

**Sygn. akt VI ACa 226/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 4 grudnia 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Tomasz Pałdyna

Sędziowie: SA Grażyna Kramarska (spr.)

SO del. Anna Szanciło

Protokolant: sekretarz sądowy Olga Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa E. Z. i K. J.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. akt XXV C 395/17

I. prostuje oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że dla oznaczenia siedziby pozwanej spółki wpisuje: „w W.” zamiast „w P.”;

II. oddala apelację;

I. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz E. Z. i K. J. kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt VI ACa 226/18**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. Z. i K. J. wniesli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 92.500 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 5.000 zł za okres od 16 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 maja 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 lipca 2016 r. do dnia zapłaty, 6.500 zł za okres od 16 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty, 10.500 zł za okres od 16 września 2016 r. do dnia zapłaty, 10.500 zł za okres od 16 października 2016 r. do dnia zapłaty, 10.500 zł za okres od 16 listopada 2016 r. do dnia zapłaty i 10.500 zł za okres od 16 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu powodowie wskazali na to, że zawarli z pozwaną spółką umowę dzierżawy nieruchomości. Po stwierdzeniu przez powodów we wrześniu 2015 r., że nieruchomość nie jest prawidłowo wykorzystywana, pozwana jednostronnie zmniejszyła wysokość płaconego czynszu,

a od września 2016 r. przestała płacić czynsz w ogóle i nie uregulowała zaległości pomimo trzykrotnych przedsądowych wezwań do zapłaty.

Pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, podnosząc, że wolą stron było zawarcie umowy najmu a nie umowy dzierżawy, pozwana nie odebrała nieruchomości w idealnym stanie, co zostało potwierdzone ekspertyzą przeprowadzoną na jej zlecenie w maju - czerwcu 2015r. Nieruchomość została jej wydana z wadami konstrukcyjnymi, o których obie strony wiedziały, ale sam stan budynku nie budził wówczas żadnych zastrzeżeń, przy czym wszelkie wady powinien naprawić wynajmujący.

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2017r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w całości powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 10.042 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 lipca 2013 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w I., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Ustalono, że umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 lipca 2015 r. W dniu 15 lipca 2013 r. nieruchomość została wydana pozwanej spółce, która do 30 grudnia 2016 r. prowadziła tam działalność gospodarczą w postaci ośrodka terapii leczenia uzależnień. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, basen oraz ogród. W okresie marzec – maj 2015 r. na zlecenie pozwanej została przeprowadzona przez rzeczoznawcę S. P. ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego przy ul. (...) w I.. W ekspertyzie stwierdzono, że na ścianach i stropach części podpiwniczonej budynku głównego oraz na zewnętrznych ścianach na części budynku rozbudowanego o pływalnię znajdują się zarysowania i pęknięcia. Zaobserwowano też silne zawilgocenie w części rozbudowanej budynku, objawiające się białymi wykwitami na ścianie, spowodowanymi wadliwie wykonaną izolacją przeciwwodną. Ekspertyza wykazała również, że budynek jest niekorzystnie umiejscowiony pod względem geologicznym, co powoduje stałe jego osiadanie. W tym samym okresie również powodowie zlecili sporządzenie ekspertyzy budowlanej przedmiotowej nieruchomości. Z ekspertyzy z 24 czerwca 2015 r., sporządzonej przez rzeczoznawcę J. S., także wynika, że na ścianach budynku i stropach w części piwnicznej znajdują się pęknięcia. W ekspertyzie tej znajdują się odniesienia do ekspertyzy sporządzonej przez S. P.. Dodatkowo powodowie zamówili opinię weryfikacyjną stanu technicznego i kwalifikacji rynkowych budynku położonego przy ul. (...) w I. w stosunku do opinii S. P.. Z tej opinii wynika, że budynek w czerwcu 2015 r. znajdował się w znakomitej kondycji technicznej i użytkowej, a występujące pęknięcia i rysy nie są wynikiem złej pracy fundamentów budynku i podlegają naprawie w ramach bieżącej konserwacji budynku. Umowa przedwstępna, łącząca strony, została rozwiązana na mocy aktu notarialnego z 31 lipca 2013 r. (oczywista omyłka – miało to miejsce w dniu 31 lipca 2015r.), przy czym tego samego dnia strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości z datą obowiązywania do dnia 31 grudnia 2016 r. W § 3 umowy dzierżawy ustalono czynsz w wysokości 10.500 zł, płatny do 15. dnia każdego miesiąca z góry. Przewidziano także kaucję w wysokości dwukrotności czynszu (21.000 zł), którą wydzierżawiający miał prawo wykorzystać na poczet wszelkich przysługujących mu od dzierżawcy należności, w szczególności z tytułu zaległego czynszu, po upływie 14 dni od dnia powstania opóźnienia w płatności czynszu, a w razie wykorzystania kaucji, dzierżawca miał obowiązek uzupełnić ją w terminie miesiąca od otrzymania wezwania od wydzierżawiającego. W § 4 dzierżawca zobowiązał się do należytej dbałości o przedmiot umowy oraz do tego, że ponosi odpowiedzialność za konserwację budynku i dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a o wszelkich awariach, uszkodzeniach lub potrzebie napraw niezwłocznie powiadomi wydzierżawiającego. W umowie dzierżawca oświadczył, że nie wnosi uwag do stanu, w jakim znajduje się przedmiot dzierżawy (§ 5 umowy). W chwili przejścia nieruchomości w posiadanie w 2015 r., ani podczas podpisywania umowy dzierżawy, pozwana spółka nie zgłaszała żadnych uwag do stanu technicznego infrastruktury znajdującej się na nieruchomości. Do września 2015 r. pozwana regulowała czynsz bez zaległości. We wrześniu 2015 r. powodowie przeprowadzili oględziny dzierżawionej nieruchomości, do czego uprawniał ich § 5 umowy dzierżawy. Stwierdzono wówczas duże zaniedbania w utrzymaniu właściwego stanu technicznego szczególnie odnośnie krytego basenu (nieprawidłowe działanie systemu wentylacyjnego, pleśń na ścianach, nieskuteczne zabezpieczenia urządzeń technicznych, pęknięcia płytek posadzkowych i szklanych elementów) i terenu ogrodowego wokół budynku (zniszczone zraszacze traw, zaniedbanie cennych roślin). O wynikach przeprowadzonych oględzin powodowie poinformowali pozwaną spółkę

pismem z 28 września 2015 r. i wezwali ją do natychmiastowego podjęcia działań zmierzających do przywrócenia dzierżawionej nieruchomości do stanu zgodnego z prawem. W piśmie z dnia 19 października 2015 r. pozwana odpowiedziała, że w związku ze wskazywaną przez powodów niesprawnością basenu, od października 2015 r. będzie płacić czynsz w wysokości 4.000 zł, gdyż wady basenu nie wynikają ze złej jego eksploatacji, a są jedynie skutkiem wadliwości projektu budynku i jego wentylacji. Jednocześnie pozwana wezwwała powodów do wykonania stosownego remontu. Pismem z dnia 6 listopada 2015 r. powodowie poinformowali pozwaną, że nie uznają jej jednostronnego wypowiedzenia wysokości czynszu, wskazując nadto, że brakującą część czynszu za październik 2015 r. uzupełnili o kwotę 6.500 zł z kaucji i wezwali do uzupełnienia kaucji do pierwotnego poziomu. Podobnie postąpiono w przypadku następnych miesięcy (listopad '15, grudzień '15 i styczeń '16) aż do całkowitego wyczerpania kaucji. We wrześniu 2016 r. pozwana przestała w ogóle płacić czynsz za dzierżawioną nieruchomość. Wobec braku reakcji ze strony pozwanej powodowie trzykrotnie kierowali do niej przedsądowe wezwania do zapłaty. W odpowiedzi na pisma powodów pozwana w piśmie z 7 stycznia 2016 r. podtrzymała stanowisko, że obowiązek naprawy basenu spoczywa po stronie powodów, a brak możliwości skorzystania z basenu daje podstawy do zmniejszenia czynszu do kwoty 4.000 zł.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność przyczyn powstania, zaistnienia i charakteru wad przedmiotowej nieruchomości i o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu obrotu nieruchomościami na okoliczność rynkowej wysokości czynszu najmu. Wskazał na to, że gdyby przedmiotem postępowania było istnienie wad, czy ustalenie wysokości czynszu, to byłoby zasadne dopuszczenie takich dowodów, ale wobec tego, że roszczenie powodów dotyczyło zapłaty zaległego czynszu, którego wysokość wynikała wprost z wiążącej strony umowy, opinie biegłych byłyby w ocenie tego Sądu nieprzydatne. Sąd Okręgowy nie dopatrył się także zasadności przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków na okoliczność wiedzy powodów o wadach konstrukcyjnych nieruchomości, kontaktów stron w związku z zaistniałymi wadami, czy sposobu korzystania pozwanej z nieruchomości i jej stanu przez cały okres użytkowania uznając, że okoliczności te w części zostały wykazane innymi dowodami załączonymi do akt, a w części pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy nie dopuścił też dowodu z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c., wskazując na to, że dopuszczenie takiego dowodu jest wyłącznie uprawnieniem sądu.

Sąd Okręgowy uznał, że zarówno fakt zawarcia przez strony umowy dzierżawy jak i wynikająca z niej wysokość miesięcznego czynszu (10.500 zł) były pomiędzy stronami bezsporne, podobnie też strony pozostawały zgodne co do tego, że wbrew nazwie łącząca je umowa miała charakter umowy najmu a nie dzierżawy. Oceniał nadto, że pozwana nie miała prawa domagać się na podstawie art. 664 § 1 k.c. obniżenia wysokości czynszu za okresy objęte żądaniem pozwu i samodzielnego uznania, że będzie płacić czynsz w mniejszej, ustalonej przez siebie, wysokości (4.000 zł). Sąd Okręgowy wskazał na to, że zgodnie z utrwaloną doktryną i orzecznictwem nie można domagać się obniżenia czynszu najmu z powodu wad, jeżeli najemca ma pewną świadomość ich istnienia. Roszczenie przysługujące najemcy o zmniejszenie wysokości czynszu stanowi pewną formę odpowiedzialności gwarancyjnej, opierającej się na zasadzie ryzyka, podobnie jak rękojmia za wady rzeczy zakupionej. Zasadą jest zaś, że odpowiedzialność za istnienie wad musi zostać wyłączona, jeżeli to, na co strona wynajmująca się powołuje, istniało w dacie zawierania umowy. Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę na to, że w/w przepis uprawnia najemcę do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu, ale uprawnienie to nie jest tożsame z prawem do samostanowienia w przedmiocie wysokości czynszu, bowiem łącząca strony umowa jest dwustronna i jej zmiana wymaga zgody obu stron. Uznał jednocześnie, że pozwana jako najemca dokonała jednostronnego zmniejszenia obowiązującej ją należności, gdyż w aktach sprawy brak jest dowodów wskazujących nawet na to, że strony podjęły dyskurs w kwestii zmiany wysokości czynszu, a z pisma pozwanej z 19 października 2015 roku wynika, iż spółka niezwłocznie po otrzymaniu pisma od powodów, wzywającego do przywrócenia nieruchomości do stanu początkowego, postanowiła płacić niższy czynsz. W ocenie Sądu Okręgowego pozwanej nie przysługiwało w ogóle uprawnienie do domagania się zmniejszenia czynszu najmu, bowiem jeszcze przed zawarciem umowy w lipcu 2015 r. obie strony zamówiły prywatne ekspertyzy oceniające stan techniczny nieruchomości, w tym znajdującej się tam pływalni i z obu opinii rzeczoznawców wynikało, że budynek znajdujący się na nieruchomości miał pewne wady techniczne. Sąd zwrócił też uwagę na to, że sama pozwana przyznała, iż o tych wadach wiedziała, ale nie stanowiły one przeszkody w użytkowaniu nieruchomości, wobec czego zdecydowała się na zawarcie umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można zatem uznać, że pozwana, jako najemca,

nie miała świadomości o zaistniałych problemach chociażby z systemem wentylacji na pływalni tym bardziej, że przed podpisaniem umowy w lipcu 2015 r. już dwa lata użytkowała przedmiotową nieruchomość i musiała mieć świadomość stanu technicznego budynku. Sąd zauważył, że brak dowodów na to, by pozwana w tym okresie zgłaszała powodowi problemy i wady budynku, uniemożliwiające jej korzystanie z pływalni, zgodziła się też płacić czynsz w wysokości 10.500 zł za nieruchomość w takim stanie, w jakim była na dzień 31 lipca 2015 r. Dodatkowo Sąd Okręgowy uznał, że mało prawdopodobnym jest, by w okresie lipiec-wrzesień 2015 r. wystąpiły takie wady, które nagle obniżyły wartość nieruchomości o 62% i jednocześnie pozwana sama tych wad nie zgłosiła, a zareagowała dopiero na wezwanie powodów po dokonanych przez nich oględzinach. Skoro zaś pozwana wiedziała o wadach nieruchomości, to nie zachodzą przesłanki uprawniające ją do domagania się obniżenia czynszu.

W apelacji od tego wyroku pozwana zaskarżyła wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie, w przypadku uznania, że Sąd 1 instancji nie rozpoznał sprawy co do istoty lub niezbędne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, o uchylenie zaskarżonego orzeczenia oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Pozwana zgłosiła także wniosek o rozpoznanie postanowień Sądu I instancji dotyczących oddalonych jej wniosków dowodowych, tj. o przeprowadzenie dowodu z zeznań zawnioskowanych świadków, z przesłuchania stron oraz z opinii biegłych.

Pozwana sformułowała zarzuty naruszenia prawa materialnego - art. 664 §1 k.c.- poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że skuteczne skorzystanie przez najemcę z uprawnień polegającego na obniżeniu czynszu za czas trwania wad możliwe jest jedynie po uprzednim podjęciu negocjacji z wynajmującym oraz uzyskaniu jego zgody, podczas gdy powyższe w żaden sposób nie wynika z dyspozycji art. 664 § 1, a wręcz stoi z nim w oczywistej sprzeczności oraz naruszenia prawa procesowego, tj.:

- art. 233 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i przyjęcie, że:

- zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności ekspertyza techniczna S. P., wskazuje, iż w chwili zawierania umowy najmu pozwana miała świadomość wad budynku w postaci uszkodzeń basenu oraz instalacji wentylacyjnej, będących podstawą obniżenia czynszu, podczas gdy ww. ekspertyza wskazuje na inne wady budynku, a wskazywane przez pozwaną wady powstały później,
- ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, jakoby pozwana w latach 2013-2015 oraz w okresie obowiązywania umowy najmu informowała powodów o swoich zastrzeżeniach co do stanu technicznego budynku, pomimo iż z treści korespondencji pomiędzy stronami jednoznacznie wynika, że takie zastrzeżenia były czynione w drodze ustnych rozmów oraz pisemnej i mailowej korespondencji,
- skierowanie przez pozwaną do powodów oświadczenia o obniżeniu czynszu na podstawie art. 664 k.c. było skutkiem dokonanych przez powodów oględzin i zgłoszonych zastrzeżeń co do eksploatacji budynku, podczas gdy z treści korespondencji pomiędzy stronami, jak i podnoszonych przez pozwaną twierdzeń, jednoznacznie wynika sytuacja zupełnie odwrotna tj. iż to dokonane przez powodów zastrzeżenia były następstwem czynności podejmowanych przez pozwaną w postaci zgłaszania zastrzeżeń co do stanu technicznego budynku oraz żądania naprawy przedmiotowych wad,
- ekspertyza S. P. oraz ekspertyzy J. S. i K. G. prowadzą do tożsamyh wniosków z punktu widzenia niniejszego postępowania, podczas gdy opinie te zawierały zupełnie odmienne wnioski, wskazywały na odmienne wady budynku, które mogły z kolei skutkować odmiennymi konsekwencjami z punktu widzenia obowiązków stron na podstawie umowy najmu,

a także poprzez poczynienie ustaleń, że mało prawdopodobnym jest, aby podnoszone przez pozwaną wady obniżyły wartość nieruchomości o 62%, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w żaden sposób nie pozwala

na ich poczynienie, a dokonywanie szacunków możliwe jest wyłącznie po zasięgnięciu wiedzy specjalistycznej oraz poprzez zupełne odmówienie wiarygodności twierdzeniom pozwanej wyrażonym w odpowiedzi na pozew i całkowite uznanie za prawdziwe twierdzeń powodów, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na taką ocenę, albowiem sprowadzał się on wyłącznie do wzajemnych, przeciwstawnych twierdzeń stron, a wątpliwości, które winny powstać w oparciu o ich odmienne stanowiska, nie zostały w żaden sposób wyjaśnione;

- art. 278 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń wymagających wiadomości specjalnych, dotyczących stanu technicznego budynku w dniu obniżenia przez pozwaną wysokości czynszu, bez zasięgnięcia opinii biegłego sądowego oraz oparcie ww. ustaleń na prywatnych ekspertyzach przedłożonych przez strony, podczas gdy ustalenie w sposób wiarygodny, profesjonalny i obiektywny stanu nieruchomości, w tym istnienia wad, przyczyn ich powstania oraz wpływu ich istnienia na możliwość korzystania z nieruchomości, miało decydujące znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu;

- art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej w postaci zeznań świadków, przesłuchania stron oraz opinii biegłych i uznanie ich za nieprzydatne dla rozpoznania niniejszej sprawy, podczas gdy powyższe dowody miały kluczowe znaczenie dla ustalenia okoliczności istotnych, albowiem pozwalały m.in. ustalić spełnienie przesłanek określonych w art. 664 k.c. oraz zakres uprawnienia pozwanej do obniżenia czynszu na podstawie umowy najmu, co w konsekwencji doprowadziło do poczynienia ustaleń faktycznych istotnie odbiegających od rzeczywistości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż pomimo trafności niektórych z postawionych w niej zarzutów rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy rzeczywiście dokonał błędnej wykładni przepisu art. 664 § 1 k.c., przyjmując, że skuteczne skorzystanie przez najemcę z uprawnienia do obniżenia czynszu najmu przez czas, w którym z uwagi na występowanie wad rzeczy najętej ograniczona jest przydatność tej rzeczy do umówionego użytku, wymaga podjęcia negocjacji z wynajmującym oraz uzyskania jego zgody poprzez zmianę umowy najmu. Przepis ten nadaje bowiem najemcy uprawnienie właśnie do jednostronnego - mocą własnego oświadczenia woli - ukształtowania stosunku najmu (w zakresie wysokości czynszu) w przypadku zaistnienia przesłanek w nim opisanych (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013r. sygn. akt II CSK 610/12). Skuteczność obrony pozwanej przed żądaniem pozwu w niniejszej sprawie wymagała zatem wykazania, że takie przesłanki pozytywne wystąpiły, a jednocześnie brak było przesłanki negatywnej w postaci wiedzy pozwanej o wadach, z powodu których żądała ona obniżenia czynszu najmu (art. 664 § 3 k.c.).

Trafnie też pozwana zarzuca Sądowi błędną ocenę materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że w chwili zawierania umowy najmu pozwana miała świadomość wad budynku, będących podstawą obniżenia czynszu. Treść oświadczenia pozwanej zawartego w piśmie z dnia 19 października 2015r. nie wskazuje na to, by za wady ograniczające przydatność nieruchomości do umówionego użytku uznawała ona występowanie rys i spękań oraz zawilgocenia ścian, stwierdzone przez rzeczoznawców działających na zlecenie obu stron przed zawarciem umowy najmu. W piśmie tym bowiem wniosła ona o obniżenie czynszu do kwoty 4.000 zł z uwagi na „brak możliwości korzystania z basenu” z powodu wad tkwiących w rzeczy wydzierżawionej i z błędów popełnionych podczas projektowania i budowy budynku, a także osiadania fundamentów. Wskazała nadto, że wady te są „konsekwencją źle zaprojektowanej i wykonanej instalacji wentylacyjnej”. Należna powodom - zdaniem pozwanej - wysokość czynszu w kwocie 4.000 zł miała być zaś adekwatna do czynszu za nieruchomość taką, jak nieruchomość powodów, ale bez basenu. Rzeczywiście brak w materiale dowodowym podstaw do uznania, że o tak opisanych wadach nieruchomości pozwana wiedziała w dacie zawarcia umowy najmu, a zatem by - co do zasady - w związku z tym nie przysługiwało jej roszczenie o obniżenie wysokości czynszu (art. 664 § 3 k.c.).

Można też uznać za zasadny zarzut poczynienia przez Sąd Okręgowy ustaleń wymagających wiadomości specjalnych (w szczególności w zakresie możliwości obniżenia wartości nieruchomości) bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, jednak ewentualne uchybienia w tym zakresie nie mają żadnego wpływu na treść rozstrzygnięcia, bowiem

fakty w ten sposób ustalone nie miały istotnego znaczenia (m.in. ewentualna zmiana wartości przedmiotowej nieruchomości).

Nieskuteczne okazały się jednak zarzuty pozwanej dotyczące naruszenia przepisów art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej mimo błędnego uzasadnienia decyzji dowodowych Sądu Okręgowego oraz także jej wniosek o rozpoznanie tych decyzji i o przeprowadzenie postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny. Jak wcześniej wskazano, na stronie pozwanej spoczywał ciężar dowodu przesłanek obniżenia wysokości czynszu, tj. występowania wad ograniczających przydatność przedmiotowej nieruchomości do umówionego użytku oraz wpływu tego ograniczenia na wysokość czynszu najmu. Pozwana co prawda zgłosiła w niniejszej sprawie szereg wniosków dowodowych, jednak wnioski te nie zmierzały do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wskazani przez nią świadkowie mieliby zeznawać na okoliczność spostrzeżeń pozwanej co do „uszkodzeń basenu”, informowania powodów o stanie basenu i ich reakcji, odmówienia przez powodów napraw oraz sposobu korzystania przez pozwaną z budynku. Z kolei dowód z opinii biegłego ds. budownictwa miał służyć ustaleniu istnienia wad budynku, w szczególności konstrukcyjnych i systemu wentylacyjnego, ich przyczyn oraz ustaleniu „uszkodzeń basenu” i ich przyczyn. Wnioski te korelowały ze stanowiskiem zajęтым przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, w której powoływała się ona na to, że kilka miesięcy po zawarciu umowy najmu pojawiły się postępujące „uszkodzenia basenu”, które ze względu na bezpieczeństwo i estetyki nie pozwalały na jego wykorzystywanie oraz wady instalacji wentylacyjnej w części budynku. Pozwana wskazywała też na to, że przyczyną obniżenia czynszu były wyłącznie „uszkodzenia basenu”, bowiem kluczowe znaczenie dla umówionego użytku nieruchomości miało dla pozwanej korzystanie z basenu. Pominąwszy skonkretyzowane (poprzez złożenie ekspertyzy rzeczoznawcy) zastrzeżenia pozwanej do konstrukcji budynku (zarysowania ścian i stropów, wadliwie wykonana izolacja przeciwwodna) pozwana w toku procesu w niniejszej sprawie nigdy nie wskazała, z powodu jakich wad budynku w tej części, w której znajduje się basen, żąda obniżenia czynszu i jakie wady tej części budynku uniemożliwiają jej korzystanie z basenu, wyłącznie ogólnikowo powoływała się na występowanie „uszkodzeń basenu”. Nie wiadomo jednak, na czym owe „uszkodzenia basenu” miały polegać, czy pod tym pojęciem pozwana rozumiała wady konstrukcyjne dobudowanej części budynku z basenem, czy też wady samej niecki basenowej (wady „basenu”), czy też wreszcie wady aparatury zapewniającej prawidłowe korzystanie z basenu. Sąd w procesie prowadzi postępowanie dowodowe na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, na które obie strony powołały się w swoim stanowisku procesowym. Brak sprecyzowania przez pozwaną wad, które miały ograniczać jej umówiony użytek z nieruchomości („uszkodzeń basenu”), uniemożliwił prowadzenie na okoliczność tych wad postępowania dowodowego, w szczególności dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, bowiem dowód ten w istocie nie miałby na celu potwierdzenie zarzutów pozwanej co do stanu nieruchomości a poszukiwanie za pozwaną ewentualnych wad tej nieruchomości. Trudno też mówić o zasadności przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków na okoliczność spostrzeżeń pozwanej co do „uszkodzeń basenu” w sytuacji, gdy sama pozwana nie opisała tych spostrzeżeń w sposób umożliwiający następnie ich weryfikację za pomocą tego dowodu. Skoro zaś pozwana nie wykazała, ani nawet nie sprecyzowała, wad nieruchomości, o jakich mowa w art. 664 § 1 k.c., to nie było podstaw do ustalania wpływu tych wad i związanego z ich istnieniem ograniczenia przydatności nieruchomości do umówionego użytku na wysokość czynszu najmu, a tym samym do dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. W rezultacie należało uznać, że pozwana nie wykazała przesłanek obniżenia wysokości czynszu z art. 664 § 1 k.c., w związku z czym obowiązana była uiszczyć na rzecz powodów w okresie objętym pozewem czynsz w umówionej wysokości, tj. łącznie w kwocie dochodzonej pozewem.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.