 zł tytułem zwrotu świadczenie nienależnego wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powódkę obowiązkiem zawrotu na rzecz pozwanej kwoty 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego.

W dniu 9 października 2009 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w W. o powierzchni 49,72 m kw. Powódka prowadziła w nim działalność gospodarczą w postaci handlu detalicznego odzieżą. Powódka obejrzała lokal. Zobowiązała się płacić miesięczny czynsz netto w kwocie 12.927,20 zł. Kwota ta stanowiła iloczyn 260 zł za metr kwadratowy lokalu i powierzchni całkowitej lokalu, która wynosiła 49,72 m². Do kwoty czynszu wynajmujący doliczał kwotę podatku VAT. Stawka miesięcznego czynszu zawierała również podatek od nieruchomości budynkowej, gruntowej oraz koszty ubezpieczenia lokalu. Czynsz uiszczany był co miesiąc z góry. Wysokość stawki czynszu za metr kwadratowy powierzchni całkowitej podlegała waloryzacji nie częściej niż raz na pół roku i nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym w oparciu o aktualny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok ogłaszany przez Prezesa GUS i ewentualny wzrost zaliczki bieżącej i zaliczki na fundusz remontowy wprowadzony przez wspólnotę mieszkaniową, w budynku której lokal jest usytuowany. W terminie płatności czynszu najemca zobowiązał się zapłacić wynajmującemu opłaty za ogrzewanie lokalu, dostarczanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej, wywóz nieczystości. Suma opłat za media wraz z podatkiem VAT wynosiła 315,53 zł miesięcznie. Opłaty za centralne ogrzewanie obliczane były za metr kwadratowy lokalu, natomiast za wywóz nieczystości w zależności od ilości osób. Na poczet czynszu powódka wpłaciła kaucję gwarancyjną w wysokości trzymiesięcznego czynszu wraz z opłatami za media i należnym podatkiem VAT obowiązującym w pierwszym miesiącu najmu lokalu w kwocie łącznej 48.260,13 zł. Umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony począwszy od 9 października 2009 r. Mogła ona być wypowiedziana przez każdą ze stron. Umowa ta została wypowiedziana przez powódkę i obowiązywała do 28 lipca 2011 r. Po ustaniu stosunku najmu powódka powzięła informację, że faktyczna powierzchnia lokalu wynosiła 36,53 m². Taką powierzchnię pozwana podała w ogłoszeniu o kolejnym przetargu na przedmiotowy lokal. Zgodnie z powziętą informacją o powierzchni lokalu powódka zażądała od pozwanej zapłaty kwoty 91.308,92 zł tytułem nadpłaty za czynsz i kwoty 4.518,01 zł tytułem nadpłaty za media i waloryzację czynszu. Pozwana nie zapłaciła powyższej kwoty.

Powódka w pozwie skierowanym do sądu jako podstawę prawną roszczenia wskazała przepis art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki nie jest zasadne.

Sąd przystępując do oceny zgłoszonego żądania w pierwszym rzędzie wskazał, że o nadpłaconym czynszu można mówić wówczas, gdy w czasie trwania stosunku najemca zapłaci czynsz w wyższej wysokości niż określony w umowie. Czynsz jest świadczeniem okresowym spełnianym na podstawie umowy i może należeć się wyłącznie za czas jej trwania. Po rozwiązaniu umowy odpada obowiązek płacenia czynszu, gdyby po rozwiązaniu umowy strona uściśla świadczenie nazwane czynszem, to można byłoby mówić jedynie o świadczeniu nienależnym, a nie o czynszu nadpłaconym. W przedmiotowej sprawie powódka po rozwiązaniu umowy nie zapłaciła na rzecz pozwanej żadnej kwoty, natomiast świadczenie spełnione przez powódkę zanim doszło do rozwiązania umowy, zachowało charakter świadczenia spełnionego na podstawie umowy. Sąd wskazał, że, skoro powódka zgodziła się świadczyć czynsz, to świadczenia takiego nie można uznać za świadczenie nienależne. Ustawodawca przewiduje kwalifikację dla roszczenia takiego jak dochodzone w niniejszej sprawie w relacji najemca – wynajmujący o zwrot nadpłaconego czynszu w art. 677 k.c. Sąd podkreślił, że dla dokonania wzajemnych rozliczeń między stronami tych stosunków prawnych można sięgnąć do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu tylko wówczas, gdyby nie było możliwe przywrócenie między nimi równowagi zgodnie z zasadą ekwiwalentności świadczeń z odwołaniem się do przepisów o łączących je stosunkach obligacyjnych. Sąd wskazał na utrwalony w orzecznictwie pogląd, że nie jest możliwe łączenie odpowiedzialności kontraktowej z odpowiedzialnością opartą o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd Okręgowy nie uznał za uzasadniony zarzut przedawnienia roszczenia. Roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu powstało bowiem w dniu zwrotu przedmiotu najmu tj. 28 lipca 2011 r., a skoro roszczenie określone w art. 677 k.c. przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, to roszczenie powódki wobec pozwanej ulegało przedawnieniu z dniem 28 lipca 2012 r., natomiast pozew wniesiony został 19 czerwca 2012 r., zatem przed upływem rocznego terminu przedawnienia.

W konkluzji Sąd Okręgowy podkreślił, że jeżeli strony umowy najmu ustaliły, że czynsz będzie płacony, to w razie skutecznego wypowiedzenia umowy przez najemcę, może on dochodzić czynszu, który nie znajduje pokrycia w okresie korzystania z przedmiotu najmu na podstawie art. 677 k.c. jako czynszu nadpłaconego, nie zaś na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu. Przepisy o nienależnym świadczeniu można stosować jedynie wówczas, gdy nie ma innego środka prawnego, przy wykorzystaniu którego możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej między stronami.

Sąd odwołując się do treści art. 659 k.c. podkreślił, że strony postępowania ustaliły czynsz w określonej kwocie. Okoliczność, że w dalszej części umowy strony określiły sposób obliczania wysokości czynszu, nie daje żadnej ze stron jednostronnego uprawnienia do kształtowania wysokości czynszu umówionego w określonej kwocie poprzez ponowne przeliczenie czynszu umówionego w określonej wysokości za metr kwadratowy wskutek pomiaru powierzchni lokalu. Skoro powódka uiszczala czynsz w określonej w umowie wysokości, to nie może być mowy o nadpłacie czynszu. Strony w czasie obowiązywania umowy nie dokonały zmian wysokości kwoty czynszu określonego za miesiąc ani zasad jego ustalania. Ponadto powódka nie uchylila się od skutków prawnych zawartej umowy. W związku z tym Sąd uznał, że na powódce spoczywał obowiązek uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości określonej umową bez względu na okoliczność błędnego wyliczenia przedmiotu umowy najmu.

Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie nie można mówić o wadach rzeczy, a co za tym idzie zasadności powództwa w oparciu o przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy najętej (art. 664 §1 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego w rzeczywistości najęty lokal miał inną powierzchnię niż określoną w umowie. Jednocześnie powódka nie wykazała, że wada ta ograniczała jej przydatność do umówionego użytku, a powodem wypowiedzenia umowy przez powódkę nie była ta okoliczność. Z zeznań powódki i świadka J. wynika, że przez 22 miesiące powódka prowadziła tam działalność gospodarczą, a o zmniejszonej powierzchni lokalu dowiedzieli się przypadkowo już po rozwiązaniu umowy. Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego o ile za wadę można uznać mniejszą powierzchnię lokalu, aniżeli wskazana w umowie, to różnica była na tyle duża, że bez problemu można było dostrzec ją i poczynić odpowiednie kroki prawne zgodnie z art. 664 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego stanowi to potwierdzenie tego, że powódka wiedziała o wadzie w chwili zawierania umowy, lub przy zachowaniu przeciętnej staranności winna mieć wiedzę co do różnicy w powierzchni.

Ubocznie Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała dochodzonego roszczenia. Pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia wskazując, że powinna ona być pomniejszona o podatek VAT, stwierdziła, że powódka nie wykazała, za jaki okres, za jaki okres i w jakiej kwocie faktycznie uiszcila czynsz. Tymczasem powódka nie zajęła stanowiska co do tego zarzutu, ani też nie przedstawiła np. dowodu ze szczegółowego wyliczenia, dowodu z opinii biegłego. Ciężar wykazania zasadności roszczenia spoczywał na powódce, która powinności tej nie sprostała.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka. Zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego:

- art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez formalne tylko rozpatrzenie powództwa, jedynie na podstawie wskazanej przez powódkę kwalifikacji prawnej dochodzonego roszczenia, w sytuacji, gdy sąd obowiązany był rozpatrzyć sprawę wszechstronnie i wziąć pod uwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku, niezależnie od tego, czy powództwo zostało wniesione przez samą stronę, czy też profesjonalnego pełnomocnika i niezależnie od wskazanej podstawy prawnej,

- art. 232 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że powódka nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodziła skutki prawne, w szczególności nie wykazała i nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia w sytuacji, gdy jego wysokość co do zasady nie była kwestionowana przez pozwaną, jedynie ograniczała się do podatku VAT,

- art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy, a w szczególności mylne przyjęcie, że powódka w chwili zawarcia umowy wiedziała o wadzie lokalu, tj. o jego rzeczywistej powierzchni lub przy zachowaniu zwykłej staranności winna mieć taką wiedzę,

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przyjęcie, że ciężar udowodnienia wysokości obciążeń podatkowych nie został przerzucony na pozwaną w wyniku kwestionowania przez nią roszczenia w tym zakresie, podczas, gdy pozwana wywodziła skutki prawne w postaci zmniejszenia wysokości dochodzonego od niej roszczenia.

Powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu również naruszenie prawa materialnego:

- art. 6 k.c. polegające na przerzuceniu na powódkę ciężaru udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia w zakresie, w jakim winno być ono pomniejszone o podatek VAT, w sytuacji, gdy to pozwana zakwestionowała jego wysokość w tym zakresie i to na niej spoczywał obowiązek udowodnienia,

- art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i tym samym uznanie przez sąd, że dochodzenie roszczenia w oparciu o podstawę wskazaną przez powódkę nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy powódka mogła dochodzić swojego roszczenia w oparciu o art. 677 k.c.,

- art. 677 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy podany przez powódkę stan faktyczny uzasadniał możliwość wydania rozstrzygnięcia w oparciu o powyższą normę prawną.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 95.826,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Ponadto powódka na podstawie art. 382 k.p.c. wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie przez sąd drugiej instancji dowodu z dokumentów:

- zestawienia wszystkich wpłat dokonanych przez powódkę na rzecz pozwanej,

- zestawienia obrotów i sald konta powódki,

- faktur dołączonych do apelacji – na okoliczność wysokości świadczenia powódki na rzecz pozwanej wynikającego ze stosunku najmu w oparciu o umowę z dnia 9 października 2009 r.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki pozbawiona jest uzasadnionych podstaw prawnych i jako taka podlega oddaleniu.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów wskazać należy, że nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. Przepis ten określa elementy konieczne pozwu. Wynika z niego, że powód ma obowiązek podania okoliczności faktycznych sprawy, z których wywodzi skutki prawne. Oczywiście jest, że sąd rozpoznający sprawę nie jest związany podaną przez powoda kwalifikacją prawną, a jedynie okolicznościami faktycznymi, natomiast do sądu meriti należy dokonanie właściwej subsumcji.

Wbrew jednak twierdzeniom powódki, Sąd Okręgowy oceniał zgłoszone roszczenie również z punktu widzenia art. 677 k.c. Na stronie czwartej uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy odniósł się do kwestii przedawnienia roszczenia wynikającego z tego przepisu, konstatując, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu zważywszy, że przedmiot najmu zwrócony został w dniu 28 lipca 2011 r., a pozew wniesiony w dniu 19 czerwca 2012 r. Ponadto Sąd Okręgowy podniósł też, że wysokość należnego czynszu najmu wynika z łączącej strony umowy. Okoliczność, że w dalszej części umowy strony wskazały sposób wyliczenia należności z tego tytułu odnoszący się do powierzchni lokalu, pozostaje bez znaczenia, ponieważ nie daje to żadnej ze stron umowy jednostronnego uprawnienia do

kształtowania wysokości czynszu poprzez ponowne przeliczenie iloczynu metrażu powierzchni lokalu i stawki za jeden metr kwadratowy. Sąd podkreślił również, że strony w trakcie trwania umowy nie dokonały zmian wysokości czynszu, powódka nie uchyliła się od skutków prawnych zawartej umowy. Dlatego też Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka wywiązała się zgodnie z ciężącym na niej obowiązkiem zapłaty czynszu określonego w umowie i nie ma podstaw do stwierdzenia, że doszło z jej strony do nadpłacenia czynszu w rozumieniu art. 677 k.c.

Podkreślić należy, że o nadpłaconym czynszu można mówić, gdy w czasie trwania stosunku prawnego najemca zapłaci czynsz w wyższej wysokości niż określony w umowie. Obowiązek zapłaty czynszu odpada zarówno przed zawarciem umowy jak i po jej rozwiązaniu. Gdyby najemca w tym czasie tj. bez nawiązania stosunku prawnego lub po jego rozwiązaniu uścił wynajmującemu świadczenie nazwane czynszem wówczas nie byłoby to czynsz nadpłacony lecz świadczenie nienależne.

Powołać się należy na stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w wyroku z dnia 8 kwietnia 2011 r. wydanym w sprawie II CSK 434/10, z którego wynika, że „skutkiem odstąpienia od umowy jest zniweczenie jej ex tunc i zwrot wszystkiego, co w jej wykonaniu zostało świadczone (art. 494 k.c.), a taki skutek jest sprzeczny z naturą zobowiązania o charakterze ciągłym. Oświadczenie złożone przez pozwanego i prowadzące do rozwiązania stosunku umownego łączącego strony miało charakter wypowiedzenia. Wywołało ono skutki na przyszłość i nie prowadziło do zniweczenia z mocą wsteczną stosunku prawnego łączącego strony. Po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy powód nie dokonał żadnej płatności na rzecz pozwanego, natomiast wszystkie świadczenia spełnione przez strony zanim doszło do rozwiązania umowy przez wypowiedzenie zachowały charakter świadczeń spełnionych na podstawie umowy. Skoro powód zgodził się świadczyć czynsz dzierżawny z góry za pewien czas obowiązywania umowy, to świadczenia spełnione zgodnie z takim postanowieniem umownym i przyjętego przez drugą stronę stosunku prawnego nie można uznać za świadczenie nienależne”.

Wobec powyższego odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. podkreślenia wymaga okoliczność, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia odniósł się do wskazywanej przez powódkę kwalifikacji prawnej jako podstawy zgłoszonego roszczenia. Sąd dokonał analizy stanu faktycznego w kontekście powyższych przepisów kodeksu cywilnego dochodząc do przekonania, że w przedmiotowej sprawie nie może być mowy o nienależnym świadczeniu, bowiem powódka ani przez zawarciem umowy, ani też po ustaniu stosunku obligacyjnego nie uściła na rzecz pozwanej jakichkolwiek kwot, a tylko w takim wypadku można byłoby uznać, że doszło z jej strony do nienależnego na rzecz pozwanej świadczenia. Sąd oceniając materiał dowodowy wskazał jednocześnie, że jeżeli powódka twierdzi, że uiszczała w czasie trwania stosunku prawnego czynsz w wysokości nieodpowiadającej powierzchni najętego lokalu, to należy zakwalifikować to jako roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu, o czym mowa w art. 677 k.c.

W konsekwencji należy zgodzić się ze stanowiskiem zaprezentowanym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że skoro powódka zobowiązała się do uiszczania co miesiąc określonej w umowie kwoty tytułem czynszu tj. 12.927,20 zł, to bez znaczenia pozostaje sposób wyliczenia tej kwoty jako iloczynu ustalonej kwoty i powierzchni lokalu.

Wobec powyższego uznać należało, że zarówno zarzut naruszenia prawa procesowego – art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. jak i zarzut naruszenia prawa materialnego art. 677 k.c. nie jest uzasadniony.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. oraz 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. stwierdzić należy, że pozwana wnosząc o oddalenie powództwa w całości zakwestionowała również wysokość dochodzonego przez powódkę roszczenia. Jedynie, jak wskazała pozwana w odpowiedzi na pozew, z ostrożności procesowej podniosła, że ewentualna wysokość świadczeń powinna zostać pomniejszona o podatek VAT.

W kontekście powyższego nie jest zasadny również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 6 k.c.

Słuszne jest stanowisko sądu pierwszej instancji, że skoro powódka twierdzi, że jej zobowiązanie czynszowe wynikające z umowy powinno być niższe, aniżeli to, które świadczyła, winna okoliczność tę wykazać. Zasadniczym argumentem powódki uzasadniającym dochodzone roszczenie jest to, że powierzchnia lokalu wynajmowanego przez

nią była mniejsza. Zdaniem powódki mniejsza od rzeczywistej powierzchnia lokalu wynika z treści obwieszczenia o przetargu na najem przedmiotowego lokalu. Abstrahując od wyżej podniesionych twierdzeń, podnieść należy, że powódka nie sprostала powinności udowodnienia, że w chwili zawierania umowy z pozwaną powierzchnia lokalu była o około 13 metrów kwadratowych mniejsza od wskazanej w umowie. To na powódce spoczywał ciężar udowodnienia tej okoliczności jako, że wywodziła z niej skutki prawne. Samo podanie przez pozwaną w obwieszczeniu o przetargu powierzchni lokalu innej od tej, która wskazana była w umowie nie stanowi, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wystarczającego dowodu na tę okoliczność. Należy bowiem zwrócić uwagę, że pozwana dołączyła (pochodzące co prawda z 2002 r.) zaświadczenie nr (...), z którego wynika, że powierzchnia przedmiotowego lokalu wynosi 49,72 m², również w protokole zwolnienia lokalu podpisanym przez przedstawiciela powódki wskazana została ta właśnie powierzchnia. Powódka powierzchni najętego lokalu nie kwestionowała przed zawarciem z pozwaną umowy najmu jak również w jej trakcie.

Stosownie natomiast do treści art. 664 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. 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 usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Zgodnie ze stanowiskiem powódki, w chwili zawarcia umowy z pozwaną powierzchnia lokalu była mniejsza o około 13 metrów kwadratowych, aniżeli wskazana w umowie najmu tego lokalu. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie I A Ca 8/12 stwierdził, że wydanie najemcy przedmiotu najmu o powierzchni mniejszej niż określona w umowie stanowi wadę przedmiotu najmu w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. uzasadniającą roszczenie najemcy o obniżenie czynszu.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenie takie powódce obecnie już nie przysługuje. Jak wynika bowiem z dalszego brzmienia przepisu art. 664 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady tzw. nieusuwalne najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, co oznacza, że roszczenie czy to o obniżenie czynszu, czy też wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia przysługuje najemcy w czasie trwania stosunku najmu. Po rozwiązaniu umowy najmu nie byłego najemcy nie obciążają już jakiegokolwiek opłaty „czynszowe”, zatem nie może on już w tym czasie domagać się obniżenia czynszu.

Z tych przyczyn nie jest zasadny zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy wyżej powołanego przepisu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosownie do jego wyniku.