

*Sygn. akt VI ACa 765/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 15 stycznia 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska*

*Sędzia SA – Anna Orłowska (spr.)*

*Sędzia SA – Wanda Lasocka*

*Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa m. (...) W.*

*przeciwko (...) S.A. w Ł.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 24 stycznia 2013 r.*

*sygn. akt XX GC 227/12*

*I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:*

*- w punkcie 2 zasądza od (...) S.A. w Ł. na rzecz m.(...) W. kwotę 71.814 (siedemdziesiąt jeden tysięcy osiemset czternaście) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2012 r. do dnia zapłaty i w pozostałej części powództwo oddala;*

*- w punkcie 3 zasądzoną kwotę 214,44 (dwieście czternaście złotych czterdzieści cztery grosze) podwyższa do kwoty 7.980 (siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt) złotych;*

*II oddala apelację powoda w pozostałej części;*

*III oddala apelację pozwanego;*

*IV zasądza od (...) S.A. w Ł. na rzecz m.(...) W. kwotę 5.750 (pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 765/13*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 stycznia 2012 roku, powód – miasto (...) W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej spółki (...) SA w Ł. kwoty 128.446,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 lutego 2012 roku zasądzona została od pozwanej spółki na rzecz powoda cała należność dochodzona w niniejszej sprawie.

Pozwana spółka wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Na rozprawie w dniu 30 października 2012 roku pełnomocnik powoda wyjaśnił, że przedmiotem żądań jest czynsz najmu, co potwierdził na rozprawie w dniu 15 stycznia 2013 roku wskazując, że powód dochodzi należnego mu czynszu z tytułu łączącej strony umowy.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 36.171,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2012 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie oraz rozstrzygając o kosztach postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny, ustalony w sposób następujący.

W dniu 31 sierpnia 2001 roku strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Przedmiotowa umowa była kolejną umową dotyczącą tego samego lokalu (poprzednia umowa zawarta na czas oznaczony wygasła w dniu 19 czerwca 2001 roku). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W jej § 4 strony ustaliły wysokość czynszu najmu należnego powodowi, z zastrzeżeniem, że zmiana wysokości stawki czynszu dokonywana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ze skutkiem od 1 kwietnia każdego roku nie będzie wymagała aneksu do umowy. Ustalono również, że w przypadku zmiany „Tabeli minimalnych stawek czynszu” stanowiących załącznik do Uchwały Rady Gminy B., stawka czynszu zostanie podwyższona do wysokości nie mniejszej niż określona tabelą i ta zmiana nie wymaga wypowiedzenia umowy w tym zakresie. W § 10 umowy została przewidziana możliwość jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Powyższa umowa była zmieniana w drodze aneksów. Aneksem nr (...) z 17 listopada 2008 roku zmieniono zasady waloryzacji czynszu najmu. W § 2 Aneksu zmieniono treść § 4 ust. 2 umowy najmu ustalając, że powód jako wynajmujący ma prawo corocznie dokonywać waloryzacji czynszu nie więcej niż od 0 do 50% wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok ubiegły. Wysokość waloryzacji określa Prezydent m. (...) W. w drodze zarządzenia, w terminie do końca października, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku. W Aneksie nr (...) strony zmieniły także treść § 6 umowy najmu ustalając, że czynsz najmu i opłaty dodatkowe będą uiszczane przez pozwaną spółkę z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, jednak nie później niż do ostatniego dnia każdego miesiąca.

W czasie obowiązywania umowy, pismem z dnia 1 grudnia 2008 roku, pozwana spółka poinformowała powoda, że w lokalu będącym przedmiotem najmu, w dniu 29 listopada 2008 roku, z okien usytuowanych w dachu, wypadła jedna z szyb przebijając kaseton w podwieszanym suficie i spadając na salę sprzedaży na sklepie. W piśmie tym pozwana zwróciła się o natychmiastowe sprawdzenie pozostałych okien w placówce i ewentualne zabezpieczenie w razie jakichkolwiek usterek. W uwzględnieniu powyższego zgłoszenia powód dokonał naprawy usterek, o czym poinformował pozwaną w piśmie z 8 grudnia 2008 roku, informując ponadto, że prace mające na celu docelowe zabezpieczenie okien przed wypadaniem szyb zostaną wykonane w możliwie krótkim terminie.

Za korzystanie z lokalu przez pozwaną spółkę na podstawie zawartej przez strony umowy powód wystawił faktury VAT. Faktury zostały wystawione także za okres od kwietnia 2010 roku do lutego 2011 roku. W dniu 2 sierpnia 2011 roku powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę korygującą, dotyczącą rozliczenia świadczeń za I półrocze 2011 roku. Powód we wcześniejszym okresie wystawiał faktury korygujące w celu rozliczenia faktycznego zużycia mediów przez

pozwaną. Faktury korygujące dotyczące okresu po 30 listopada 2010 roku zostały zwrócone powodowi przez pozwaną spółkę przy pismach z dnia 22 sierpnia i 25 kwietnia 2011 roku.

Pismem z 25 marca 2010 roku powód poinformował pozwaną o podwyższeniu czynszu najmu lokalu użytkowego od dnia 1 maja 2010 roku o średnioroczne stawki cen towarów i usług konsumpcyjnych. Od maja 2010 roku powód naliczał wyższe stawki czynszu najmu. Zostały one naliczone po zwaloryzowaniu w oparciu o aktualne średnioroczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszane przez Prezesa GUS i wynoszące w roku 2008 – 4,2% i w roku 2009 – 3,5%. Podwyżka ta nie została zaakceptowana przez pozwaną spółkę, która w piśmie z dnia 25 maja 2010 roku wskazała na jej niezgodność z postanowieniami łączącej strony umowy, w tym w szczególności z treścią § 4 ust. 2 umowy w brzmieniu nadanym aneksem z 17 listopada 2008 roku. W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z 10 czerwca 2010 roku powód wyjaśnił, że w chwili obecnej zasady najmu lokali komunalnych są uregulowane w Uchwale nr (...) Rady m. (...) W. z 28 maja 2009 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (...) oraz Zarządzeniu Prezydenta m. (...) W. nr (...) z 14 lipca 2009 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczególnego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat. W piśmie tym powód wyjaśnił, że w § 9 ww. uchwały oraz § 16 a Zarządzenia ustalono, że waloryzacja stawki czynszu najmu następuje corocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły, zmiana ta następować będzie w formie pisemnego powiadomienia najemcy i nie stanowi zmiany umowy najmu. Aneks do umowy najmu wprowadzający postanowienia ww. Uchwały i Zarządzenia do łączącej strony umowy nie został podpisany przez pozwaną spółkę.

Nie uznając za uzasadnioną podwyżki czynszu dokonanej przez powoda, pozwana spółka opłaciła należności wynikające z wystawionych przez powoda faktur VAT za okres od kwietnia do listopada 2010 roku, z tym że w kwotach niższych niż wskazane na fakturach. Wpłaty zostały dokonane z pominięciem podwyżki czynszu dokonanej od maja 2010 roku.

W 2010 roku pojawiły się ponownie usterki w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu. W piśmie z 15 listopada 2010 roku pozwana poinformowała powoda, że budynek przy ul. (...), w którym znajduje się wynajmowany lokal, posiada wady uniemożliwiające korzystanie z budynku i lokalu. Pozwana określiła powodowi termin 10 dni na usunięcie wad, zastrzegając – w przypadku nieusunięcia wad w zakreślonym terminie – prawo wypowiedzenia umowy, bez zachowania terminów wypowiedzenia, na podstawie art. 664 § 2 k.c.

Pismem z dnia 29 listopada 2010 roku pozwana spółka złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. W piśmie wskazano, że rozwiązanie umowy następuje na podstawie art. 664 § 2 k.c., bez zachowania okresu wypowiedzenia, a jego przyczyną jest nieusunięcie w wyznaczonym terminie wad, które uniemożliwiają dalsze, przewidziane w umowie używanie lokalu i budynku. Przedmiotowy lokal został wydany powodowi przez pozwaną spółkę w dniu 18 marca 2011 roku.

Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd Okręgowy wskazał na dokumenty wymienione w treści uzasadnienia oraz zeznania świadka, które uznał za wiarygodne. W ocenie Sądu I instancji – wbrew stanowisku pozwanej spółki – nie można uznać, że dowody z dokumentów złożone przez powoda przy piśmie z dnia 25 kwietnia 2012 roku są sprekludowane. Omawiane wnioski dowodowe zostały zgłoszone przez powoda w terminie 14 dni od daty doręczenia mu sprzeciwu od nakazu zapłaty. Nie można – w ocenie Sądu Okręgowego – oczekiwać od powoda, że już w pozwie, nie znając stanowiska strony pozwanej, zgłosi wszystkie możliwe w danej sprawie wnioski dowodowe. Pozostałe dokumenty złożone do akt sprawy nie mają znaczenia dla jej rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy stwierdził następnie, iż z uwagi na to, że przedmiotem żądania pozwu jest wierzytelność powoda wynikająca z łączącej strony umowy najmu za okres jej obowiązywania, zbędne były dla rozstrzygnięcia sprawy niektóre z dowodów zgłoszonych przez strony postępowania. W związku z tym, że żądanie pozwu dotyczy należności powoda za okres obowiązywania umowy najmu, okoliczność korzystania z lokalu przez pozwaną po zakończeniu stosunku najmu nie ma znaczenia w niniejszej sprawie.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jedynie częściowo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wyjaśnione zostało, że w świetle uzasadnienia pozwu, stanowiąca przedmiot żądania kwota, stanowi czynsz najmu należny powodowi w związku z zawartą z pozwaną spółką umową. W ostatnim akapicie uzasadnienia zostało bowiem wskazane, że należność dochodzona pozwem została naliczona za okres od dnia 1 kwietnia 2010 roku do 28 lutego 2011 roku. We wcześniejszej części uzasadnienia stwierdzono, że pismo pozwanej z 29 listopada 2010 roku zostało potraktowane jako pismo rozwiązujące umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Stąd nie ulega wątpliwości, że żądając zapłaty za okres do 28 lutego 2011 roku, powód domaga się zapłaty należności z tytułu łączącej strony umowy najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku pozwanej, łącząca strony umowa nie uległa rozwiązaniu w dacie doręczenia powodowi pisma z dnia 29 listopada 2010 roku. W świetle okoliczności niniejszej sprawy rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, dokonane przez pozwaną spółkę było bezskuteczne. Okoliczność, że przedmiotowy lokal miał wady, o jakich mowa w art. 664 k.c., nie została wykazana przez pozwaną w toku postępowania. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego – zdaniem Sądu I instancji – nie można uznać, że wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu istniały od początku. Takiemu stanowisku przeczy okoliczność, że umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2001 roku została podpisana przez strony jako kolejna umowa dotycząca tego lokalu, po wygaśnięciu poprzedniej, a także fakt podpisywania przez strony kolejnych aneksów do umowy najmu. Te okoliczności oraz fakt prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu przez pozwaną spółkę nie pozwalają na ustalenie, że wady uniemożliwiające korzystanie z lokalu istniały od początku obowiązywania umowy najmu z 31 sierpnia 2001 roku.

Okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają na ustalenie, aby w dacie doręczenia powodowi pisma z 29 listopada 2010 roku istniały takie wady przedmiotowego lokalu, które uniemożliwiały korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem. Zdaniem Sądu Okręgowego, nawet gdyby przyjąć, że wady lokalu były takimi, o jakich stanowi art. 664 k.c., to i tak rozwiązania umowy nie można uznać za dokonane skutecznie, bowiem 10 dniowy termin zakreślony przez pozwaną na usunięcie wad nie był terminem odpowiednim.

Z powyższych względów Sąd I instancji uznał, że nie zaistniały przesłanki z art. 664 k.c. uzasadniające rozwiązanie przez pozwaną umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż zasadnie powód potraktował pismo pozwanej spółki jako pismo wypowiadające umowę najmu. Zasadne jest również stanowisko powoda, który w odniesieniu do wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną zastosował trzymiesięczny okres wypowiedzenia, zgodnie z § 10 umowy najmu. W tym miejscu Sąd I instancji zaznaczył, że wyrokując w niniejszej sprawie omyłkowo zastosował do wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną spółkę jednomiesięczny okres wypowiedzenia (w oparciu o 673 § 2 k.c.).

Sąd I instancji podzielił stanowisko strony pozwanej, iż nieskuteczna była podwyżka czynszu dokonana przez powoda pismem z dnia 25 marca 2010 roku. Taki sposób i wysokość dokonanej waloryzacji są niezgodne z treścią § 4 ust. 2 umowy najmu (po zmianie wprowadzonej aneksem nr (...) z 17 listopada 2008 roku). W powołanym postanowieniu umownym strony ustaliły możliwą maksymalną podwyżkę do 50% wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, tymczasem podwyżka czynszu z maja 2010 roku uwzględnia pełną wysokość powołanego wskaźnika. Dodatkowo jeszcze Sąd Okręgowy podkreślił, że w umowie najmu strony ustaliły, iż waloryzacja będzie dokonywana od początku roku. Zatem dokonanie jej od maja 2010 roku jest sprzeczne także z tym postanowieniem umownym.

W ocenie Sądu Okręgowego – wbrew stanowisku powoda – nie można uznać, że sporna podwyżka czynszu została dokonana skutecznie na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Sąd I instancji wskazał, że przytoczony przepis został dodany do kodeksu cywilnego przez art. 26 pkt 9 ustawy z

dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Natomiast w myśl art. 2 ust. 1 pkt 4) tej ustawy, ilekroć jest w niej mowa o lokalu, należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Powyższe – zdaniem Sądu Okręgowego – oznacza, że przepis art. 685<sup>1</sup> k.c. nie ma zastosowania do lokali użytkowych.

Reasumując, Sąd I instancji stwierdził, że pozwana spółka była obowiązana do wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu, jednakże przy uwzględnieniu stawek czynszu stosowanych przez powoda do końca kwietnia 2010 roku (przed podwyżką dokonaną od maja 2010 roku). Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie w postaci dowodów wpłat wynika, że w takiej wysokości opłaty były wnoszone przez pozwaną za okres od maja do listopada 2010 roku. Złożone przez pozwaną spółkę dowody wpłat korespondują z zapisami w kartotece konta spornego lokalu, z której wydruk został załączony do pozwu. Zatem nie ma podstaw do zasądzenia na rzecz powoda jakichkolwiek należności za ten okres.

Zasądzeniu na rzecz powoda podlega natomiast kwota 14,51 zł stanowiąca część należności za kwiecień 2010 roku. Pozwana spółka nie przedstawiła dowodu zapłaty całej kwoty za ten miesiąc, zaś z przedstawionego przez powoda wydruku kartoteki konta lokalu wynika, że za kwiecień 2010 roku pozostaje zaległość we wskazanej kwocie 14,51 zł. Od tej kwoty zostały także zasądzone odsetki za okres od 27 kwietnia 2010 roku (przy uwzględnieniu ustalonego w umowie terminu zapłaty należności czynszowych) do dnia 30 września 2011 roku w kwocie 2,70 zł.

Mając na uwadze, że pismem z 29 listopada 2010 roku umowa najmu została wypowiedziana, a nie rozwiązana w trybie natychmiastowym, zasądzeniu na rzecz powoda podlega także czynsz najmu za okres wypowiedzenia. Z uwagi na wskazaną powyżej omyłkę (polegającą na przyjęciu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia) Sąd Okręgowy zasądził jedynie czynsz za grudzień 2010 roku w kwocie 32.907,79 zł oraz odsetki od tej kwoty za okres od 28 grudnia 2010 roku do 30 września 2011 roku w wysokości 3.246,60 zł. Zasądzona na rzecz powoda winna być także należność z tytułu czynszu za styczeń i luty 2011 roku, z uwzględnieniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przewidzianego w umowie najmu.

Apelacje od wyroku złożyły obie strony.

Powód w swojej apelacji zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo ponad kwotę 36.171,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2012 roku oraz w części dotyczącej kosztów postępowania, zarzucając rozstrzygnięciu:

I. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c., polegającego na przyjęciu przez Sąd I instancji, że termin wypowiedzenia umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2001 r. (ze zmianami) wynosi miesiąc – wbrew postanowieniu § 10 tej umowy wprowadzającemu trzymiesięczny termin wypowiedzenia umowy,

2) art. 233 § 1 k.p.c., polegającego na przyjęciu przez Sąd I instancji, że powód nieskutecznie dokonał podwyżki czynszu dokonanej pismem z dnia 25 marca 2010 r. i 29 marca 2010 r. oraz że brak było podstaw prawnych do dokonania waloryzacji stawki czynszu, wbrew regulacjom zawartym w uchwale Rady m.(...) W. Nr (...) z dnia 28.05.2009 r. oraz Zarządzeniu nr (...) Prezydenta Miasta (...) W. z dnia 14.07.2009 r. oraz postanowieniom umowy z dnia 31 sierpnia 2001 r. (po zmianach wprowadzonych aneksem z 17.11.2008 r.),

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, polegającego na:

1) zastosowaniu przepisu art. 673 § 2 k.c., poprzez przyjęcie, że strony wiąże jednomiesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego,

2) niezastosowaniu art. 688 k.c. wskazującego na trzymiesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego,

3) niezastosowaniu § 9 uchwały Rady m.(...) W. (...) z dnia 28.05. 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony, kolejnej umowy najmu z tym samym najemcą (Dz. Urz. Woj. M.. NR 104, poz. 2968), a przez to nieprawidłowe przyjęcie braku podstaw waloryzacji stawek czynszu najmu wynikającego przedmiotowego lokalu.

W oparciu o powyższe powód wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie na jego rzecz kwoty 92.275,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany w swojej apelacji zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, zarzucając orzeczeniu:

1) naruszenie art. 664 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż norma ta ma zastosowanie wyłącznie do wad w przedmiocie najmu, które istniały w chwili jego wydania najemcy,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego i kompletnego rozważenia materiału dowodowego, przez wyprowadzenie z materiału dowodowego sprawy wniosków z niego nie wynikających oraz przez dokonanie oceny materiału dowodowego sprawy z pominięciem zasad doświadczenia życiowego,

3) naruszenie art. 65 § 1 i § 2 k.c. przez dokonanie wykładni oświadczenia woli pozwanej z dnia 29 listopada 2010r. o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia przy uwzględnieniu wyłącznie jego literalnego brzmienia a z pominięciem celu w jakim zostało ono złożone, co w konsekwencji doprowadziło do uznania go za nieskuteczne,

4) naruszenie art. 479<sup>14</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 479<sup>12</sup> k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, pozwany wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelację powoda należało częściowo uwzględnić, natomiast apelacja pozwanego jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Dokonana przez Sąd Apelacyjny zmiana zaskarżonego wyroku, będąca wynikiem częściowego uwzględnienia apelacji powoda, spowodowana została błędnym przyjęciem do rozliczeń stron z tytułu umowy najmu, jednomiesięcznego zamiast trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którą to omyłkę dostrzegł już sam Sąd I instancji, wskazując na nią w uzasadnieniu orzeczenia. Sąd Okręgowy przyznał bowiem, że wyrokując w niniejszej sprawie omyłkowo zastosował do wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną spółkę jednomiesięczny okres wypowiedzenia, co w konsekwencji spowodowało zasądzenie należnego czynszu jedynie za grudzień 2010 roku, podczas gdy na rzecz powoda winna być także zasądzona należność z tytułu czynszu za styczeń i luty 2011 roku.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, w pełni aprobując poczynione ustalenia stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz wyprowadzone w oparciu o nie wnioski prawne. W niezwykle starannie sporządzonym uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy obszernie odniósł się do zarzutów i argumentów podnoszonych w toku procesu przez obydwie strony, powołał dowody, na których oparł się przy rozstrzygnięciu sprawy, wskazując które z nich ocenił jako wiarygodne i dlaczego, wyjaśnił też z jakich względów część wniosków dowodowych stron uległa oddaleniu. Również i w tym zakresie stanowisko Sądu I instancji jak najbardziej zasługiwało na akceptację.

Apelacja pozwanego kwestionując poczynione ustalenia odnoszące się do wad stanowiącego przedmiot najmu lokalu, zmierza w istocie do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego o braku podstaw do rozwiązania łączącej strony umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Podniesione w apelacji zarzuty w tym zakresie, zarówno dotyczące naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego, nie są zasadne. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie nasuwa zastrzeżeń zanegowanie przez Sąd I instancji twierdzeń pozwanego o istnieniu w spornym lokalu wad, uniemożliwiających korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Trafnie przy tym Sąd orzekający zauważył, iż ciężar dowodu w zakresie wykazania występowania tak poważnych wad, stosownie do art. 6 k.c., spoczywał na stronie pozwanej.

Bezzasadne jest zarzucanie Sądowi I instancji naruszenia art. 664 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż norma ta ma zastosowanie wyłącznie do wad w przedmiocie najmu, które istniały w chwili jego wydania najemcy, chociaż treść tego przepisu wskazuje, że statuuje on również prawo do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia także w sytuacji, kiedy wady przedmiotu najmu zaistniały w czasie późniejszym niż jego przejście do użytkowania przez najemcę, co w konsekwencji doprowadziło do oceny wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez pozwaną za nieskuteczne w zakresie, jakim dotyczyło ono rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W kontekście motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia, w odniesieniu do tak sformułowanego zarzutu, stwierdzić należy, iż absolutnie nieuprawnione jest przypisywanie Sądowi Okręgowemu dokonania takiej wykładni omawianego przepisu, jak zaprezentowana w apelacji. Wbrew bowiem odmiennym twierdzeniom skarżącego, Sąd I instancji nigdzie nie wyraził poglądu, że art. 664 § 2 k.c. zezwalał najemcy na wypowiedzenie umowy najmu wyłącznie w sytuacji, kiedy wady w przedmiocie najmu istniały w nim w chwili wydania.

Dokonując oceny charakteru zgłoszonych przez pozwanego wad lokalu i czyniąc ustalenia w tym przedmiocie, Sąd Okręgowy rozważył całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie pomijając przy tym ani pisma pozwanego z dnia 15 listopada 2010 roku, ani też wcześniejszej korespondencji stron z 2008 roku dotyczącej wad lokalu, jak również zeznań świadka M. M. (2), na co jednoznacznie wskazuje uzasadnienie zaskarżonego wyroku. Dokonana przez Sąd I instancji ocena tych dowodów nie narusza granic określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Wymieniony przepis przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym, co w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi. Jeżeli z zebranego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Skuteczne postawienie zarzutu błędnych ustaleń faktycznych nie może polegać na zaprezentowaniu w apelacji stanu faktycznego ustalonego przez skarżącego na podstawie własnej oceny dowodów. Tymczasem apelacja pozwanego w istocie stanowi polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi i dokonaną ich oceną, nie noszącą cech oceny dowolnej.

Powoływanie się przez pozwanego na fakt występowania w lokalu wad zagrażających bezpieczeństwu, zdrowiu i życiu znajdujących się w nim osób, w sytuacji gdy okoliczność ta – podobnie jak istnienie w spornym lokalu wad uniemożliwiających korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem – nie została wykazana w toku procesu, czyni bezpodstawnym zarzucanie Sądowi I instancji niezastosowania art. 682 k.c. W tym aspekcie bezzasadny jest również postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c., którego skarżący upatruje w dokonaniu wykładni oświadczenia woli pozwanego z dnia 29 listopada 2010 roku o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia przy uwzględnieniu wyłącznie jego literalnego brzmienia a z pominięciem celu w jakim zostało one złożone, co w konsekwencji doprowadziło do uznania go za nieskuteczne.

Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, iż ze względu na niewystępowanie w lokalu takich wad, które uniemożliwiałyby korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem, brak było podstaw do rozwiązania łączącej strony umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Dodatkowo jeszcze wyraził trafny pogląd (którego apelacja

nie zdołała skutecznie zakwestionować), że określony przez pozwanego 10-dniowy termin na usunięcie wad nie był terminem odpowiednim w rozumieniu art. 664 § 2 k.c.

Jeżeli chodzi o wysokość należnego powodowi miesięcznego czynszu, to prawidłowo Sąd I instancji przy jego wyliczeniu oparł się na postanowieniach łączącej strony umowy najmu. Podzielić należy wskazania Sądu Okręgowego, iż nieskuteczna była podwyżka czynszu dokonana przez powoda pismem z dnia 25 marca 2010 roku, jako że taki sposób i wysokość dokonanej waloryzacji były niezgodne treścią z § 4 ust. 2 umowy najmu (po zmianie wprowadzonej aneksem nr (...) z 17 listopada 2008 roku). W tym zakresie bezzasadne jest kwestionowanie przez powoda – poprzez postawienie w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.c. i niezastosowania § 9 uchwały Rady m.(...) W. (...) z dnia 28.05. 2009 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat (...) – wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stanowiska w kwestii waloryzacji stawek czynszowych oraz o braku podstaw do naliczenia pozwanemu czynszu w wyższej stawce niż wynikająca z umowy najmu.

Zasadne okazały się jedynie zarzuty apelacji powoda zmierzające do zakwestionowania błędnego stanowiska Sądu Okręgowego (co już wyżej nadmieniono) w zakresie wiążącego strony terminu wypowiedzenia umowy najmu. W świetle postanowień łączącej strony umowy (§ 10) oczywistym jest, iż mogła ona zostać skutecznie wypowiedziana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, co zresztą przyznał Sąd I instancji.

W związku z powyższym, dokonując zmiany zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powoda czynsz za dodatkowe dwa miesiące (styczeń i luty 2011 roku) według stawki przyjętej przez Sąd Okręgowy z tym, że przy uwzględnieniu 23% stawki podatku VAT, co łącznie dało kwotę 66.354 zł. Zasądzone też zostały odsetki od kwoty czynszu należnej za styczeń 2011 roku, której termin płatności upływał 28 stycznia 2011 roku i od kwoty czynszu należnej za luty 2011 roku, której termin płatności upływał 25 lutego 2011 roku – za okres do 30 września 2011 roku, w łącznej wysokości 5.460 zł. Koszty procesu za I instancję, na które składała się opłata od pozwu oraz wynagrodzenie profesjonalnych pełnomocników stron, rozliczone zostały przy uwzględnieniu, że powód utrzymał się ze swoim roszczeniem w 85%.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego, na które składały się opłaty od apelacji i wynagrodzenie pełnomocników stron orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu, że apelacja pozwanego została w całości oddalona, natomiast powód wygrał swoją apelację w około 80%.