

Sygnatura akt VIII Ga 424/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie: SO Anna Budzyńska (spr.)

SO Krzysztof Górski

Protokolant: st.sekr.sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko Z. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 18 sierpnia 2014 roku wydanego w połączonych do wspólnego rozpoznania i wyrokowania sprawach o sygnaturach akt X GC 668/13 i X GC 1112/13;

oddala apelację.

SSO Krzysztof Górski SSO Agnieszka Woźniak SSO Anna Budzyńska

Sygn. akt VIII Ga 424/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2014 roku, wydanym w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach o sygn. akt X GC 668/13 i X GC 1112/12 Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanego Z. M. na rzecz powoda G. K. : w sprawie X GC 668/13 kwotę 6.808,05 zł z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu, oddalając powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1549 zł tytułem kosztów procesu, w sprawie X GC 1112/13 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.404,03 zł z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu, oddalając powództwo w pozostałej części.

W obydwu sprawach żądanie pozwu dotyczyło zapłaty przez pozwanego czynszu najmu za lokal użytkowy w oparciu o umowę najmu z dnia 13 kwietnia 2012 r. W sprawie X GC 668/13 powód domagał się zasądzenia od pozwanego łącznie kwoty 13.616,10 zł, w tym kwoty 6.808,05 złotych tytułem czynszu najmu za listopad 2012 r. z odsetkami liczonymi od dnia 1 grudnia 2012 r. i kwoty 6.808,05 złotych tytułem czynszu najmu za grudzień 2012 r. z odsetkami liczonymi od dnia 2 stycznia 2013 r. wraz z kosztami postępowania. W sprawie X GC 1112/13 powód wniósł o zasądzenie od

pozwanego kwoty 6.808,05 złotych wraz odsetkami liczonymi od dnia 1 lutego 2013 r. tytułem czynszu najmu za styczeń 2013 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

Nakazami zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 kwietnia 2013 r. oraz z dnia 26 kwietnia 2013 r. wydanymi przez Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie roszczenia powoda zostały uwzględnione w całości.

W sprzeciwach pozwany wniósł o oddalenie powództw w całości i zasądzenie kosztów postępowania na jego rzecz. Pozwany przyznał, że zawarł umowę najmu, na podstawie której powód oddał mu do używania całą nieruchomość składającą się z działki nr (...) o powierzchni 123 m². W wynajmowanych pomieszczeniach pozwany uruchomił działalność gospodarczą. Korzystanie z przedmiotowej nieruchomości – według zapewnień powoda – miało być niczym niezakłócone. Pozwany zarzucił, że powód wniósł jednak przed budynkiem budowle, które znacznie utrudniły korzystanie z przedmiotu najmu - zasłaniały reklamę postawioną przez pozwanego oraz wejście do wynajmowanego lokalu. Dalej pozwany podnosił, że próbował bezskutecznie skontaktować się z powodem celem zmiany warunków umowy najmu. Pismem z dnia 11 kwietnia 2013 r. Pozwany na podstawie § 6 umowy wezwał powoda do usunięcia utrudnień z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieusunięcia zabudowań. W odpowiedzi powód wskazał, że w jego ocenie nie zachodzą żadne utrudnienia w zakresie korzystania z przedmiotu najmu. Pozwany nie zgadzał się ze stanowiskiem zaprezentowanym przez powoda. Zdaniem pozwanego z uwagi na zmianę warunków najmu i użytkowania nieruchomości zmianie winny ulec także zapisy umowy najmu w zakresie płatności czynszu poprzez zawarcie przez strony aneksu. Pozwany podniósł, że w powyższej sytuacji zaprzestał regulowania należności. Działania pozwanego podjęte w celu dostosowania warunków umowy do zaistniałego stanu faktycznego nie przyniosły spodziewanego rezultatu. Pozwany wskazał, że powód ograniczył swoje działania jedynie do żądania zapłaty czynszu najmu.

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie X Wydział Gospodarczy w trybie art. 219 k.p.c. połączył sprawę X GC 1112/13 upr ze sprawą o sygn. akt X GC 668/13 w celu ich łącznego rozpoznania i prowadzenia pod sygn. akt X GC 668/13.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód G. K., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Handel Artykułami Spożywczo-Przemysłowymi K. G. (1) z siedzibą w C. w dniu 13 kwietnia 2012 r. zawarł z pozwanym Z. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Biznesowe Z. M. z siedzibą w K. umowę najmu. Przedmiotem umowy były powierzchnie biurowe oraz parking usytuowane na działce nr (...) o powierzchni 123 m², dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość została wydana pozwanemu z dniem 1 czerwca 2012 r. Stawka czynszu najmu została określona na 40,00 złotych netto za każdy m² przez pierwsze 3 miesiące i 45,00 złotych netto w miesiącach następnych. W skład czynszu wchodziły także opłaty za wszelkie media związane z eksploatacją przedmiotowej nieruchomości za wyjątkiem opłat z tytułu energii elektrycznej. Opłaty te podlegały waloryzacji raz w roku. Płatność czynszu najmu miała następować do 30-dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury Vat. W § 6 pkt.2 umowy wskazano, że najemca mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji, gdy w przedmiocie najmu lub budynku powstaną wady uniemożliwiające lub znacznie utrudniające jego używanie, a wynajmujący nie usunie ich w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia od najemcy lub o usunięcie w tym czasie ich nie zadba.

Umowa została zawarta na okres 5 lat z możliwością jej przedłużenia na kolejne 5 lat po uzgodnieniu warunków najmu.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W sierpniu 2012 r. powód wniósł przed budynkiem, w którym znajdował się wynajęty przez powoda lokal zabudowania zasłaniające reklamę prowadzonej przez pozwanego działalności, jak i wejście do lokalu będącego przedmiotem najmu. Wzniesione zabudowania przyczyniły się do zmniejszenia atrakcyjności przedmiotu najmu i skutkowały brakiem pacjentów. Pozwany utracił także miejsca parkingowe.

Powód w dniu 7 listopada 2012 r. wystawił fakturę Vat nr (...) na kwotę 6.808,50 złotych brutto tytułem czynszu najmu za listopad 2012 r., z terminem płatności oznaczonym na dzień 30 listopada 2012 r. Następnie w dniu 14 grudnia 2012 r. wystawił fakturę Vat nr (...) obejmującą należność w wysokości 6.808,50 złotych brutto naliczoną tytułem czynszu najmu za grudzień 2012 r., ze wskazaniem terminu płatności na dzień 31 grudnia 2012 r. W dniu 2 stycznia 2013 r. powód wstawił fakturę Vat nr (...) na kwotę 6.808,50 złotych brutto tytułem czynszu najmu za styczeń 2013 r., z terminem płatności wyznaczonym na dzień 31 stycznia 2013 r.

W treści wskazanych wyżej dokumentów księgowych podano, że należność stanowi iloczyn 45,00 złotych netto i 123 m², co pozostawało zgodne z zapisem zawartym w umowie najmu z dnia 13 kwietnia 2012 r.

Pozwany nie uregulował wskazanych wyżej należności pomimo skierowanego do niego wezwania do zapłaty z dnia 18 lutego 2013 r.

Pozwany pismem z dnia 11 kwietnia 2013 r. wezwał powoda do usunięcia utrudnień polegających na postawieniu po zawarciu umowy najmu tj. w sierpniu 2012 r. zabudowań zasłaniających reklamę prowadzonej przez pozwanego działalności, jak i wejście do lokalu będącego przedmiotem najmu, w terminie 30 dni z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku ich nieusunięcia. W piśmie podniesiono, że wskazane utrudnienia przyczyniły się do zmniejszenia atrakcyjności przedmiotu najmu i skutkowały brakiem pacjentów. Utracone zostały przy tym miejsca parkingowe. Pozwany bezskutecznie dążył do negocjacji stawki najmu po wprowadzeniu przez powoda zmian w przedmiocie najmu. Pismem z dnia 22 maja 2013 r. pozwany wypowiedział umowę najmu. Od marca 2013 r. powód utrudniał dostęp do wynajmowanego lokalu pracownikom pozwanego. Ostatecznie pozwany w czerwcu 2013 r. opuścił lokal. Sąd I instancji ustalił, że pozwany w kierowanej do powoda korespondencji mailowej przedkładał propozycje porozumienia, a w dalszej kolejności sposobu rozliczenia stron i odbioru pozostawionego w lokalu sprzętu. Wiadomości e-mail pozostawały bez odpowiedzi ze strony powoda. Pozwany odebrał sprzęt dopiero w sierpniu 2013 r. Pismem z dnia 9 sierpnia 2013 r. odesłał także powodowi faktury Vat wystawione tytułem czynszu najmu za lipiec i sierpień 2013r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, że powództwo, oparte na treści art. . 659 § 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd wskazał, że zgodnie z umową z dnia 13 kwietnia 2012 r. pozwany za najem pomieszczeń biurowych i parkingu położonych na działce nr (...) o powierzchni 123 m² był zobowiązany do uiszczenia na rzecz powoda w okresie od listopada 2012 r. do stycznia 2013 r. czynszu najmu w wysokości 45,00 złotych netto za każdy m², co stanowiło łącznie kwotę 6.808,05 złotych brutto. Płatność miała następować na podstawie wystawianych przez powoda faktur w terminie do 30 dnia każdego miesiąca.

Powód, występujący jako wynajmujący, domagał się zatem od pozwanego kwoty 6.808,05 złotych stanowiącej wysokość czynszu najmu za listopada 2012 r. powiększoną o podatek Vat wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 grudnia 2012 r. i ujętej w fakturze Vat nr (...), kwoty 6.808,05 złotych stanowiącej wysokość czynszu najmu za grudzień 2012 r. powiększoną o podatek Vat wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 stycznia 2013 r. wynikającej z faktury Vat nr (...) oraz kwoty 6.808,05 złotych stanowiącej wysokość czynszu najmu za styczeń 2013 r. powiększoną o podatek Vat wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 lutego 2013 r. zgodnie z fakturą Vat nr (...).

Sąd I instancji wskazał, że pozwany sprzeciwił się żądaniu co do zasady i wysokości podnosząc, iż przedmiot najmu uległ zmianie skutkującej powstaniem znacznych utrudnień przy wykonywaniu umowy. Pozwany zarzucił bowiem, że powód przed wynajmowanym budynkiem wznosił budowle, które zasłoniły reklamę postawioną przez pozwanego, uniemożliwiły korzystanie z parkingu i zasłoniły wejście do pomieszczeń biurowych, w których pozwany prowadził działalność gospodarczą. Na skutek tych działań zmniejszeniu uległa liczba pacjentów pozwanego. Przedmiot najmu stał się zatem znacznie mniej atrakcyjny dla pozwanego. Zdaniem pozwanego zmiana przedmiotu najmu powinna skutkować rewitalizacją warunków zawartej przez strony umowy najmu w zakresie wysokości czynszu najmu.

Pozwany wskazywał, że próbował rozwiązać powstały spór w sposób polubowny poprzez zawarcie stosownego aneksu. Czynności podjęte w tym kierunku okazały bezskuteczne. Brak zapłaty czynszu w dotychczasowej wysokości uaktywniły powoda jedynie do stawiania żądań ich niezwłocznego uregulowania.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd stwierdził, że nie były sporne okoliczności dotyczące zawarcia i realizacji między stronami umowy najmu z dnia 13 kwietnia 2012 r., na podstawie której ciążył na pozwanym obowiązek zapłaty czynszu.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego – zdaniem Sądu I instancji - pozwalała jednoznacznie stwierdzić, iż w zawartej przez strony umowie najmu zawarto zapis, iż czynsz po upływie pierwszych trzech miesięcy obowiązywania umowy stanowić będzie kwotę 45,00 złotych netto za każdy m² powiększoną o podatek Vat. Określono także sposób i termin płatności. Opisano także przedmiot najmu, który stanowiły powierzchnie biurowe oraz parking usytuowane na działce nr (...) o powierzchni 123 m², dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedłożone przez powoda dokumenty księgowe w postaci faktur Vat nr (...) zostały wystawione z zachowaniem wyżej wskazanych warunków umowy. Dodatkowo okoliczność korzystania z lokalu w okresie od listopada 2012 r. do stycznia 2013 r. nie była przez pozwanego kwestionowana. Sąd uznał zatem, że powód w tym zakresie sprostał obowiązkowi wykazania podstawy roszczeń dochodzonych tytułem czynszu najmu. Kierując się bowiem postanowieniami zawartej umowy, zrealizował swój obowiązek tj. wydał pozwanemu określoną powierzchnię handlową i wystawił dokumenty księgowe obejmujące umówioną kwotę tytułem należnego czynszu.

Jednocześnie Sąd Rejonowy stwierdził, że nie bez znaczenia dla istoty sprawy pozostawały zarzuty podniesione przez pozwanego w złożonych sprzeciwach. Pozwany podnosił bowiem powstanie znacznych utrudnień przy wykonywaniu umowy najmu, a obciążających powoda. Zdaniem Sądu I instancji w świetle całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego należało uznać, iż pozwany podnoszone zarzuty wykazał.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 3 k.p.c. strony postępowania obowiązani pozostają do dokonywania czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. W niniejszej sprawie strona powodowa, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, w żaden sposób nie odniosła się do zarzutów postawionych przez pozwanego. Nie przedstawiła swojego stanowiska w tej sprawie i nie naprowadziła żadnych dowodów pozwalających na obalenie twierdzeń pozwanego. W konsekwencji Sąd mając na uwadze ogół zebranego w sprawie materiału dowodowego i ustalonego na jego podstawie stanu faktycznego przyjął za udowodnione stanowisko pozwanego. Podkreślenia wymaga fakt, że de facto pozwany nie podważał obowiązku regulowania czynszu najmu wynikającego wprost z zawartej umowy. Naprowadził jednak Sąd na okoliczność nie wskazywaną przez powoda, a mianowicie wzniesienia po zawarciu umowy najmu na wynajmowanej powierzchni budowli, które znacząco zmieniały sam przedmiot najmu, jak i negatywnie oddziaływały na prowadzoną przez pozwanego działalność gospodarczą. W ocenie Sądu pozwany przedstawił wszelkie możliwe w realiach niniejszej sprawy dowody dla wykazania zasadności swojego stanowiska. Przedłożył kierowaną do powoda korespondencję w drodze przesyłki pocztowej oraz w formie elektronicznej, z której jednoznacznie wynika dążenie do zmiany wymiaru czynszu z uwagi na powstałe utrudnienia. Sąd I instancji uznał także złożone przez pozwanego zeznania za w pełni logiczne i spójne oraz korespondujące z przedstawionym materiałem dowodowym. Strona powodowa natomiast nie zaoferowała w zasadzie żadnego kontrdowodu, w tym także z przesłuchania powoda, które – mimo zawnioskowania przez stronę przeciwną – nie zostało przeprowadzone z tej przyczyny, że powód nie stawiał się na rozprawę, pomimo wezwania pod rygorem pominięcia dowodu z jego przesłuchania. Działania powoda skoncentrowały się jedynie na wykazaniu podstawy do naliczania wysokości czynszu najmu. W toku prowadzonego postępowania dowodowego zabrakło jednak jakichkolwiek przytoczeń faktycznych, z których wynikałby stan faktyczny odmienny od wskazywanego przez stronę pozwaną. Taka postawa powoda była niewystarczająca dla podważania wyników aktywności dowodowej pozwanego.

Opierając się na cytowanym powyżej art. 3 k.p.c. w związku z art. 230 k.p.c. – stanowiącym, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane – Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwany swoimi działaniami zdołał skutecznie podważyć zasadność powództwa w zakresie wysokości naliczanego czynszu za okres od listopada 2012 r. do stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy

uznał za wykazane, że powód przed wynajmowanym budynkiem wznosił budowle, które zasłoniły reklamę postawioną przez pozwanego, uniemożliwiły korzystanie z parkingu i zasłoniły wejście do pomieszczeń biurowych, w których pozwany prowadził działalność gospodarczą. Na skutek tych działań zmniejszeniu uległa liczba pacjentów pozwanego, a przedmiot najmu stał się zatem znacznie mniej atrakcyjny dla pozwanego.

Sąd I instancji odwołał się także do orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym wskazano, że w skutecznym wykonaniu ciężarów procesowych nie można, odpowiadając na pozew poprzestać na twierdzeniu, że się nie zgadzając z pozvem przeczy wszystkim faktom powołanym przez powoda, poza tymi, które wyraźnie się przyzna. Fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza powinien on wskazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji, powinien się on ustosunkować do twierdzeń strony powodowej (por. np. wyrok SN z dnia 9 lipca 2009r. III CSK 341/08, Lex nr 584753). Na tej podstawie należy analogicznie przyjąć, że strona procesu zobowiązana pozostaje do przedstawiania wyłącznie twierdzeń prawdziwych. Jednocześnie, skoro ma też obowiązek prezentacji całej posiadanej wiedzy o faktach istotnych, nie może powstrzymać się od przedstawiania okoliczności niekorzystnych dla siebie. Takie zachowanie narusza obowiązek lojalności stron procesu i musi być uznane za sprzeczne z klauzulą dobrych obyczajów zawartą w powołanej normie. Dalej wskazać należy, że interes strony powinien nakazać jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne skutki prawne. Należy przy tym pamiętać, że sąd rozstrzyga sprawę według właściwego prawa materialnego na podstawie koniecznych ustaleń faktycznych uzyskanych dzięki zebranych środkom dowodowym. Na te właśnie ustalenia składają się dowody, które przedstawiają w pierwszej kolejności same strony, zgodnie z brzmieniem art. 232 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 marca 2014 r., sygn. akt III AUa 930/13, LEX nr 1451684). Jednocześnie Sąd I instancji podniósł, że obowiązek przedstawiania dowodów odnosi się zarówno do przesłanek dotyczących zasadności dochodzonego roszczenia, jak i jego wysokości. Niedochowanie powyższych obowiązków skutkuje ryzykiem przegrania procesu przez stronę, którą obciążał ciężar wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 września 2013 r., sygn. akt I ACa 259/13, LEX nr 1381585).

W myśl wskazanych wyżej artykułów i przytoczonego stanowiska orzecznictwa zasadniczym obowiązkiem strony procesu pozostaje szczegółowe odniesienie się do każdego twierdzenia przeciwnika procesowego istotnego dla rozstrzygnięcia, a jeśli z twierdzeniem tym strona się nie zgadza – przedstawienie własnej wersji przebiegu zdarzeń.

Sąd Rejonowy wskazał, że na gruncie niniejszej sprawy takiej aktywności strona powodowa nie podjęła. Podkreślił, że w umowie określono przedmiot najmu bez wskazania jaki obszar z 123 m² zajmowały powierzchnie parkingowe. Wzniesienie zatem jakiegokolwiek budynku na działce nr (...) znacząco ingerowało w przedmiot najmu i powinno skutkować zmianą warunków umowy z dnia 13 kwietnia 2012 r. Nie bez znaczenia pozostaje fakt wykazania przez pozwanego, że do takiego rozwiązania dążył, a jedynie opór powoda w podejmowaniu jakichkolwiek rozmów doprowadził do zaprzestania bieżącej regulacji czynszu najmu w dotychczasowej wysokości. Mając jednak na uwadze ustalone okoliczności w sprawie Sąd Rejonowy uznał, że wysokość czynszu winna ulec zmniejszeniu. Natomiast zaniechanie inicjatywy dowodowej po stronie powodowej na podnoszoną w złożonych sprzeciwach okoliczność, skutkowało uznaniem twierdzeń pozwanego za udowodnione w zakresie wykazania faktu wzniesienia obiektów przed budynkiem z wynajmowanymi pomieszczeniami biurowymi, dalej zaś do wystąpienia z tego tytułu utrudnień w prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej.

W ocenie Sądu Rejonowego wobec zmiany przedmiotu najmu w zakresie udostępnionej pozwanemu powierzchni, zasadnym było zmniejszenie wysokości należnego czynszu najmu w okresie od listopada 2012 r. do stycznia 2013 r., na podstawie art. (art. 664 § 1 k.c.). Skoro powód zaprzestał wykonywania obowiązków wynikających z umowy w sposób wyżej opisany, co doprowadziło do niekorzystnych dla pozwanego skutków w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej Sąd kierując się zasadami doświadczenia życiowego uznał, iż czynsz najmu za czas trwania wad winien zostać obniżony o połowę. Takie obniżenie czynszu pozostaje adekwatną reakcją na postępowanie powoda w ramach realizacji umowy najmu. Skoro zatem powód dochodził zapłaty kwot 6.808,05 złotych tytułem czynszu najmu za poszczególne miesiące, to kwoty czynszu najmu należało zmniejszyć o połowę tj. o kwotę 3.404,03 złotych i ostatecznie zasądzić w pkt I wyroku z dnia 18 sierpnia 2014 r. kwotę 6.808,05 złotych, a w pkt IV kwotę

3.404,03 złotych. W pozostałym zaś zakresie powództwo oddalić, co znalazło odzwierciedlenie w pkt II i V wyroku z dnia 18 sierpnia 2014 r.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. przyjmując, że dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia z upływem terminu zapłaty określonego w poszczególnych fakturach, który był zgodny z zapisami obowiązującej strony umowy najmu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadniono zastosowaniem normy art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód. W apelacji zarzucono:

- naruszenie przepisu prawa materialnego a mianowicie art. 664 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie, podczas gdy nieruchomości oddana pozwanemu do używania nie miała wad ograniczających jej przydatność a ponadto pozwany nigdy nie zażądał odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad,

- naruszenie przepisów postępowania w sposób, który miał wpływ na treść wyroku a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny materiału dowodowego i dowolnym ustaleniu, iż z tytułu wzniesienia przez powoda zabudowań przed lokalem będącym przedmiotem najmu zasadnym jest obniżenie czynszu najmu o połowę.

Powołując się na te zarzuty wniesiono o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty, co do której Sąd I Instancji oddalił powództwo tj. kwoty 10.212,06 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 3404,02 zł od dnia 1 grudnia 2012 r., od kwoty 3404,02 zł od dnia 2 stycznia 2013 r., od kwoty 3404,02 zł od dnia 1 lutego 2013 r. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 4565 zł tytułem kosztów procesu przed sądem I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji zarzucono, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji jest wadliwe.

Odnosząc się do realiów sprawy skarżący wskazał, że nawet przy przyjęciu (czemu powód zaprzecza), że po zawarciu umowy wniósł na wynajmowanej powierzchni budynek, który zmienił przedmiot najmu i negatywnie oddziaływał na prowadzoną przez pozwanego działalność to pozwanemu zgodnie z treścią art. 664 § 1 k.c. przysługiwało prawo do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu najmu za czas trwania wad ewentualnie wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia (art. 664 § 2 k.c). Skarżący podniósł, że pozwany dopiero w kwietniu 2013 roku zwrócił się do pozwanego na piśmie podczas gdy rzekome utrudnienia trwały już od sierpnia 2012 roku. Poza tym w piśmie z dnia 11 kwietnia 2013 r. pozwany zażądał od powoda usunięcia zabudowań zastrzegając sobie prawo do wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu. Tym samym – zdaniem skarżącego - oczywistym jest, że pozwany nigdy nie zwrócił się do powoda z żądaniem stosownego obniżenia czynszu najmu a ponadto zwlekał z wypowiedzeniem umowy najmu do wypowiedzenia umowy najmu aż do dnia 22 maja 2013 roku. W tej sytuacji – zdaniem skarżącego – obniżenie przez Sąd Orzekający wysokości należnego powodowi czynszu najmu jest bezzasadne, gdyż nie zostały spełnione wszystkie konieczne elementy wynikające z treści art. 664 § 1 k.c. Skoro pozwany w swoim pisemnym oświadczeniu z dnia 11 kwietnia 2013 roku nie skorzystał z prawa obniżenia czynszu a jedynie zażądał usunięcia zabudowań, które miały zasłaniać wejście do lokalu pod rygorem wypowiedzenia umowy, to nie może być o jakimkolwiek obniżeniu należnego powodowi czynszu najmu.

Skarżący zarzucił także, że Sąd I instancji z przekroczeniem granic swobodnej oceny materiału dowodowego dokonał obniżenia należnego powodowi czynszu najmu wskazując, że jest to adekwatna reakcja na postępowanie powoda w ramach realizacji umowy najmu. Apelujący wskazał, że zgodnie z art. 664 § 1 k.c. obniżenie czynszu powinno być „odpowiednie”. W niniejszej sprawie nie sposób jednak uznać, że działania powoda w jakimkolwiek stopniu ograniczyły możliwość korzystania z przedmiotu najmu przez pozwanego a z pewnością nie w sposób uprawniający obniżenie czynszu aż o połowę. Co prawda pozwany wskazywał w piśmie z dnia 11 kwietnia 2013 roku, iż „utrudnienia spowodowały zmniejszenie atrakcyjności przedmiotu najmu co skutkuje brakiem pacjentów” jednak nie naprowadził żadnych konkretnych dowodów na okoliczność utraty części lub też wszystkich pacjentów. Pozwany nie wykazał także,

aby jego działalność w tym czasie przynosiła zmniejszony przychód bądź w ogóle przestała być opłacalna. Zdaniem skarżącego - nie istniały więc wady ograniczające przydatność nieruchomości do umówionego użytku a obniżenie przez Sąd stawki czynszu o połowę jest niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wskazał, iż Sąd I instancji właściwie zastosował w okolicznościach sprawy art. 664 § 1 k.c. jako podstawę obniżenia czynszu najmu należnego powodowi. Pozwany podkreślił, że strony zawarły umowę najmu, zgodnie z którą powód jako wynajmujący oddał pozwanemu jako najemcy do używania nieruchomość będącą przedmiotem umowy z „przeznaczeniem na działalność statutową najemcy”. Pozwany wskazał, że wynajął lokal w celu prowadzenia takiej działalności tj. polegającej na świadczeniu usług dentystycznych. Dokonując wyboru lokalu kierował się przede wszystkim tym, żeby potencjalni klienci bez trudu mogli zlokalizować prowadzony przez niego gabinet. W tym celu postawił nawet stosowną reklamę na wynajmowanej nieruchomości. Pozwany zaakcentował, że ani z uzgodnień stron ani z umowy nie wynikało, że powód planuje postawienie jakiegoś budynku przed nieruchomością będącą przedmiotem najmu, obejmującym pomieszczenia biurowe i powierzchnie parkingowe. Wbrew temu powód wniósł przed wynajmowanymi pomieszczeniami budowle, które utrudniają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zaskaniają wejście do lokalu oraz ustawioną przez pozwanego reklamę. Wskazał, że gdyby wiedział o planach powoda w zakresie wznoszenia budowli nie zdecydowałby się na podpisanie umowy. Przedmiotową nieruchomość uważał za atrakcyjną właśnie ze względu na jej lokalizację i widoczność dla potencjalnych klientów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja okazała się bezzasadna.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, przeprowadzona przez Sąd I instancji - wbrew zarzutom apelacji - ocena dowodów nie narusza reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c., a dokonane na jej podstawie ustalenia faktyczne znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale procesowym. Sąd I instancji nie uchybił także przepisom prawa materialnego, które trafnie zastosował do ustalonego stanu faktycznego i uwzględniając rozkład ciężaru dowodu, wynikający z dyspozycji art. 6 k.c., prawidłowo ocenił żądanie pozwu oraz zgłoszone zarzuty. W tej sytuacji Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu I instancji przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia oraz ich ocenę prawną, przyjmując je za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji naruszenia prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać, iż skarżący – jak wynika z uzasadnienia apelacji – zakwestionował ustalenia Sądu I instancji, iż działania powoda ograniczały przydatność przedmiotu najmu do przewidzianego w umowie najmu użytku. Wskazał bowiem, iż w niniejszej sprawie nie sposób uznać, że czynności powoda w jakimkolwiek stopniu ograniczyły możliwość korzystania z przedmiotu najmu przez pozwanego. Odniesienie się do tak sformułowanego zarzutu wymaga podkreślenia, iż ocena materiału procesowego dokonana przez Sąd I instancji opiera się w zasadniczej mierze na uznaniu, że w okolicznościach sprawy zastosowanie miała norma art. 230 k.p.c. Wedle tego przepisu gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

W ocenie Sądu Odwoławczego w niniejszej sprawie Sąd I instancji w sposób zgodny z normą art. 233 § 1 k.p.c. i art. 230 k.p.c. ocenił całokształt materiału procesowego zebranego w sprawie, w tym w szczególności podnoszone przez pozwanego twierdzenia odnośnie wzniesienia przez powoda przed wynajmowanym przez pozwanego budynkiem innych budowli. Sąd Rejonowy trafnie podkreślił, że powód w żaden sposób nie odniósł się do powyższych twierdzeń pozwanego, mimo skutecznego doręczenia mu sprzeciwów pozwanego, jak również nie stawiał się na rozprawę celem przesłuchania w charakterze strony. Sąd I instancji podkreślił, iż takie zachowanie powoda narusza normę art. 3 k.p.c., która formułuje jedną z naczelných zasad procesu cywilnego – zasadę prawdy, obejmującą wymóg prawdziwości i zupełności przytoczeń faktycznych stron. Strony w świetle tego przepisu są zobowiązane do rzetelnego formułowania przytoczeń faktycznych, a więc nie mogą omijać tych szczegółów istotnych dla sprawy, które są niewygodne dla strony. Naruszenie – jak w przedmiotowej sprawie – zasady kompletności przytoczeń, powinno być oceniane w płaszczyźnie

normy art. 233 § 1 k.p.c. jako jedna z okoliczności tworzących całokształt materiału dowodowego na podstawie art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazać należy także, iż uzupełnieniem ciężaru procesowego z art. 3 k.p.c. jest m.in. norma art. 210 § 2 k.p.c., zobowiązująca stronę do złożenia oświadczeń co twierdzeń strony przeciwnej, dotyczących okoliczności faktycznych. Na podstawie tego przepisu powinnością każdej ze stron jest zatem bądź przyznanie okoliczności faktycznych przedstawionych przez stronę przeciwną bądź ich zaprzeczenie i wskazanie własnej wersji zdarzeń.

W przypadku zatem, gdy strona reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika procesowego – jak w przedmiotowej sprawie - nie wykonuje obowiązków wynikających z art. 3 k.p.c. i art. 210 § 2 k.p.c. – Sąd ma podstawę do uznania za wiarygodne twierdzeń strony przeciwnej, które znajdują nadto oparcie w przedłożonych przez tę stronę dokumentach.

W konsekwencji Sąd Rejonowy był uprawniony do uznania za wykazane, że powód przed wynajmowanym budynkiem wznosił budowle, które zasłoniły reklamę postawioną przez pozwanego, uniemożliwiły korzystanie z parkingu i zasłoniły wejście do pomieszczeń biurowych, w których pozwany prowadził działalność gospodarczą oraz że na skutek tych działań zmniejszeniu uległa liczba pacjentów pozwanego, a przedmiot najmu stał się zatem znacznie mniej atrakcyjny dla pozwanego.

Twierdzenia powoda zawarte w apelacji, przeczące powyższym ustaleniom – Sąd Odwoławczy na podstawie art. 381 k.p.c. uznał za spóźnione.

Mając powyższe na uwadze - sformułowany w apelacji przez skarżącego w tym względzie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwał na uznanie. Sąd Okręgowy nie stwierdził bowiem naruszenia przez Sąd I instancji zasad oceny wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów. W licznych orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie wskazuje się, iż ramy swobodnej oceny wyznaczają – obok obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego – zasady logiki i doświadczenia życiowego (por. np. wyrok SN z dnia 21 października 2005 r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r. sygn. akt III CK 314/05). Ocena dowodów winna być zatem przeprowadzona z uwzględnieniem całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego i ujawnionych okoliczności sprawy, odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Przeprowadzona w ten sposób przez sąd orzekający ocena dowodów korzysta z waloru oceny dowodów odpowiadającej dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy w rozpoznawanej sprawie oparł swoje rozstrzygnięcie o okoliczności wynikające z zeznań pozwanego oraz złożonych przez niego dokumentów, oceniając je jako oddające w sposób wiarygodny okoliczności sprawy.

W zaskarżonym wyroku nie został naruszony także wskazywany przez powoda przepis prawa materialnego – art. 664 § 1 k.c. Z ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego wynika bowiem, iż powód już po zawarciu umowy najmu wznosił na działce nr (...) budowle, co ingerowało w przedmiot najmu, który obejmował pomieszczenia biurowe i powierzchnie parkingowe. Z zeznań pozwanego (k. 228) wynikało, że budynek postawiony przez powoda przed budynkiem wynajmowanym – zagroził wejście do jego lokalu, zasłonił reklamy pozwanego i wejście do pomieszczenia na I piętrze. Pozwany stracił także – jak zeznał – stanowiące przedmiot najmu powierzchnie parkingowe. Trafnie w tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany wykazał zaistnienie wad przedmiotu najmu. Wbrew stanowisku skarżącego okoliczność, iż w piśmie pozwanego z dnia 11 kwietnia 2013 r. nie zawarto wniosku o obniżenie czynszu najmu lecz żądanie usunięcia zabudowań jako utrudniających korzystanie z przedmiotu najmu – nie świadczy, że pozwany nie skorzystał z przysługującego mu uprawnienia wynikającego z rękojmi za wady przedmiotu najmu, przewidzianego w art. 664 § 1 k.c. co do żądania obniżenia czynszu najmu. Skarżący pomija, iż z zebranego w sprawie materiału procesowego wynika, że pozwany domagał się od powoda obniżenia czynszu najmu. Pozwany wskazał bowiem, iż w zaistniałej sytuacji „chciałem negocjować z powodem nowe warunki najmu, żeby obniżyć czynsz. Powód unikał ze mną kontaktu, ograniczył się tylko do żądania czynszu w pierwotnej wysokości i przysyłał faktury.... ” (k.229). Z akt sprawy wynika także, że pozwany przedstawił powodowi porozumienie dotyczące

wzajemnych rozliczeń, w tym w zakresie czynszu najmu (k.223). W powołanym przez skarżącego piśmie z dnia 11.04.2013 roku pozwany jednoznacznie wskazywał przy tym, że zabudowania znacznie utrudniają mu używanie przedmiotu najmu, spowodowały także zmniejszenie atrakcyjności lokalu, skutkujące brakiem pacjentów a co za tym idzie – jak wskazano – trudnościami w regulowaniu opłat czynszowych (k.208). Twierdzeniom tym powód nie zaprzeczył w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Powyższe okoliczności przeczą zarzutom skarżącego, że pozwany nie kierował w stosunku do powoda żadnego oświadczenia zawierającego żądanie zmniejszenia czynszu najmu w stosunku do pierwotnego.

Skarżący zarzucił także Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego w zakresie normy art. 664 § 1 k.c, kwestionując rozmiar przyjętego zmniejszenia czynszu najmu. Powód zaprzeczając, że jego działania w jakimkolwiek stopniu ograniczyły możliwość korzystania z przedmiotu najmu przez pozwanego podniósł jednocześnie, że z pewnością nie w sposób uprawniający do obniżenia czynszu aż o połowę. Odnosząc się do powyższych kwestii należy wskazać, iż przyjęciu przez Sąd I instancji zasadności obniżenia czynszu najmu w powołanej części - nie przeczą podniesione przez skarżącego na uzasadnienie tego zarzutu argumenty co do niewykazania przez pozwanego faktu utraty pacjentów czy też poniesienia szkody (niewykazanie przez pozwanego – jak wskazał skarżący – zmniejszenia przychodów). Najemca, korzystając z uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu może bowiem żądać odpowiedniego obniżenia czynszu - bez konieczności wykazywania szkody i bez względu na winę wynajmującego.

W ocenie Sądu odwoławczego – przyjęte przez Sąd I instancji zmniejszenie wysokości czynszu najmu należnego powodowi o 50% - należy w okolicznościach badanej sprawy uznać za uzasadnione. Pokreślić należy, na co zwrócić także Sąd Rejonowy, iż przedmiot najmu obejmował zarówno pomieszczenia biurowe jak i powierzchnie parkingowe (§ 1 ust 2 umowy najmu), przy czym z umowy najmu nie wynika jaki obszar z wynajętej powierzchni zajmowały powierzchnie parkingowe. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że wzniesienie przez powoda budowli na działce – obok innych wskazywanych przez pozwanego utrudnień w korzystaniu z przedmiotu najmu - skutkowało utratą miejsc parkingowych. Działania powoda w postaci wzniesienia na działce (...) budowli skutkowały ograniczeniem przydatności przedmiotu najmu do umówionego w umowie użytku, a w zakresie miejsc parkingowych pozbawieniem pozwanego możliwości korzystania z nich. W tych okolicznościach zmniejszenie przez Sąd orzekający należnego powodowi czynszu najmu o połowę należy uznać za odpowiednie. Uwzględnia bowiem zakres ograniczenia pozwanego w korzystaniu z przedmiotu najmu.

Z przedstawionych przyczyn orzeczono o oddaleniu apelacji art. 385 k.p.c.

SSO K. G. SSO A. W. SSO A. B.

Sygn. akt VIII Ga 424/14

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)
3. (...)