

Sygnatura akt VIII Ga 391/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2017 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. S. z siedzibą w S.

przeciwko K. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum

w S. z dnia 2 czerwca 2016 roku, sygnatura akt X GC 550/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.365,69 (trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć 69/100) złotych z ustawowymi odsetkami, a od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot: (...),04 od dnia 22 grudnia 2015 roku, 371,65 złotych od dnia 22 stycznia 2016 roku;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. nie obciąża pozwanego kosztami procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. nie obciąża pozwanego kosztami instancji odwoławczej.

Sygnatura akt VIII Ga 391/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2016 roku, sygnatura XI GC 550/16 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo Gminy M. S. o zasądzenie od pozwanego K. W. kwoty 4.157,15 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 3.360,12 zł od dnia 22 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 797,03 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. Zasadził też od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.217 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 28 grudnia 1990 r. Gmina M. S. zawarła z pozwanym T. W. umowę najmu lokalu użytkowego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 156,72 m². Lokal użytkowy miał być używany do prowadzenia cukierni (produkcji i sprzedaży). Strony ustaliły czynsz w wysokości 1.396.020 starych złotych. W § 8 ust. 1 ustalono, iż nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obowiązują najemcę. Wskazano, że należą do niech w

szczególności: naprawa podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg, drzwi i okien, naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewanie lokalu, dopływ i odpływ wody. Ustalono też, że w przypadku, gdy lokal nie będzie przydatny do umówionego użytku, najemca będzie mógł wyznaczyć wynajmującemu dodatkowy termin do dokonania napraw, a po bezskutecznym upływie tego terminu dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Zgodnie z § 10 ust. 1 wartość ulepszeń dokonanych przez najemcę mogła być podstawą przyznania – przez wynajmującego prawa do uiszczania czynszu w zmniejszonej wysokości. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

W dniu 31 stycznia 1992 r., 7 maja 1993 r., 26 lutego 1993 r., 2 listopada 1994 r., 8 lutego 1999 r. zawarto aneksy do umowy najmu, zmieniające kwotę czynszu.

Zarząd (...) w S., będący jednostką organizacyjną powodowej Gminy M., wydał dokument „protokół kontroli 5-letniej stanu technicznego budynku (obiektu budowlanego)”, w którym wskazano, że w dniu 1 sierpnia 2010 r. dokonano przeglądu pięcioletniego budynku położonego w S. przy ul. (...) U oraz, że stan techniczny obiektu jest nieodpowiedni, grożący zawaleniem i może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011 r. powódka zawiadomiła pozwanego o zmianie wysokości opłat. Od dnia 1 października 2011 r. wynajmujący ustalił czynsz w kwocie 394,98 zł.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany w okresie przed marcem 2013 r. poczynił nakłady na lokal przy ul. (...) U w wysokości ok. 20.000 zł. Dokonał wymiany okien z drewnianych na plastikowe oraz dwóch par drzwi drewnianych na metalowe. Pokrył posadzkę terakotą, ściany płytkami ceramicznymi, urządził także WC i łazienkę. Sąd ustalił też, że od marca 2013 r. pozwany nie korzystał z przedmiotowego lokalu i nie prowadził w nim działalności gospodarczej.

Pismem z dnia 7 marca 2013 r. pozwany zwrócił się do Zarządu (...) w S. z wnioskiem o zwolnienie go z opłat czynszowych za lokal użytkowy położony przy ul. (...) w S.. Nadto pozwany wnosił do Zarządu (...) pisma z wnioskiem o dokonanie oceny stanu technicznego budynku ul. (...) U.

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotowy lokal w roku 2013 nie nadawał się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej przez pozwanego. Stan lokalu jest krytyczny; lokal grozi zawaleniem.

Powódka sporządziła dokument „notatka służbowa” z 12 marca 2014 r., w którym wskazano, że nie były prowadzone żadne prace „konserwujące” przez najemcę. Zarząd (...) w S. wydał dokument „protokół rocznej kontroli stanu technicznego budynku (obiektu budowlanego)”, w którym wskazano, że w dniu 27 lipca 2014 r. dokonano przeglądu rocznego budynku położonego w S. przy ul. (...) U oraz, że stan techniczny elementów budynku nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa, do wznowienia użytkowania należy wykonać roboty budowlane w zakresie elewacji, remontu dachu, stolarki okiennej i drzwiowej.

Pismem z dnia 10 września 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 2.310,47 zł w terminie 30 dni od daty wezwania.

Pismem z dnia 27 października 2014 r. Zarząd (...) rozwiązał umowę najmu lokalu użytkowego 31 grudnia 2014 r. oraz wezwał pozwanego do opróżnienia i wydania lokalu użytkowego przy ul. (...) w S..

Powódka wystawiła wobec pozwanego następujące faktury VAT: nr (...) na kwotę 346,07 zł, nr FV (...) z dnia 2 maja 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 2 czerwca 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 1 lipca 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 1 sierpnia 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 1 września 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 1 października 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 3 listopada 2014 r. na kwotę 394,98 zł, nr FV (...) z dnia 1 grudnia 2014 r. na kwotę 394,98 zł.

Pozwany wydał przedmiotowy lokal powódce w dniu 19 grudnia 2014 r.

Pismem z dnia 11 marca 2015 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 3.340,11 zł tytułem zaległości głównej, 525,74 zł tytułem odsetek i 25,01 zł tytułem kosztów upomnień. Z kolei w piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 r. powódka wskazała, że kwota należności głównej wynika z braku zapłaty faktur FV 720/07/CZ/Ro6, FV (...), FV (...), FV (...), nr FV (...), FV (...), FV (...), FV (...), FV (...). Nadto poinformowała, że w czerwcu 2012 r. został nadpłacony czynsz na kwotę 0,17 zł.

Pismem z dnia 11 maja 2015 r. pozwany zwrócił się do powódki o umorzenie należności czynszowych, w związku z tym, że Gmina nie przeprowadziła remontów lokalu. Powódka nie wyraziła zgody na umorzenie należności. Pismem z dnia 5 stycznia 2016 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.157,15 zł.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo okazało się bezzasadne. Roszczenie powódki zakwalifikował jako wywodzące się z łączącej strony najmu z dnia 28 grudnia 1990 r. a więc jego podstawę stanowi art. 659 § 1 k.c. i następne w zw. z art. 680 k.c. Zgodnie z przytoczonymi przepisami przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz. Najemca lokalu obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 §1 k.c.). Właśnie czynszu najmu za maj 2007 oraz za okres od maja 2014 r. do grudnia 2014 r. dochodziła powódka. Za bezsporne pomiędzy stronami Sąd uznał, że zawarły one umowę w przedmiocie najmu przedmiotowego lokalu oraz, że pozwany zgłaszał uwagi co do jego stanu. Pozwany zarzucał, że stan lokalu uniemożliwiał korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz, że czynił nakłady na przedmiotowy lokal. Podniósł nadto zarzut przedawnienia. Ustaleń w spornym zakresie Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty oraz zeznania pozwanego K. W..

Sąd Rejonowy uznał za w pełni uzasadnione zarzuty pozwanego. Wskazał, że pozwany w swoich zeznaniach potwierdził, że prowadził działalność gospodarczą w przedmiotowym lokalu, zastrzegł przy tym, że działalności tej od dłuższego czasu nie prowadzi. Jak wyjaśnił, już w 1998 r. wystąpił o sprzedaż lokalu. Okoliczność ta nie była przez powoda kwestionowana a pozwana przyznała, że wniosku pozwanego nie rozpoznała.

Pozwany podał, że stan lokalu jest krytyczny i grozi zawaleniem, w związku z czym wnosił on wielokrotnie uwagi do stanu lokalu. Jednocześnie podniósł, że do akt załączone są przeglądy z czasu kiedy nie był użytkownikiem lokalu. Za w pełni zasadne Sąd Rejonowy uznał żądanie pozwanego dotyczące obniżenia czynszu. Zgodnie art. 664 § 1 k.c. „Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad”. Przedmiotowy lokal w spornym okresie posiadał wady, które całkowicie uniemożliwiały jego użytkowanie nie tylko do celu, któremu służyła umowa najmu, ale również do jakiegokolwiek innego celu, na co Sąd Rejonowy przywołał zeznania pozwanego, jak i treść protokołów rocznej kontroli oraz fotografie, które przejrzano na rozprawie.

Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwany przez 24 lata użytkował lokal (w budynku obecnie mającym ponad 100 lat), w którym strona powodowa nie przeprowadzała gruntownych remontów. Doprowadziło to do stanu, w którym budynek grozi zawaleniem. Co więcej, powódka nie reagowała na żądania pozwanego przeprowadzenia stosownych remontów przywracających lokal do użytku. Stwierdził, że lokal został wynajęty pozwanemu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia cukierni. W takiej sytuacji nie można mówić, że przedmiotowy lokal był chociażby w części przydatny do umówionego użytku, toteż Sąd Rejonowy stwierdził, że w okresie od maja do grudnia 2014 r. pozwanemu przysługiwało prawo żądania obniżenia czynszu w wysokości 100%.

Dalej stwierdził, że na uwzględnienie zasługiwał zarzut pozwanego dotyczący nakładów poczynionych na przedmiot umowy najmu. Stosownie do treści art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Pozwany wskazał, że dokonał wymiany okien z drewnianych na plastikowe oraz dwóch par drzwi drewnianych na metalowe. Pokrył posadzkę terakotą, ściany płytkami ceramicznymi, urządził także WC i łazienkę, wymienił 3 okna drewniane na okna PCV, instalację elektryczną, drzwi wejściowe. Ogółem, poczynił nakłady na lokal w wysokości 20.000 zł, a w związku z tym wyzwał powódkę do obniżenia czynszu.

Przedstawienie w odpowiedzi na powyższe protokołu kontroli rocznej obiektu budowlanego, z którego wynikać miało, że pozwany nie poczynił wskazanych nakładów na lokal, Sąd Rejonowy uznał, za czynność pozorną. Wskazał też na jedynie walor dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.), a więc dowodzącego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Za istotne uznał, że dokument ten wystawiony został już po opuszczeniu lokalu przez pozwanego, bez jego wiedzy i nie został opatrzony podpisem pozwanego, zatem w zakresie w jakim protokół ten jest sprzeczny z ustaleniami poczynionymi w sprawie na podstawie pozostałych dowodów jego treść nie mogła – według Sądu Rejonowego - rzutować na rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd Rejonowy uznał za w pełni uzasadniony zarzut przedawnienia roszczenia w stosunku do roszczenia z maja 2007 r. Czynsz najmu jest świadczeniem okresowym, a roszczenie o jego zapłatę przedawnia się z upływem 3 lat. Zatem, roszczenie powódki z maja 2007 r. ulegało przedawnieniu w maju 2010 r.

Na zakończenie rozważań Sąd Rejonowy dodał, że uwzględniając fakt zaniechania dokonywania remontów przedmiotowego budynku przez powódkę, a także fakt, że powódka nie reagowała na wnioski i wezwania pozwanego, można postawić Gminie M. S. zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zachowanie powódki było jawnie sprzeczne tak z zasadami współzycia społecznego, jak i z treścią art. Art. 662 k.c. (Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu). Co prawda, co do zasady właścicielowi rzeczy przysługuje w stosunku do niej ius disponendi obejmujące również prawo do wyzbycia się rzeczy lub zniszczenia jej, jednak to ogólne uprawnienie w czasie trwania najmu ograniczone pozostaje interesem najemcy, któremu przysługuje prawo do używania wynajmowanej rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Powódka przez zaniechanie pozwoliła na znaczne pogorszenie się stanu lokalu użytkowanego przez pozwanego, tym samym pozbawiając pozwanego całkowicie możliwości wykonywania działalności gospodarczej – prowadzenia cukierni. Pozwanemu zależało na umowie najmu z tego względu, że przedmiot najmu chciał wykupić, jednak przez kilkanaście lat Gmina nie znalazła czasu aby jego wniosek rozpoznać, choć w czasie trwania umowy pozwany miał pierwszeństwo przy wykupie przedmiotowego, zdewastowanego budynku.

Marginalnie Sąd Rejonowy dodał, że na rozprawie w dniu 16 maja 2016 r., na podstawie art. 207 § 6 k.p.c., oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność prawidłowości wyliczenia odsetek przez stronę powodową. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczności sporne prowadził do przedłużenia postępowania i powinien zostać złożony już w pozwie. Jednocześnie, ustalenie prawidłowości wyliczenia odsetek nie rzutowałoby na przyjęte podstawy prowadzące do oddalenia powództwa.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Rejonowy oparł o podstawę prawną z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.. Przyjął, że pozwany poniósł koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – 1.217 zł, zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015 poz. 1800) oraz koszt opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, która zaskarżyła wyroku w całości. Zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że pozwany poczynił nakłady na lokal przy ulicy (...) U w wysokości około 20.000 złotych, choć powyższe ustalenie opierało się na dowolnej ocenie dowodu z przesłuchania pozwanego, który nie wykazał swoich twierdzeń o ponoszeniu nakładów;

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. w zw. z art. 353(1) k.c. polegające na uznaniu, że powódka żądając zapłaty czynszu związanego z zajmowanego lokalu czyniła ze swojego prawa użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa w sytuacji, gdy pomiędzy stronami obowiązywały postanowienia umowne w zakresie wysokości czynszu oraz przewidujące możliwość wykonania na koszt wynajmującego napraw obciążających wynajmującego oraz wypowiedzenie umowy;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. polegające na

a) nieuzasadnionym przyjęciu, że przedmiotowy lokal w okresie spornym posiadał wady, które całkowicie uniemożliwiały jego użytkowanie spowodowane zaniechaniem powódki w zakresie przeprowadzania w przedmiotowym lokalu remontów, co z kolei uzasadniało żądanie pozwanego obniżenia czynszu w wysokości 100% w sytuacji, gdy to na pozwanym ciążył obowiązek przeprowadzania prac mających na celu utrzymanie lokalu w prawidłowym stanie i w konsekwencji nieprawidłowe uznanie, że pozwany nie ponosi winy za niewłaściwy stan lokalu;

b) niezasadnym przyjęciu, że dokument – protokół kontroli rocznej obiektu budowlanego przedstawiony przez powódkę ma charakter dokumentu pozornego i odmowę wiary wyrażonego w tym dokumencie zaprzeczeniu powódki, że pozwany poczynił nakłady na lokal, w sytuacji gdy powódka w toku procesu konsekwentnie wskazywała, że pozwany nie wypełniał obowiązku prowadzenia prac obciążających najemcę wynikających z umowy najmu lokalu oraz w sytuacji gdy pozwany nie wykazał poczynienia nakładów, o których mowa w uzasadnieniu wyroku;

- naruszenie prawa materialnego, to jest art. 676 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany poczynił na lokal ulepszące rzecz najętą, choć nakłady, które według pozwanego miał on poczynić (czemu powódka zaprzecza) należy uznać za wykonanie obowiązków najemcy związanych z umową najmu lokalu i w związku z którymi najemcy nie przysługuje żadne roszczenie względem wynajmującego, a nie za nakłady ulepszące rzecz i umożliwiające skorzystanie z uprawnień określonych w art. 676 k.c.

Wskazując na powyższe podstawy powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca rozwinęła przedstawione zarzuty a ponadto podniosła, że do sprawy nie mógł mieć zastosowania art. 676 k.c. wobec odmiennego uregulowania w umowie, w § 8, materii objętej regulacją tego przepisu. Podniosła też, że pozwany nigdy nie zgłosił zastrzeżeń co do podwyżek czynszu a jedynie zaprzestał jego płatności. Pozwany nie skorzystał też z przysługującego mu na podstawie umowy uprawnienia do wykonania na koszt wynajmującego koniecznych napraw.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego. Stwierdził, że powódka przyjęła założenie, że pozwany doprowadził do dewastacji budynku, tymczasem to wieloletnie zaniechanie powódki doprowadziły do katastrofalnego stanu lokalu, że nie nadawał się on do użytkowania i jest obecnie przez samą powódkę zakwalifikowany do rozbiórki. Dalej stwierdził, że wielokrotnie zawiadamiał powódkę o katastrofalnym stanie technicznym budynku, w którym znajdował się najmowany lokal. W zakresie dokonywania nakładów pozwany powołał się na dowody przedstawione przez powódkę oraz dowody ze zdjęć, a nadto na względy doświadczenia życiowego oraz logiki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy nie przeprowadzał postępowania dowodowego. Uzasadnienie wyroku ma więc spełniać wymóg wynikający z art. 505¹³ § 2 k.p.c.

W apelacji nie przedstawiono nowych dowodów, zaś niejasno sformułowane zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odnoszą się bądź to do kwalifikacji materialnoprawnej – wykładni umowy stron w zakresie rozstrzygnięcia, kto miał obowiązek przeprowadzać prace mające na celu utrzymanie lokalu w prawidłowym stanie, a tym samym kto jest odpowiedzialny za wady lokalu uniemożliwiające jego użytkowanie; bądź do oceny jednego dokumentu powódki, zawierającego zaprzeczenie poczynienia przez pozwanego nakładów na lokal. Skarżąca nie sformułowała wyraźnego zarzutu podważenia innych dowodów w aspekcie normy art. 233 § 1 k.p.c., jako wskazującej na przewidziany przez prawo model dokonywania oceny dowodów, natomiast zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych w istocie podważyła ocenę dowodu z zeznań pozwanego, twierdząc, że nie dawały one podstawy do przyjęcia, że pozwany ponosił nakłady na lokal.

Odnosząc się więc do tych zarzutów apelacji, które nawiązywały do postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy, trzeba najpierw stwierdzić, że kwestia istnienia nakładów nie mogła mieć znaczenia prawnego

w niniejszej sprawie, bowiem pozwany nie przedstawił w związku z podnoszonymi przez siebie nakładami żadnych wierzytelności do potrącenia.

Można przypuszczać, że w apelacji poświęcono kwestii nakładów wiele uwagi z tego względu, że Sąd pierwszej instancji uznał za zasadny zarzut pozwanego dotyczący jego rzekomych nakładów na lokal. Sąd ten jednak nie wskazał wpływu uwzględnienia tego zarzutu na treść rozstrzygnięcia. Być może pewną wskazówką co do sposobu rozumowania Sądu Rejonowego w kwestii znaczenia nakładów w niniejszej sprawie jest stwierdzenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że pozwany „ogółem poczynił nakłady na lokal w wysokości 20.000 złotych, w związku z tym wezwał powódkę do obniżenia czynszu”. Wolno zakładać, że przyjęta przez Sąd Rejonowy wartość nakładów ma znaczenie prawne tego rodzaju, że kwotę tą należy uwzględnić określając wysokość należnego powódce czynszu. Jeżeli tak, to powyższe jest sprzeczne z treścią art. 676 k.c., zgodnie z którym z ulepszeniami może wiązać się obowiązek zapłaty przez wynajmującego odpowiedniej sumy, przy czym dopiero w sytuacji dokonania przez niego wyboru zatrzymania ulepszeń. Powszechnie uważa się, że omawiana regulacja dotyczy zasad rozliczania ulepszeń z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Nie obejmuje tym samym możliwości rozliczania nakładów poprzez obniżenie czynszu. Rzecz jasna trzeba pamiętać, że umowa stron może modyfikować wynikające z art. 676 k.c. zasady rozliczenia nakładów, jednakże umowa pomiędzy stronami niniejszego procesu nie zawierała reguły automatycznego rozliczenia nakładów poprzez obniżenie czynszu. Co prawda zgodnie z § 10 ust. 1 umowy wartość ulepszeń mogła być podstawą przyznania najemcy przez wynajmującego prawa do uiszczania czynszu w zmniejszonej wysokości, jednakże pozwany o zmniejszenie czynszu z tytułu nakładów nie występował w czasie trwania umowy.

Trzeba niezależnie od powyższego stwierdzić, że twierdzenia pozwanego o dokonywaniu nakładów trudno pogodzić z jego zarzutem o braku przydatności najmowanego lokalu w czasie trwania najmu do umówionego użytku. Niestety również Sąd Rejonowy nie dostrzegł sprzeczności pomiędzy własnymi twierdzeniami: że „nie można mówić, że przedmiotowy lokal był chociażby w części przydatny do umówionego użytku” i że pozwany dokonał „wymiany okien z drewnianych na plastikowe oraz dwóch par drzwi z drewnianych na metalowe, pokrył posadzkę terakotą, ściany płytkami ceramicznymi, urządził także WC i łazienkę, wymienił okna drewniana na okna PCV, instalację elektryczną, drzwi wejściowe”.

Reasumując tą część rozważań należy stwierdzić, że nie powinno być przedmiotem niniejszego postępowania badanie, czy pozwany poniósł nakłady na lokal objęty umową najmu. Powódka dochodziła należności wynajmującego, zaś pozwany nie przedstawił do potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów. Tym samym większość zarzutów apelacji, odnoszonych do kwestii nakładów pozwanego na lokal, nawet przyjmując, że są one zasadne, nie wskazuje na uchybienia, które mogłyby mieć wpływ na rozstrzygnięcie. Oczywiście gdyby oddalenie powództwa przez Sąd Rejonowy było podyktowane przyjęciem, że roszczenie powódki jest bezzasadne z uwagi na to, że dochodzone należności podlegają rozliczeniu z nakładami pozwanego, to miałyby znaczenie przedstawiona wyżej ocena, że ani treść art. 676 k.c., ani umowa stron – skoro pozwany nie podnosił żądania zgodnie z jej treścią, nie stanowią podstawy do obniżeniu czynszu i innych opłat, należnych w czasie trwania umowy. Obecnie mogą one podlegać rozliczeniu, jednakże nie było to przedmiotem niniejszego postępowania.

Sąd Rejonowy w istocie przyjął, że powódce nie należą się dochodzone należności, bowiem czynsz, do którego zobowiązany był pozwany, powinien być obniżony o 100% z uwagi na nieprzydatność najmowanego lokalu do umówionego użytku. Powódka w apelacji nie przedstawiła wobec tej kwalifikacji wyartykułowanego zarzutu, choć zaprzeczyła swojej odpowiedzialności za stan budynku, a tym samym ewentualnej podstawie do obniżenia czynszu. Niezależnie od tego obowiązujący model apelacji w prawie polskim sytuuje sąd odwoławczy jako sąd merytoryczny, rozpoznający sprawę, a nie apelację, toteż sąd drugiej instancji obowiązany jest do stosowania prawa materialnego niezależnie od zarzutów.

W kontekście zatem przyjętej przez Sąd Rejonowy podstawy obniżenia czynszu dochodzonego przez powódkę w wymiarze 100% należy stwierdzić, że mając na uwadze nie tylko ustalenia faktyczne sprawy, ale też same twierdzenia

pozwanego, nie było podstaw do takiego obniżenia w świetle normy art. 664 § 1 k.c. Doszło więc do niewłaściwego zastosowania tego przepisu.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty co prawda podniósł zarzuty nieremontowania budynku przez powódkę, ani nieprzeprowadzania przez nią przeglądów technicznych, przez co zaprzestał on prowadzenia w najmowanym lokalu działalności gospodarczej, jednakże pozwany nie podał, kiedy wskazane okoliczności miały miejsce, jakie były ich szczegóły, a więc jakie były konkretne skutki braku remontów, jak też jakie konkretnie wady uniemożliwiały pozwanemu prowadzenie działalności gospodarczej. Trzeba zauważyć, że dokumentacja zdjęciowa znajdująca się w aktach sprawy faktycznie wskazuje na zły stan budynku, w którym znajdował się najmowany lokal, jak i samego lokalu, jednakże pochodzi z grudnia 2015 roku, a więc z czasu rok po wydaniu przedmiotu najmu przez pozwanego.

Niezależnie od tego, choćby przyjąć, że ów zły stan przedmiotu najmu miał miejsce również w czasie trwania umowy, to zgodnie z treścią umowy z dnia 28 listopada 1990 roku najemca miał obowiązek ponosić nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu, do których w szczególności zaliczono: naprawę podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg, drzwi i okien, naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody (§ 8 ust. 1). Nadto w razie zaistnienia potrzeby dokonania napraw obowiązujących wynajmującego pozwany powinien był zawiadomić go o tym bez zbędnej zwłoki (§ 8 ust. 2), a w sytuacji, gdy lokal nie jest przydatny do umówionego użytku, mógł wyznaczyć wynajmującemu dodatkowy termin do dokonania napraw, a po bezskutecznym upływie tego terminu dokonać napraw na koszt wynajmującego (§ 8 ust. 3).

Powódka ma więc rację podnosząc, że umowa stron nakładała na pozwanego obowiązek dbania o utrzymanie należytego stanu lokalu, zarówno poprzez bieżące nakłady, jak i poprzez odpowiednie wystąpienia do wynajmującego, a nadto upoważniała do samodzielnych napraw na koszt wynajmującego w razie braku skuteczności takich wezwań. Z dowodów, na które powołał się pozwany nie wynika, że takich przedsięwzięć pozwany dokonywał. Pozwany przedłożył pisma z dnia 7 marca 2013 roku i 14 listopada 2013 roku, których treści co prawda wskazują na katastrofalny stan techniczny budynku, jednakże nie zawierają żadnych szczegółów tego stanu rzeczy. Pozwany nie wskazał w tych pismach, co jest objęte wadami czy uszkodzeniami, oraz jakie konkretnie powinny być przedsięwzięte naprawy. Co prawda od powódki można było oczekiwać reakcji na te pisma, jednakże nie można przyjąć, że treść wzmiankowanych pism stanowiła wezwania zgodnie z § 8 ust. 2 i 3 umowy najmu.

Jak widać, pozwany zaniedbał należytych czynności, które po pierwsze mogłyby zapobiec pogorszeniu się stanu budynku obejmującego najmowany lokal, a nawet jego niszczeniu, a po drugie dawać podstawę do żądania obniżenia czynszu zgodnie z umową i na podstawie art. 664 k.c. Nie można też stwierdzić na podstawie wymienionych wystąpień pozwanego, że zaszła podstawa do zaniechania płacenia czynszu (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 czerwca 2016 roku, I ACa 16/16).

Bezczynność pozwanego w zakresie realizacji uprawnień wynikających z umowy co do dążenia do zachowania należytego stanu przedmiotu najmu, nie może być równoważona zarzutem naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego. Co prawda można wymagać od powódki, by reagowała na pochodzące od najemców sygnały wskazujące na konieczność zapobieżenia dewastacji nieruchomości należących do pozwanej, jednakże to nie zwalnia najemców, o ile ich obowiązek wynika z umowy, przedsięwzięcia takich czynności, które są należytych wykorzystywaniem inicjatywy, do której najemcy są uprawnieni, czy wręcz obowiązani.

Tym samym co do zasady nie było podstaw w niniejszej sprawie do obniżenia czynszu należnego zgodnie z wielokrotnie aneksowaną w zakresie czynszu umową stron. Trzeba jednak od razu stwierdzić, że co do czynszu żądanego za lipiec 2007 roku, według faktury FV 720/07/CZ/RO6, roszczenie powódki jest przedawnione, co prawidłowo stwierdził Sąd Rejonowy, toteż pozbawione jakiegokolwiek argumentacji w apelacji żądanie zasądzenia tej należności należy uznać za oczywiście bezzasadne.

Trzeba też stwierdzić, że pozew w niniejszej sprawie został sporządzony wyjątkowo niestarannie, bez wyszczególnienia kwot składających się na należność główną dochodzoną w sprawie (jedynie wyodrębniono skapitalizowane odsetki). O ile przy tym poszczególne stawki czynszu dają się ustalić na podstawie załącznika w postaci pisma powódki do

pozwanego z dnia 20 kwietnia 2015 roku, to mechanizm obliczenia wysokości skapitalizowanych odsetek w ogóle nie został przedstawiony, chociażby w postaci noty odsetkowej.

Zmieniając zatem zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok należało stwierdzić, że suma należności czynszowych za okres od maja do 19 grudnia 2014 roku wyniosła 2.994,04 złotych, uwzględniając nadpłatę, o której mowa we wzmiankowanym wyżej piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 roku. Skapitalizowane odsetki od poszczególnych należności czynszowych za kolejne miesiące, liczone od dnia 11 każdego kolejnego miesiąca (zgodnie z § 5 umowy najmu) do dnia 21 grudnia 2015 roku (zgodnie z żądaniem pozwu), zostały obliczone na kwotę 371,65 złotych. Zasądzenie należności głównej obejmuje sumę podanych wyżej kwot. Dalsze odsetki od kwoty 2.994,04 złotych zostały zasądzone od dnia 22 grudnia 2015 roku, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 k.c.), w konsekwencji obliczenia odsetek skapitalizowanych do dnia poprzedniego, zaś odsetki od skapitalizowanych odsetek zostały zasądzone od dnia wniesienia pozwu (art. 482 § 1 k.c.). W pozostałej części powództwo, a co za tym idzie apelację, należało oddalić.

W konsekwencji takiego rozstrzygnięcia powódka wygrała proces, zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji, w wymiarze około 80%. Obie strony poniosły koszty zastępstwa prawnego sprawowanego przez radców prawnych, nadto powódka poniosła koszty opłaty od pozwu i opłaty od apelacji (po 100 złotych). Zastosowanie znajduje więc co do zasady art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu normy art. 98 § 3 k.p.c. Sąd uznał jednak, że okoliczności niniejszej sprawy pozwalają nie obciążać pozwanego kosztami procesu za obie instancje z uwagi na względy słuszności (art. 102 k.p.c.), a więc uwzględnienie tego, że pozwany nie był w pełni należycie traktowany przez powódkę jako jej kontrahent w ostatnich latach obowiązywania umowy pomiędzy stronami, co miało pewien wpływ na zakończenie przez niego działalności gospodarczej, nadto jest obecnie w zaawansowanym wieku, a także uwzględnienie stopnia przyczynienia się stron do właściwego zbadania niniejszej sprawy.