

Sygn. akt. I ACa 51/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

<u>Przewodniczący</u>	<b>SSA Kazimierz Rusin (spraw.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Jan Sokulski</b> <b>SA Anna Gawelko</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Justyna Stępień

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w R.**

przeciwko **B. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Rzeszowie

z dnia 10 grudnia 2013 r., sygn. akt VI GC 335/12

I. **oddala** obie apelacje,

II. **znosi** wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z o.o w R. żądał w pozwie zasądzenia na jego rzecz od pozwanego B. M. kwoty 118.083,84 zł z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych sum naliczonych tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych wynikających z łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego .

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że najmowany przez niego lokal nie odpowiadał standardom, a jego wady przejawiały się w tym, że temperatura spadała do + 10°C, a przy ścianach – nawet poniżej 0°C, o czym informował na bieżąco pracowników powoda , a wobec niepodjęcia skutecznych działań w celu usunięcia tych wad – wypowiedział umowę w dniu 14 sierpnia 2012 r.

Według ustaleń Sądu Okręgowego strony zawarły 2 listopada 2010 r. umowę najmu lokalu usytuowanego w galerii handlowej powoda – na okres 5 lat. Zgodnie z postanowieniami tej umowy pozwany wykończył lokal i zamontował w nim pompę ciepła akceptowaną przez powoda. W styczniu 2012 r. pozwany poinformował powoda o wadach lokalu powodujących spadek temperatury do +10°C i powiadomił o wstrzymaniu zapłaty czynszu do chwili usunięcia tych

wad. Kontynuował pomimo to prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej. Nie mógł jednak w okresie zimowym wykonywać usług zegarmistrzowskich, zaś ponadto pojawiły się trudności z przechowywaniem towaru, a niskie temperatury zniechęcały klientów i wpływały na zmniejszenie obrotów. Sytuacja taka utrzymywała się od grudnia 2011 r. do marca 2012 r. Przyczyną istotnych wad lokalu było niespełnienie norm budowlanych dla ścian zewnętrznych lokalu i utracenie właściwości izolacyjnych przez zastosowany materiał. Poza tym zimne powietrze przedostawało się z zewnątrz z uwagi na usytuowanie lokalu w bezpośrednim sąsiedztwie drzwi wejściowych do galerii. Działania podjęte przez powoda w celu usunięcia wad lokalu okazały się nieskuteczne. Powołując się na ten fakt pozwany pismem z 18 sierpnia 2012 r. wypowiedział umowę najmu, jednak w ocenie powoda wypowiedzenie to nie miało podstaw.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwany wykazał istnienie wad lokalu, których następstwem były spadki temperatur znacznie poniżej zakładanych, bo nawet do  $+10^{\circ}\text{C}$ , a także zamarzanie ściany zewnętrznej przy braku możliwości utrzymania docelowej temperatury  $+20^{\circ}\text{C}$ , a przyczyną tych wad było niewłaściwe wykonanie obiektu. W rezultacie przydatność lokalu do umówionego użytku została ograniczona. Stan taki utrzymywał się do wiosny, kiedy nie występowały już przeszkody w używaniu lokalu. Powołując się na treść przepisu art. 664 kc Sąd przyjął, że skoro temperatura w lokalu nie uniemożliwiła pozwanemu prowadzenia działalności i uzyskiwania obrotów to zasadne jest obniżenie czynszu za marzec o 85 % i oddalenie powództwa co do indeksacji czynszu za okres od stycznia do marca 2012 r. Natomiast zasadne było, według Sądu, żądanie zasądzenia czynszu za okres od kwietnia do 14 sierpnia 2012 r., w którym zachowana była ekwiwalentność świadczeń obu stron.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w zakresie kwoty 90.297,35 zł, a w pozostałej części oddalił żądanie pozwu.

Apelacje od tego orzeczenia złożyły obie strony.

Powód zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 664 § 1 kc, art. 682 kc w zw. z art. 6 kc i 358<sup>1</sup> § 2 kc oraz prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 kpc wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 27.786,49 zł względnie wydanie orzeczenia kasatoryjnego.

Z kolei pozwany zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo zarzucił obrazę przepisu prawa materialnego, tj. art. 664 kc oraz art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 487 § 2 kc. Powołując się na te zarzuty wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

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

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionych w obu apelacjach zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż od poprawnego ich zastosowania uzależnione jest poczynienie właściwych ustaleń faktycznych.

Zarzutów tych nie można uznać za zasadne. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne nie budzą wątpliwości, należało je podzielić uznając jako własne.

Nie jest trafny generalny zarzut wobec powoda dotyczący naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami logiki i przyjęcie, że odpowiedzialność za niskie temperatury ponosi wyłącznie powód. Konkretyzując ten zarzut powód podniósł na wstępie, że dopuszczona jako dowód prywatna opinia biegłego A. S. dotyczyła innego lokalu i odmiennego stanu faktycznego. Odnosząc się do tego zarzutu należy stwierdzić, że Sąd rzeczywiście wymienił tę opinię wśród dowodów przeprowadzonych na okoliczność występowania w lokalu najmowanym przez pozwanego, a także lokalach sąsiednich niskich temperatur w okresie zimy 2011/2012 roku. Niesporny jest fakt, że lokal przedmiotowy oraz lokal opiniowany w w/w opinii znajdowały się w tej samej galerii, usytuowane były w analogiczny sposób ( przy drzwiach wejściowych na parterze, za kurtynami powietrznymi ), a w takiej sytuacji opinia ta, mimo swego prywatnego charakteru, była takim elementem materiału sprawy, który winien być wzięty pod rozwagę przy określaniu przyczyn utrzymywania się niskich temperatur w podobnych lokalach w galerii i wyprowadzaniu wniosków co do przyczyn tego stanu rzeczy. Należy przy tym z mocą

podkreślić, że zasadnicze ustalenia w zakresie ograniczenia przydatności lokalu do umówionego wykorzystania zostały poczynione przez Sąd w oparciu o inne dowody, a mianowicie zeznania kilku świadków oraz opinię biegłego sądowego w osobie M. O.. Kwestionowanie oceny zeznań świadków M. M., J. K. i M. Ż. z tego względu, że łączy go z pozwanym stosunki towarzyskie i zawodowe, a lokal odwiedzali sporadycznie, nie znajduje uzasadnionych podstaw. Każdy z tych świadków w trakcie przebywania w tym lokalu w miesiącach zimowych stwierdził występowanie niskich temperatur, a analogiczne obserwacje poczynili też świadkowie W. T. (1) i W. T. (2), którzy przychodzili do lokalu z racji funkcji pełnionych z ramienia powoda. Jednolite w tej mierze zeznania wszystkich tych świadków słusznie zatem zostały uznane za miarodajne. Ocena ta obejmuje też zeznania świadka M. R., gdyż fakt pozostawania przez niego w sporze z powodem nie może wykluczać wiarygodności jego zeznań zgodnych z zeznaniami całej grupy pozostałych pięciu świadków.

Nie można też podzielić stanowiska pozwanego, według którego obraży doznał przepis art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 487 § 2 kpc poprzez przyjęcie, że od kwietnia istniała ekwiwalentność świadczeń stron, podczas, gdy w ocenie pozwanego, w świetle opinii biegłego, zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, świadczenie powoda nigdy nie było ekwiwalentne do świadczenia, do jakiego był zobowiązany pozwany. Sąd Okręgowy swoje stanowisko w tej kwestii gruntownie uzasadnił wskazując z jakich względów przyjął, że w okresie zimowym wady lokalu ograniczyły znacząco ekwiwalentność świadczeń stron, a z jakich przyczyn nie podzielił poglądów pozwanego odnoszących się do rzekomego utrzymywania się wpływu tych wad na użyteczność lokalu również w okresach, gdy panowały w nim właściwe temperatury. Pozwany nie wykazał, by po marcu 2012 r. sytuacja występująca w miesiącach zimowych rzutowała na frekwencję klientów i wysokość obrotów.

Zagadnienie to zostało wyekspozowane w zarzutach obu apelacji dotyczących naruszenia przepisu prawa materialnego – art. 664 kc.

W apelacji powoda sformułowany został zarzut zastosowania tego przepisu i obniżenia o 85% czynszu za marzec 2012 r. pomimo niesprecyzowania i nieuzasadnienia przez pozwanego procentowej wielkości obniżenia czynszu. Dokonując oceny trafności tego zarzutu należy mieć jednak na uwadze, że pozwany utrzymywał, że czynsz za ten okres w ogóle powodowi nie przysługuje. Sąd Okręgowy przyjął zapatrywanie, że lokal w tym okresie zachował ograniczoną przydatność do umownego celu i stosownie do przyjętego, z odpowiednim uzasadnieniem, stopnia tej przydatności oszacował procentową wielkość ekwiwalentu (czynszu) należnego powodowi.

Nie można również podzielić stanowiska pozwanego, który zarzucił w apelacji, że do naruszenia przepisu art. 664 kc doszło przez uznanie, że pozwany nie mógł wstrzymać się z płatnością czynszu do czasu usunięcia przez powoda istotnej wady lokalu. Jak już bowiem nadmieniono, ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, że lokal, mimo ograniczenia przydatności, był przez okres do 14 sierpnia 2012 r. nieprzerwanie użytkowany przez pozwanego, który uzyskiwał z tego tytułu obroty wskazane w motywach wyroku. W takich uwarunkowaniach brak było racjonalnych przyczyn, dla których wyłączony byłby w całości obowiązek realizowania przez pozwanego wzajemnych świadczeń na rzecz powoda. Takie stanowisko akceptował także pierwotnie pozwany, który w pismach kierowanych do powoda postulował obniżenie czynszu z powołaniem się na wady lokalu (por. pismo z 10.02.2012 r. – k. 161 – 163).

Obniżenie czynszu przez Sąd należało uznać za odpowiednie, gdyż uwzględniało czas oddziaływania wady na użyteczność lokalu i przywracało ekwiwalentność świadczeń stron po rozważeniu interesów każdej z nich.

Nie można uznać za słuszny zarzutu apelacji powoda co do naruszenia art. 682 kc w zw. z art. 6 kc przez przyjęcie, że dowody ujawnione w sprawie potwierdzają istnienie wady zagrażającej zdrowiu najemcy. W materiale sprawy rzeczywiście znajdują się wspomniane wyżej dowody, które potwierdzają występowanie wad lokalu powstałych z przyczyn leżących po stronie powoda, a ograniczających przydatność lokalu w okresie panowania niskich temperatur. Sąd Okręgowy wyjaśnił z jakich względów przyjął, że temperatury w okresie zimowym znacząco ograniczają możliwość prowadzenia w tym lokalu działalności gospodarczej przewidzianej w umowie najmu, również z powołaniem się na unormowania z zakresu prawa pracy wyłączające dopuszczalność zatrudniania pracowników w takich temperaturach, jakie wystąpiły w lokalu w zimowych miesiącach na początku 2012 r. Perspektywa powtórzenia się tej sytuacji w

okresie kolejnej zimy uzasadniała, w ocenie Sądu Okręgowego, wypowiedzenie umowy na mocy przepisu art. 682 kc i ocenę tę należy podzielić . Nie sposób bowiem przyjmować, że pozwany byłby zobligowany do kontynuowania stosunku najmu pomimo nieusunięcia wad lokalu ograniczających jego przydatność z uwagi na niskie temperatury w okresie zimy .

Wbrew kolejnemu zarzutowi apelacji powoda niezasądzenie kwoty z tytułu indeksacji czynszu za okres I – III. 2012 r. nie było rezultatem obrazy art. 358<sup>1</sup> § 2 kc. Oddalenie powództwa w tym zakresie wynikało bowiem z faktu uznania , że w tych miesiącach przydatność lokalu była ograniczona, a zatem czynsz nie mógł, stosownie do unormowania art. 666 kc, przysługiwać w pełnej wysokości wynikającej z przewidzianej w umowie indeksacji .

Z tych przyczyn, skoro zarzuty obu apelacji nie znalazły potwierdzenia podlegały one oddaleniu jako bezzasadne (art. 385kpc).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego opiera się o przepis art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.