

Sygn. akt VII AGa 452/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący – sędzia Maciej Dobrzyński

sędzia Marcin Kołakowski

sędzia del. Przemysław Feliga spr.

Protokolant Katarzyna Oknińska

po rozpoznaniu 8 kwietnia 2021 r. w W.

na rozprawie spraw

z powództwa głównego (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę 1 885 540, 26 zł

oraz

z powództwa wzajemnego (...) S.A. w W.

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

o zapłatę 186 616 zł

na skutek apelacji (...) sp. z o.o. w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 23 grudnia 2019 r., XVI GC 927/18

I. oddala apelację;

II. zasądza (...) sp. z o.o. na rzecz (...) S.A. w W. 12 150 zł (dwanaście tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) za koszty procesu w instancji odwoławczej.

sygn. akt VII AGa 452/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem sądu okręgowego z 23 grudnia 2019 r. (XVI GC 927/18) w sprawie z powództwa głównego (...) sp. z o.o. w W. przeciwko (...) S.A. w W. o zapłatę 1 885 540,26 zł oraz sprawy z powództwa wzajemnego (...) S.A. w W. przeciwko (...) sp. z o.o. w W. o zapłatę 186 616,00 zł oddalono powództwo główne oraz z powództwa wzajemnego zasądzono od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) S.A. w W. 186 616,00 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięto o kosztach procesu.

Pozwem z 5 października 2015 r. (...) sp. z o.o. sp.k. wniósł o zasądzenie od (...) S.A. 504 384,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 1 626,59 zł od 14 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 13 lutego 2015 r.

do dnia zapłaty, 62 747,53 zł od 13 marca 2015 r. do dnia zapłaty; 777,73 zł od 13 marca 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 12 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 15 maja 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 12 lipca 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 14 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 zł od 12 września 2015 r. do dnia zapłaty. Powód domagał się zasądzenia czynszu z tytułu umowy najmu, twierdząc, że pozwana nieskutecznie ją wypowiedziała na podstawie art. 682 k.p.c.

Pozwem z 2 czerwca 2016 r. pozwany wytoczył powództwo wzajemne, wnosząc o zasądzenie od powoda (pozwanego wzajemnie) 186 616 zł tytułem kosztów bezpodstawnie wypłaconej przez powoda (pozwanego wzajemnego) gwarancji bankowej wraz z odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty.

W piśmie z 22 września 2017 r. powód (pozwany wzajemny) rozszerzył żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od strony pozwanej obok kwoty objętej pierwotnym pozwem wraz z wskazanymi tam odsetkami –1 381 155,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 62 747,53 złotych od 12 października 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 13 listopada 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 12 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 lutego 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty; 337,18 złotych od 15 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 lipca 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 września 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 października 2016 r. do dnia zapłaty; 62.747,53 złotych od 11 listopada 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 lutego 2017 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 marca 2017 roku do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty, 62 747,53 złotych od 11 maja 2017 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty; 62 747,53 złotych od 11 lipca 2017 r. do dnia zapłaty, 372,86 złotych od 13 września 2017 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd okręgowy ustalił, że 31 maja 2012 r. (...) sp. z o.o. jako wynajmujący oraz (...) S.A. jako najemca zawarli umowę najmu. W preambule umowy wynajmujący oświadczył, że jest właścicielem lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość o nr 1A, położonego na parterze, w piwnicy i podziemiu budynku położonego przy ul. (...) we W.. Zgodnie z § ust. 1 umowy wynajmujący oddał w najem, a najemca wziął w najem lokal o powierzchni 315 m². Ponadto najemca nie zgłosił zastrzeżeń do przedmiotu najmu, którego stan był mu znany. Stosownie do § 2 ust. 1 wynajmujący wydać miał najemcy przedmiot najmu w dniu 1 sierpnia 2012 r. i z tym dniem rozpocząć się miał okres najmu. W § 2 ust. 2 wydanie przedmiotu najmu miało zostać stwierdzone protokołem przekazania, który stanowić miał załącznik do umowy. W § 3 ust. 1 strony ustaliły, iż umowa zostanie zawarta na czas oznaczony pięciu lat od dnia wydania przedmiotu najmu najemcy. Sama zaś umowa weszła w życie z dniem jej podpisania. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy najemcy przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach w niej wymienionych. W § 4 umowy ustalono wysokość czynszu, na który zgodnie z ust. 1 składać się miał czynsz podstawowy oraz opłata eksploatacyjna. Stosownie do § 4 ust. 2 czynsz podstawowy wynosił równowartość w złotych polskich stawki 150 złotych netto miesięcznie, powiększonej o podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, za 1 m² przedmiotu najmu (ust. 2.1). Ponadto czynsz podstawowy podlegał corocznie indeksacji 1 stycznia każdego roku, według średniorocznego wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych, publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny (ust. 2.2.). Zgodnie z § 4 ust. 3 opłata eksploatacyjna oznaczała natomiast, iż wynajmujący był odpowiedzialny za zapewnienie, a najemca miał pokrywać koszty wszelkich usług i czynności związanych z korzystaniem z budynku i nieruchomości, w części przypadającej na przedmiot najmu (ust. 3.1.). Z tytułu usług i czynności, o których mowa w ust. 3.1. oraz wszelkich innych ponoszonych przez wynajmującego kosztów i opłat związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem przedmiotu najmu, nieruchomości i budynku, w szczególności powierzchni, instalacji i urządzeń wspólnych, obejmujących w szczególności wszelkie koszty i wydatki związane z należyтым utrzymaniem, funkcjonowaniem i konserwacją budynku, jego urządzeń i instalacji, a także napraw w budynku i w obrębie nieruchomości, oraz opłaty i obciążenia związane z nieruchomością i budynkiem (m.in. koszt ubezpieczenia budynku przez wynajmującego, wszelkie opłaty dla wspólnoty budynku, należności publiczno-

prawne, koszty zarządu i administracji), najemca zobowiązany był zapłacić wynajmującemu opłaty eksploatacyjne odpowiadające udziałowi najemcy w kosztach przypadającym na przedmiot najmu (ust. 3.2.). Jednocześnie najemca ponosić miał miesięczne zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych, których wysokość obowiązująca do końca pierwszego roku kalendarzowego okresu najmu wynosić miała 5 zł netto miesięcznie, powiększonych o podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, za 1 m² przedmiotu najmu (ust. 3.3.), przy czym w kolejnych latach okresu najmu opłata miała zostać ustalona przez wynajmującego na podstawie kosztów z roku ubiegłego (ust. 3.4.). Opłaty eksploatacyjne miały być rozliczane pomiędzy najemcą a wynajmującym raz w roku nie później niż do 31 marca każdego roku kalendarzowego na podstawie faktycznych kosztów i wydatków poniesionych przez wynajmującego na usługi i czynności. Najemca, w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT, zapłacić miał wynajmującemu ewentualną różnicę pomiędzy wpłaconymi zaliczkami, a jego faktycznym udziałem w kosztach. W przypadku nadwyżki wynajmujący miał zaliczyć Najemcy taką nadpłatę na poczet przyszłych zaliczek na opłaty eksploatacyjne, na co najemca wyraził zgodę (ust. 3.5). W § 5 ust. 1 strony ustaliły, iż niezależnie od czynszu, najemca będzie pokrywał koszty związane z indywidualnym zużyciem mediów w tym dostępu do mediów elektronicznych lub usług świadczonych na rzecz najemcy, w tym energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania, sprzątnięcia zwanym opłatami indywidualnymi, stosownie do § 5 ust. 2 opłaty indywidualne miały być rozliczane bezpośrednio z dostawcami tych mediów lub usług, bądź miały być zwracane wynajmującemu na podstawie wskazań podliczników zamontowanych w przedmiocie najmu. W § 5 ust. 3 Najemca zobowiązuje się również ponieść koszty podłączenia, utrzymania i konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media (wodę, energię elektryczną, ogrzewanie i usługi telekomunikacyjne). Stosownie do § 6 ust. 1 wszelkie płatności wynikające z umowy miały być terminowo regulowane przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na stosownym dokumencie księgowym lub na fakturze VAT. W § 6 ust. 2 ustalono, iż czynsz i opłaty indywidualne będą należne od dnia wydania przedmiotu najmu najemcy. Terminy płatności dla czynszu podstawowego i opłat eksploatacyjnych ustalono, miesięcznie z góry w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, natomiast dla opłat indywidualnych, miesięcznie z dołu w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez wynajmującego (§ 6 ust. 3). Ponadto za wszelkie opóźnienia w płatnościach, wynajmującemu przysługiwało prawo do naliczenia odsetek ustawowych (§ 6 ust. 5). W § 8 ust. 1 strony ustaliły, iż prace budowlane, wykończeniowe, modernizacyjne, adaptacyjne i aranżacyjne, zwane pracami adaptacyjnymi, podejmowane przez najemcę w będą wymagały uprzedniej akceptacji wynajmującego wyrażonej, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i będą przeprowadzane w sposób profesjonalny przez zatwierdzone przez Wynajmującego stosowne firmy wykonawcze. W celu uzyskania zgody najemca dostarczył miał wynajmującemu wszelką odpowiednią dla danych prac dokumentację. Zgodnie z § 9 ust. 2 wynajmujący w terminie 10 dni roboczych od dnia doręczenia mu przez najemcę dokumentacji zawierającej propozycje i projekt prac adaptacyjnych zgłosić miał swoje ewentualne uwagi. Niezgłoszenie przez Wynajmującego uwag w tym terminie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na wykonanie przez najemcę prac adaptacyjnych zgodnie z doręczoną dokumentacją. Akceptacja dokumentacji nie zwalniała najemcy z odpowiedzialności w przypadku, gdy prace adaptacyjne zostaną wykonane niezgodnie z prawem, zasadami sztuki technicznej lub obowiązującymi normami. W celu uniknięcia wątpliwości strony potwierdziły, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez najemcę postanowień § 8 nie ma wpływu na termin naliczania czynszu od dnia wydania przedmiotu najmu. § 9 ust. umowy regulował kwestię jej zabezpieczenia, tj. zabezpieczenie wykonania przez najemcę wszystkich obowiązków z niego wynikających, którą miała stanowić: a) nieodwołalna, bezwarunkowa i płatna na pierwsze żądanie gwarancja bankowa wystawiana każdorazowo zgodnie z wzorem Gwarancji Bankowej zawartym w Załączniku nr 6 do Umowy, przez jeden z banków, których wykaz zawiera Załącznik nr 2 do Umowy o terminie ważności każdorazowo nie krótszym każdorazowo niż dwanaście kolejnych miesięcy kalendarzowych, albo b) kaucja gwarancyjna. W terminie nie później niż na 21 dni przed datą wydania najemcy przedmiotu najmu, najemca dostarczył miał wynajmującemu Gwarancję Bankową o terminie ważności nie krótszym niż dwanaście kolejnych miesięcy kalendarzowych opiewającą na sumę gwarancji obliczoną w złotych polskich w wysokości nie niższej, niż suma czynszu należnego za okres trzech miesięcy, powiększona o kwotę podatku od towarów i usług, to jest na kwotę

180 165 zł (§ 9 ust. 2). W każdym przypadku, gdy wynajmujący wykonałby uprawnienie do zaspokojenia przysługujących mu względem najemcy roszczeń z kwoty gwarancji bankowej, Najemca zobowiązany był do

przywrócenia sumy gwarancji bankowej do pełnej wysokości w terminie 21 dni od otrzymania pisemnego żądania od wynajmującego (§ 9 ust. 6). Integralną część umowy stanowił Załącznik nr 9, w którym wynajmujący i najemca ustalili, iż w związku z zawarciem umowy najmu, najemcy przysługuje od wynajmującego zwrot części kosztów poniesionych przez najemcę na koszty prac adaptacyjnych uregulowanych w umowie najmu, których zakres został zawarty w załączniku nr 10, w łącznej wysokości 100 000 zł wraz z należnym podatkiem VAT na podstawie faktur wystawionych przez najemcę. Warunkiem wystawienia faktur VAT przez najemcę było całkowite zakończenie wykonania przez najemcę prac. Kwota miała zostać wypłacona nie później niż czternastego dnia po podpisaniu przez wynajmującego oraz najemcę protokołu potwierdzającego zakończenie wykonania prac adaptacyjnych najemcy. Zgodnie z Załącznikiem nr 10 prace adaptacyjne obejmować miały: 1) wymianę instalacji grzewczej wraz z kotłem; 3) instalację elektryczną; 4) odgrzybienie lokalu; 5) malowanie lokalu; 6) naprawy po pracach instalacyjnych oraz wywóz i utylizacja odpadów budowlanych; malowanie elewacji; 7) wymianę stolarki okiennej w lokalu wraz z demontażem starej stolarki i montażem nowej. Ponadto najemca zobowiązany był do uzyskania stosownych uzgodnień konserwatorskich w zakresie kolorystyki elewacji oraz okien wraz z drzwiami wejściowymi.

Ponadto sąd okręgowy ustalił, że w piśmie z 4 czerwca 2013 r. (...) sp. z o.o. poinformowała (...) S.A., iż (...) sp. z o.o. (...) 5) s.k.a. przejęła prawa i obowiązki z zawartej umowy najmu. Ostatecznie w dniu 21 maja 2015 r. Natomiast zgodnie z postanowieniami umowy, (...) S.A. na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zlecił ustanowienie przez (...) Bank (...) S.A. gwarancji bankowej nr (...). Zgodnie z treścią gwarancji, (...) Bank (...) S.A. zobowiązał się nieodwołalnie i bezwarunkowo do przekazania na rzecz (...) kwoty do łącznej wysokości 186 616 zł, w przypadku gdy (...) S.A. jako najemca nie wykona lub nienależycie wykona obowiązki wynikające z umowy najmu. Przedmiotowa gwarancja weszła w życie z dniem 28 marca 2014 r. i pozostawała ważna do dnia 27 marca 2015 r.

Z rekonstrukcji ustaleń wynika również, że w 2014 r. lokal nie spełniał norm prawnych oraz technicznych wymaganych przepisami prawa, a także przepisami BHP oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Brak protokołów z przeglądu instalacji wskazywał na konieczność wyłączenia instalacji z eksploatacji. Instalacja elektryczna nie posiadała ochrony przeciwprzetężeniowej obwodów elektrycznych, co spowodowane było nieprawidłowo dobranymi zabezpieczeniami nadprądowymi zamontowanymi za licznikiem, a także była przeciążona. Gniazda elektryczne nie posiadały ochrony przeciwporażeniowej. Ponadto zastosowane w obwodach elektrycznych zabezpieczenie nadprądowe przekraczało wartość prądową długotrwałą zastosowanych w instalacji przewodów elektrycznych (obwód oświetleniowy zagrażał pożarem). Rozdzielnica na parterze budynku nie posiadała zabezpieczenia różnicowo-prądowego, natomiast w gniazdach znajdujących się w piwnicy brak było podstawowej ochrony przy uszkodzeniu. Istniejące w lokalu warunki oraz stan instalacji elektrycznej nie spełniały bezpiecznych warunków jego użytkowania przez osoby w nim przebywające. Jednocześnie stan instalacji elektrycznej stanowił potencjalne zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa osób korzystających z lokalu, zagrażał też pożarem. Lokal miał zostać poddany pracom adaptacyjnym, w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej, których koszty miał ponieść wynajmujący.

Sąd I instancji wskazał, że w piśmie datowanym na 14 lipca 2014 r. (...) S.A. skierował do (...) wezwanie do usunięcia wad i wykonania napraw. W treści pisma wskazano, iż lokal będący przedmiotem najmu, ze względu na pogarszający się stan techniczny przestaje nadawać się do użytku do celów, dla których został wynajęty. Pozwany powołując się na § 3 ust. 2.2 umowy, ze względu na wadliwość funkcjonujących w lokalu instalacji oraz zły stan ogólny budynku i lokalu, wezwał wynajmującego do usunięcia wad i wykonania niezbędnych napraw we wskazanym w piśmie zakresie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W piśmie podniesiono, iż stan techniczny instalacji sanitarnej, w tym kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej oraz teleinformatycznej uniemożliwia normalną pracę i prowadzenie działalności przez najemcę. W odpowiedzi datowanej na 23 lipca 2014 r. powód wskazał, iż opisane wady i usterki nie mogą stanowić wad w rozumieniu § 3 ust. 3.2. umowy, ponieważ w lokalu nieprzerwanie prowadzona jest działalność. Oznacza to, jak wskazano w piśmie, iż lokal nie ma wad, które uniemożliwiałyby używanie lokalu, a ze skierowanego pisma nie wynika, aby wymienione wady nie dałyby się wykryć w dacie wydania lokalu. W treści pisma powód zaproponował spotkanie w wynajmowanym lokalu w dniu 31 lipca 2014 r., z udziałem upoważnionych osób w imieniu stron, celem spisania protokołu obrazującego stan instalacji. W piśmie z 29 lipca 2014 r. (...) S.A., odnosząc się powyżej wskazanego pisma powoda, podniósł, iż stan techniczny budynku oraz lokalu ulega pogorszeniu. Natomiast

utrzymywanie budynku i lokalu w stanie zapewniającym korzystanie z niego dla celu dla którego został wynajęty to obowiązek wynajmującego. Dodatkowo zwrócono się o udostępnienie raportu z audytu technicznego oraz ponowiono wezwanie z pisma z dnia 14 lipca 2014 r. W odpowiedzi datowanej na 30 lipca 2014 r. powód poinformował, iż zgodnie z § 7 ust. 8 umowy, w dniu 4 sierpnia 2014 r. w godzinach otwarcia placówki dokona oględzin lokalu, wskazując M. S. oraz A. R. jako osoby upoważnione do oględzin lokalu ze strony wynajmującego. 4 sierpnia 2014 r. dokonano oględzin lokalu w obecności przedstawicieli stron, z czego sporządzono protokół. W treści protokołu wskazano, iż w przedstawiciele wynajmującego M. S. oraz A. R. dokonały oględzin lokalu w związku z pismem najemcy. W protokole stwierdzono, iż stan instalacji wodno-kanalizacyjnej jest dobry i nie umożliwia użytkownika lokalu, instalacja elektryczna nie zagraża życiu i zdrowiu osób przebywających w lokalu. W kontekście instalacji teleinformatycznej wskazano natomiast, iż rozprawienie łączy internetowych oraz wybór dostawcy usług leżał całkowicie po stronie najemcy. Ponadto stwierdzono, iż w dniu oględzin lokal pozostawał otwarty dla klientów oraz funkcjonował normalnie, a stwierdzenie, iż najemca nie może korzystać z lokalu jest nieprawdziwe. W kolejnej piśmie z 11 sierpnia 2014 r. powód podniósł, iż (...) S.A. nie przedstawił konkretnych usterek czy też wad, wypowiadając się jedynie ogólnikowo w dotychczasowej korespondencji. Biorąc natomiast pod uwagę przeprowadzone w dniu 4 sierpnia 2014 r. oględziny, nie stwierdzono podczas nich, aby zgłaszane zarzuty miały miejsce. Lokal natomiast jest w stanie zadawalającym, wykazującym normalne zużycie. Jednocześnie wyjaśniono, iż lokal stanowi część całości budynku i wszelkie decyzje dotyczące części wspólnych leżą w zakresie wszystkich współwłaścicieli znajdujących się w budynku lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową. Do pisma dołączono audyt techniczny, wykonany w lokalu przy ul. (...) we W. w dniu 24 kwietnia 2014 r. Jednocześnie w korespondencji e-mail prowadzonej pomiędzy pracownikami stron, ustalono kwestię dokonania oględzin instalacji elektrycznej. W wiadomości z dnia 13 sierpnia 2014 r. powód, poinformował pozwanego o zleceniu wykonania przeglądu instalacji elektrycznej w wynajmowanym lokalu przez firmę (...) -bud PPHU (...), która miała być wykonana w dniach 13 sierpnia 2014 r. – 19 sierpnia 2014 r. Ostatecznie w treści wiadomości e-mail z dnia 19 sierpnia 2014 r. (...) S.A. poinformowało powoda, iż z uwagi na ochronę danych osobowych nie ma możliwości wpuszczenia na teren najmowanego lokalu nieupoważnionej osoby. W piśmie z 19 sierpnia 2014 r. (...) S.A. zwrócił się do powoda, powołując się na wcześniej kierowane pisma, o udostępnienie raportu audytu technicznego dokonanego w kwietniu 2014 r. Kontynuując wymianę korespondencji, powód w piśmie z dnia 21 sierpnia 2014 r. zwrócił się do (...) S.A. o wskazanie dogodnego terminu w celu przeprowadzenia przeglądu elektrycznego poza godzinami pracy lokalu. Ponadto w treści pisma powód zadeklarował, iż jest gotowy do wykonania remontu pomieszczeń piwnicznych i usunięcia zawilgoceń na ścianach po podpisaniu aneksu do Umowy najmu, na podstawie którego nastąpić miała zmiana § 8 ust. 8 umowy. Aneks miałby na celu wyłączyć spod zakresu prac adaptacyjnych obciążających (...) S.A. W piśmie z 29 sierpnia 2014 r. (...) S.A. odnosząc się do przedstawionego audytu technicznego z 24 kwietnia 2014 r. wskazał, iż trudno na jego podstawie stwierdzić, czy przeprowadzona kontrola spełnia normy wynikające z prawa budowlanego. Wobec tego pozwany podniósł, iż lokal wymaga przeprowadzenia kontroli zgodnie z wymogami prawa budowlanego i przez podmiot posiadający odpowiednie kompetencje oraz uprawnienia. Tylko taka kontrola może być bowiem brana pod uwagę w kontekście oceny stanu technicznego budynku i znajdującego się w nim lokalu. Jednocześnie w piśmie podkreślono, iż wszystkie usługi związane z utrzymaniem i konserwacją instalacji technicznych, najemca pokrywa uiszczając opłatę eksploatacyjną. W dniu 31 lipca 2014 r. (...) S.A. wystawiła na rzecz powoda fakturę VAT nr (...). Faktura ta dotyczyła prac, jakie (...) S.A. zleciła do wykonania i które dotyczyły wymiany instalacji grzewczej wraz z kotłem, prac dodatkowych wraz z materiałami pomocniczymi, malowania na biało oraz naprawy po pracach instalacyjnych, w tym wykucia otworu drzwiowego. Prace wykonane zostały przez (...) sp. z o.o., która wystawiła na rzecz (...) fakturę VAT na kwotę 85 731 zł. Faktura wystawiona przez (...) S.A. na rzecz powoda, wystawiona została jako refaktura z tytułu prac remontowych, również na kwotę 85 731 zł. W piśmie z dnia 20 sierpnia 2014 r. powód odniósł się do kosztów, jakimi (...) S.A. obciążył go z tytułu wykonanych prac remontowych, wskazując, iż wystawiona faktura jest bezzasadna oraz wystawiona sprzecznie z treścią umowy najmu. Powód zarzucił pozwanemu, iż nie sporządzono projektu prac adaptacyjnych, a także nie posiada żadnych informacji oraz dowodów, aby pozwany zrealizował jakiegokolwiek prace. W piśmie z dnia 11 września 2014 r. (...) S.A. zwrócił się ponownie do powoda o przedstawienie w terminie 3 dni informacji popartych stosownymi dokumentami ewentualnie oświadczeniem o ostatnim przeprowadzonym w lokalu pięcioletnim przeglądzie budowlanym. W odpowiedzi z 22 września 2014 r. powód wskazał, iż pomimo braku obowiązku przedstawiania dowodów wykonania przeglądów wykonanych przez zarząd wspólnoty budynku – dołącza do pisma następujące protokoły: protokół nr (...) z dnia 07

listopada 2013 r. z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności obiektu; protokół z przeglądu pięcioletniego z dnia 27 października 2009 r. z okresowej kontroli i sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu, w którym zużycie budynku określono na 39,62%; protokół (...) z dnia 26 listopada 2013 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych - protokół elektrycznych pomiarów okresowych z dnia 24 stycznia 2013 r. (protokół nie zawierał badań i sprawdzeń instalacji elektrycznej zgodnych z przepisami).

Z kolei w piśmie datowanym na 24 października 2014 r. (...) S.A., działając na podstawie art. 682 k.c. wypowiedział umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W uzasadnieniu pisma wskazano, iż istniejący w lokalu stan instalacji elektrycznej wiąże się z wysokim ryzykiem uszkodzenia izolacji instalacji i dalszymi konsekwencjami, w tym stwarzającymi realne zagrożenie dla zdrowia. Załącznik do pisma stanowiła ekspertyza wykonana przez R. L. z ramienia rzeczoznawców ze Stowarzyszenia (...) Izba Rzeczoznawców na zlecenie (...) S.A., z której wynikało, iż w lokalu brak jest m.in. ochrony przeciwporażeniowej gniazd oraz ochrony przetężeniowej. Jednocześnie stwierdzono, iż 50 źródeł światła nie może pracować bezpiecznie w jednym obwodzie elektrycznym. Ponadto wskazano, iż instalacja elektryczna w lokalu nie spełnia norm określonych prawem. (...) S.A. w piśmie datowanym również na 24 października 2014 r., powołując się na § 10 pkt 1 umowy najmu wezwał wynajmującego do stawienia się w dniu 24 października 2014 r. o godzinie czternastej w celu odbioru lokalu. Następnie tego samego dnia sporządzony został przez działającą w imieniu (...) S.A. M. R. – protokół zdawczo-odbiorczy. W protokole tym stwierdzono, m.in. zabrudzenia ścian, zużycie podłogi w ramach prawidłowego użytkowania, uszkodzoną szybę, dokonano spisania liczników, a także zdemontowano elementy instalacji grzewczej należące do (...) S.A. Ponadto odnotowano, iż wynajmujący nie stawiał się na odbiór lokalu, wobec czego protokół został sporządzony jednostronnie w obecności świadków, tj. K. N. oraz K. R.. Pisma zostały doręczone do powoda tego samego dnia, tj. 24 października 2014 r. i tego też dnia lokal został opuszczony przez (...) S.A. Kolejnym pismem z 27 października 2014 r. (...) S.A. wskazał, iż z uwagi na niestawiennictwo przedstawiciela powoda w celu odbioru lokalu przesyła w załączeniu sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy oraz klucze do lokalu. W odpowiedzi na powyższe działania (...) S.A., powód w piśmie z 28 października 2014 r. zawiadomił, iż uznał oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu za bezskuteczne z uwagi na brak przesłanek z art. 682 k.c. Jednocześnie podtrzymał stanowisko dotyczące stanu technicznego lokalu prezentowane w dotychczasowej korespondencji. Z tych również względów powód poinformował, iż odesłane klucze pozostają do dyspozycji pozwanego. W dalszej korespondencji, strony podtrzymywały swoje stanowiska. Powód podnosił w szczególności, iż w zaistniałym stanie faktycznym nie doszło do realizacji przesłanek art. 682 k.c. wobec czego wypowiedzenie (...) było bezskuteczne, jednocześnie podnosząc, iż pozwany wypowiadając umowę chciał wcześniej uwolnić się od obowiązków z niej wynikających. Wobec powyższego powód wystawiał na rzecz (...) S.A. faktury z tytułu obowiązującej umowy. (...) S.A. wskazywała natomiast na nieskuteczność złożonego wypowiedzenia, uznając faktury za bezskuteczne i odsyłając je. W kolejnym piśmie z 13 listopada 2014 r. (...) poinformował, iż zgodnie z postanowieniami umowy, w dniu 18 listopada 2014 r. dokonane zostaną oględziny lokalu, którego celem będzie ustalenie jego stanu. W kolejnym piśmie z 20 listopada 2014 r. powód poinformował (...) S.A. o przeprowadzonych w dniu 17 listopada 2014 r. oględzinach lokalu. W dacie dokonania oględzin instalacja elektryczna nie nadawała się do eksploatacji oraz zagrażała zdrowiu oraz życiu ludzkiemu, natomiast jej eksploatacja groziła pożarem. W związku ze stwierdzeniem zaniedbań narażających lokal na uszkodzenie, powód wezwał (...) S.A. do dokonania niezbędnych napraw w lokalu oraz jego uporządkowanie. W piśmie wskazano, iż niezbędne jest wykonanie takich prac jak: oczyszczenie oraz uzupełnienie gniazdek elektrycznych, zamontowanie włączników światła, wymiana pękniętych szyn w oknach i zamontowanie klamek, wyrównanie i odmalowanie ścian, wyczyszczenie zabrudzonych elementów, odnowienie barierki oraz uporządkowanie lokalu. Powód wezwał pozwanego do wykonania powyższych prac w terminie 7 dni. Do pisma dołączona została dokumentacja fotograficzna. W odpowiedzi z 5 grudnia 2014 r. (...) S.A. wskazał, iż w związku z skutecznym wypowiedzeniem umowy najmu z dniem 24 października 2014 r. nie odpowiada za lokal tj. jego stan oraz ewentualne pogorszenie warunków w lokalu jak i za jakiegokolwiek zniszczenia w lokalu czy szkód z tym związane. Pozwany podniósł, iż opuszczając lokal jako najemca, usunął swoje meble i inny sprzęt ruchomy, zostawiając lokal w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Ponadto w piśmie podkreślono, iż pozwany dokonując w dniu 4 sierpnia 2014 r. lokal, nie stwierdził żadnych nieprawidłowości, czy też zaniedbań. Odnosząc się do powyższego pisma, w odpowiedzi z 8 grudnia 2014 r. powód podtrzymał swoje stanowisko wskazując, iż w przypadku braku woli współpracy niezaprzestania zaniedbywania lokalu w sposób narażający go na uszkodzenie i nie dokonania

niezbędnych napraw, powód będzie zmuszony na podstawie § 7 pkt 6 umowy najmu do zlecenia wykonania prac wskazanych w piśmie z 5 grudnia 2014 r. do zlecenia wykonania prac osobie trzeciej o obciążenia pozwanego kosztami.

Sąd okręgowy wyjaśnił, że w wiadomości e-mail z dnia 23 grudnia 2014 r. (...) Bank (...) S.A. poinformował (...) S.A. o otrzymaniu żądania zapłaty z tytułu ustanowionej gwarancji zabezpieczającej umowę najmu, kwoty 125 495,06 zł. W dniu 23 stycznia 2015 r. (...) Bank (...) S.A. jako gwarant dokonał wypłaty z tytułu Gwarancji bankowej nr (...) na rzecz beneficjenta gwarancji (...) kwoty 125 495,06 zł. Kolejna wypłata gwarancji w wysokości 61 120,94 zł nastąpiła w dniu 6 lutego 2015 r. Pismem z 2 marca 2015 r. powód, w związku z brakiem regulowania przez (...) S.A. należności wynikających z umowy najmu i skorzystaniem przez powoda z Gwarancji bankowej nr (...) wystawionej przez (...) Bank (...) S.A., wezwał pozwanego na podstawie § 3 ust. 2.7. umowy do niezwłocznego ustanowienia lub uzupełnienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy najmu w terminie 13 dni od otrzymania wezwania. W odpowiedzi z 10 marca 2015 r. (...) S.A. wskazał, iż brak jest podstaw do żądania ustanowienia nowej gwarancji. Jednocześnie pozwany zarzucił, iż powód nadużył swoich praw, doprowadzając do wypłaty kwot z gwarancji bankowej. W piśmie z dnia 10 kwietnia 2015 r. powód ponowił wezwanie do niezwłocznego wykonania obowiązków wynikających z umowy najmu.

Jednocześnie powód, stojąc na stanowisku o bezskutecznym wypowiedzeniu umowy przez (...) S.A., wystawiał na jego rzecz kolejne faktury, w tym: fakturę VAT nr (...) z 2 stycznia 2015 r. z terminem płatności do 12 stycznia 2015 r., na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za styczeń 2015, wysłanej pozwanemu listem poleconym 7 stycznia 2015 roku i doręczonej 9 stycznia 2015 r., do zapłaty pozostaje 1.626,59 zł; fakturę VAT nr (...) z 2 lutego 2015 r. z terminem płatności do 12 lutego 2015 r., na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za luty 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 4 lutego 2015 r. i doręczonej stronie pozwanej 9 lutego 2015 roku; fakturę VAT nr (...) z 2 marca 2015 r. z terminem płatności do 12 marca 2015 r., na 62 747,53 zł z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za marzec 2015, wysłanej pozwanemu listem poleconym 6 marca 2015 r. i doręczonej 11 marca 2015 r. fakturę korygującą VAT nr (...) /EX/03/03/2015 z 16 marca 2015 r., z terminem płatności do 30 marca 2015 roku, na kwotę do zwrotu w wysokości 777,73 zł, stanowiącą rozliczenie opłat eksploatacyjnych za 2014 r., wysłanej pozwanemu listem poleconym 31 marca 2015 r. i doręczonej 2 kwietnia 2015 r.; fakturę VAT nr (...) z 1 kwietnia 2015 r. z terminem płatności do 11 kwietnia 2015 roku, na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za kwiecień 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 3 kwietnia 2015 r. i doręczonej stronie pozwanej 9 kwietnia 2015 r.; fakturę VAT nr (...) z 4 maja 2015 r., z terminem płatności do 14 maja 2015 r., na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za maj 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 6 maja 2015 r. i doręczonej 12 maja 2015 r.; fakturę VAT nr (...) z 1 czerwca 2015 r., z terminem płatności do 11 czerwca 2015 r., na kwotę 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za czerwiec 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 3 czerwca 2015 r. i doręczonej 8 czerwca 2015 r. fakturę VAT nr (...) z 1 lipca 2015 r., z terminem płatności do 11 lipca 2015 r., na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za lipiec 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 6 lipca 2015 r. i została doręczona stronie pozwanej 8 lipca 2015 r.; fakturę VAT nr (...) z 3 sierpnia 2015 r., z terminem płatności do 13 sierpnia 2015 r., na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za sierpień 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 5 sierpnia 2015 r. i została doręczona stronie pozwanej 10 sierpnia 2015 r. fakturę VAT nr (...) z 1 września 2015 r., z terminem płatności do 11 września 2015 r., na 62 747,53 zł, z tytułu czynszu podstawowego oraz opłaty eksploatacyjnej za wrzesień 2015; wysłanej pozwanemu listem poleconym 3 września 2015 r. i doręczonej 7 września 2015 r. Pozwany, kwestionując wystawiane faktury VAT, konsekwentnie odsyłał je pozwanemu, każdorazowo powołując się na skuteczność wypowiedzenia umowy najmu. Mimo tego, powód kontynuował wystawianie faktur z tytułu umowy najmu i w ten sposób wstawił za okres od października 2015 r. do lipca 2017 r. kolejne faktury na łączną kwotę 1 381 155,70 zł. Część faktur powód doręczył wraz z pismem z 31 maja 2016 r., kolejne wraz z pismem z 13 czerwca 2017 r. (...) S.A. powołując się na wypowiedzenie z 24 października 2014 r., zwrócił powodowi wystawione za okres od października 2015 r. do lipca 2017 r. faktury VAT, każdorazowo, w każdym z pism, powołując się na skuteczność wypowiedzenia umowy najmu

Sąd okręgowy zważył, że powództwo główne podlegało oddaleniu, jako nieusprawiedliwione co do zasady, gdyż pozwany skutecznie wypowiedział umowę najmu z 31 maja 2012 r. na podstawie art. 682 k.c., co nastąpiło z uwagi

na drastycznie złe warunki lokalu, w szczególności w zakresie złego stanu instalacji elektrycznej zagrażającej zdrowiu i życiu osób przebywających w lokalu.

Sąd okręgowy wyjaśnił, że strony łączyła umowa najmu z 31 maja 2012 r. Stosownie do art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który w myśl przepisu art. 659 § 2 k.c., może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju. Umowa najmu zaliczana jest do grupy umów, których celem jest umożliwienie podmiotom prawa cywilnego korzystania z rzeczy lub z praw. Obowiązkiem wynajmującego jest wydanie przedmiotu najmu celem umożliwienia korzystania z niego przez najemcę, natomiast obowiązkiem najemcy jest zapłata określonego w umowie czynszu. Umowa najmu jako umowa wzajemna, polega również na tym, iż świadczenie jednej ze stron ma być ekwiwalentem świadczenia drugiej. To świadczenie wzajemne ma charakter trwały, gdyż polega na trwałym, określonym zachowaniu się wynajmującego przez cały okres najmu. Świadczenie najemcy ma zazwyczaj charakter okresowy. Jak wynika z omawianego przepisu, podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu. Jak wynika z treści art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Mając na uwadze obowiązującą zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ k.c., należy wskazać, iż oprócz obowiązku uiszczania czynszu strony mogą w umowie najmu nałożyć na najemcę dalsze obowiązki, np. uiszczanie opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, wykonanie remontu lub innych czynności przystosowujących przedmiot najmu do potrzeb najemcy. W umowie najmu można również ustalić zasady ponoszenia świadczeń publicznoprawnych.

Sąd okręgowy zważył, że w przedmiotowej sprawie, powód dopełnił obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu w zakresie udostępnienia stronie pozwanej lokalu znajdującego się we W. przy ul. (...). Strona pozwana była natomiast zobowiązana do uiszczania czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, wynikających z wystawianych przez powoda faktur VAT. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, do momentu wypowiedzenia przez pozwanego umowy, dokonywał on płatności zarówno czynszu najmu jak za opłaty eksploatacyjne w sposób prawidłowy. Strony umówiły się również, iż najemcy przysługiwał od wynajmującego zwrot części kosztów poniesionych przez najemcę na koszty prac adaptacyjnych do wysokości kwoty 100 000 zł. Prace te częściowo zostały wykonane przez pozwanego, co potwierdza wystawiona z tego tytułu faktura VAT, jednakże prace te nie zostały przeprowadzone w sposób zgodny z zapisami umowy tj. jej § 8 (brak uprzedniej akceptacji wynajmującego). Ponadto prace te nie zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Powyższa okoliczność nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż niezależnie od powyższego w związku z powtarzającymi się problemami eksploatacyjnymi budynku, a w szczególności wadliwością instalacji elektrycznej, pozwany wzywał powoda do usunięcia wad lokalu i wykonania napraw. Nadto zastrzeżenia pozwanego koncentrowały się wokół spełniania norm prawa budowlanego przez lokal. Pozwany stał bowiem na stanowisku, że lokal wymaga przeprowadzenia kontroli zgodnie z wymogami prawa budowlanego i przez podmiot posiadający odpowiednie kompetencje oraz uprawnienia. W szczególności w piśmie z dnia 11 września 2014 r. pozwany zwrócił się ponownie do powoda o przedstawienie w terminie 3 dni informacji o ostatnim przeprowadzonym w lokalu pięcioletnim przeglądzie budowlanym. W odpowiedzi powód przedstawił szereg protokołów, ale żaden z nich nie stanowił właściwego protokołu z przeglądu instancji zgodnego ze sztuką, gdyż protokoły nie dotyczyły instalacji elektrycznej, nie były podpisane przez uprawnione osoby, inne pochodziły sprzed 5 lat. Kolejne próby porozumienia i niezgodności stron co do stanu lokalu spowodowały, iż powód, powołując się na zagrożenia związane z wadami lokalu, wypowiedział powodowi umowę na podstawie art. 682 k.c.

Sąd okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 682 k.c., jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Przepis art. 682 k.c. daje najemcy możliwość wypowiedzenia umowy najmu, kiedy lokal ma wady zagrażające zdrowiu przebywających w nim osób, w tym osób zatrudnionych u najemcy. Wskazać należy przy tym, iż wady lokalu mają faktycznie zagrażać zdrowiu w chwili wypowiedzenia najmu, a nie tylko uprawdopodobniać wystąpienie takiego zagrożenia w przyszłości. Należy przy tym zaznaczyć, iż nie jest konieczne, by już nastąpił uszczerbek na zdrowiu osób wymienionych w omawianym

przepisie. Jak wynika z orzecznictwa stan zagrożenia życia lub mienia osób zamieszkujących budynek to nie tylko stan polegający na tym, że budynek jest zagrożony bezpośrednio w swym fizycznym istnieniu, ale także stan wynikający z zagrożenia życia na skutek warunków anty-sanitarnych, jak nadmierne zawilgocenie i zagrzybienie (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 21 maja 1974 r., sygn. akt II CR 199/74). Przepis art. 682 k.c. daje możliwość wypowiedzenia najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia, stanowiąc uregulowanie szczególne w odniesieniu do art. 664 k.c. W szczególności stanowi niejako wyłączenie ograniczenia wypowiedzenia najmu lokalu w sytuacji przewidzianej przez art. 664 § 3 k.c. W orzecznictwie i doktrynie słusznie podnosi się, że nie stanowi przeszkody do wypowiedzenia najmu wiedza najemcy o istnieniu wad lokalu. Nie jest też istotne, czy wady możliwe są do usunięcia oraz czy źródło zagrożenia zdrowia umiejscowione jest w budynku lub na nieruchomości należącej do wynajmującego. Nie jest też istotne, czy wada istniała w chwili nawiązania stosunku prawnego najmu, czy powstała później. W końcu nie jest też istotne, kto ponosi odpowiedzialność za powstanie wad zagrażających najemcy lub wymienionym w komentowanym artykule osobom. W niniejszej sprawie nie wykazano w żaden sposób, by najemca celowo wady wywołał, żeby przedwcześnie najem zakończyć.

Według sądu okręgowego dla powstania uprawnienia do odstąpienia od umowy w trybie uregulowanym w omawianym przepisie wystarczy samo realne zagrożenie zdrowia znajdujący się w obrębie wynajętego lokalu osób. Bez znaczenia jest to, czy osoby tam wskazane zostały już dotknięte skutkami takich wad lokalu. Nie ma również znaczenia okoliczność, kiedy wady takie powstały oraz czy można je usunąć. W ocenie sądu I instancji, jak wynika z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, niewątpliwie wynika, iż przedmiotowy lokal przy ul. (...) we W. stanowił zagrożenie dla zdrowia i życia pracowników najemcy – pozwanego. Sąd w przedmiotowej sprawie, opierając się na spójnym i rzetelnym stanowisku biegłego z zakresu z zakresu elektroenergetyki, instalacji i urządzeń elektrycznych oraz elektrotechniki A. S. zaprezentowanym w wydanej opinii biegłego zweryfikował okoliczności związane z twierdzeniami stron w zakresie stanu technicznego instalacji elektrycznej w przedmiotowym lokalu. Ze sporządzonej opinii (pisemnej i ustnej) jednoznacznie i ponad wszelką wątpliwość wynika, iż przedmiot najmu posiadał wskazane przez biegłą wady w instalacji elektrycznej, które w pełni korelują z przesłankami określonymi w art. 682 k.c. Sąd okręgowy zaznaczył, że podstawową wadą lokalu uniemożliwiającą korzystanie z lokalu była przede wszystkim, jak wskazał biegły w swojej opinii, okoliczność, iż zarządca lokalu nie wykonywał swoich obowiązków w zakresie przeglądów instalacji elektrycznej, czego konsekwencją był brak dokumentacji dotyczącej przeglądów instalacji elektrycznej. Zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy prawo budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli: (...) 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Powód tych wymogów nie realizował w zakresie badania instalacji elektrycznej, co stanowi samoistną przesłankę do stwierdzenia, iż lokal zarażał zdrowiu i życiu osób w nim przebywających, co czyniło stanowisko pozwanego w niniejszej sprawie słusznym. Natomiast twierdzenia powoda, że przedłożone dokumenty świadczą o przeprowadzanych prawidłowo przeglądach są – zdaniem sądu okręgowego - gołosłowne i niezasadne, skoro biegły wprost wskazuje, iż dokumenty te albo nie dotyczą instancji elektrycznej, albo nie są wydane przez uprawnione osoby, albo pochodzą z irrelevantnego okresu. Biegły ustosunkował się do każdego wskazanego protokołu i dalsze kwestionowanie stanowiska biegłego, że protokoły są sporządzone prawidłowo, należy uznać za niezasadną polemikę. Ponadto biegły stwierdził, iż służąca w lokalu instalacja elektryczna nie spełniała norm prawnych oraz technicznych wymaganych przepisami prawa, a także przepisami BHP oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Instalacja nie posiadała ochrony przeciwprądowej obwodów elektrycznych, co spowodowane było nieprawidłowo dobranymi zabezpieczeniami nadprądowymi. Zagrożenie dla osób przebywających w lokalu wynikało również z przeciążenia instalacji z braku odpowiednich bolców w gniazdkach oraz ochrony przeciwporażeniowej. Ponadto, jak zaznaczył biegły, zastosowane w obwodach elektrycznych zabezpieczenie nadprądowe, przekraczało wartość prądową długotrwałą zastosowanych w instancji przewodów elektrycznych i groziło pożarem. W gniazdkach znajdujących się w piwnicy brak było podstawowej ochrony przy uszkodzeniu. Problem stanowiło również oświetlenie, w którym źle dobrano zabezpieczenie na obciążalność

długotrwałą przewodu. Istniejące w lokalu warunki oraz stan instalacji elektrycznej stanowiły zatem zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa osób korzystających z lokalu.

Wobec powyższego sąd okręgowy uznał, że lokal miał konkretne wady zagrażające zdrowiu i życiu osób tam przebywających.

Za niesłuszne uznano zarzuty, iż biegły oparł się wyłącznie na jednostronnie sporządzonym materiale dowodowym. Jak wynika z opinii biegłego, nawet z wyłączeniem dokumentacji fotograficznej czy innych kwestionowanych przez powoda dokumentów wnioski biegłego pozostają niezmiennie. Biegły wskazał *expressis verbis*, iż opierając się wyłącznie na niekwestionowanych przez strony obiektywnych dokumentach z akt sprawy w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 24.10.2014 r. (k. 177-179), dokumentu wzywającego, żeby powód przedstawił dokumenty z przeglądu pięcioletniego lokalu z dnia 11.09.2014 r., pisma pozwanego do powoda z 14.07.2014 r. (k. 201-202), w którym napisane jest, że często dochodzi do spięć i przegrzewania się instalacji – podtrzymuje stanowisko o tym, iż instalacja elektryczne w przedmiotowym lokalu nie nadaje się do eksploatacji i zagraża zdrowiu i życiu ludzkiemu.

Sąd okręgowy podkreślił, że wada lokalu polegająca na nieprzeprowadzaniu przeglądów instalacji elektrycznej stanowi samoistną przesłankę do stwierdzenia, iż lokal zarażał zdrowiu i życiu osób w nim przebywających. Powód nie reagował na wezwania pozwanego do przedstawienia protokołów z takich przeglądów. Zatem zarzuty powoda w odniesieniu do niewykonania obowiązków przez pozwanego w zakresie naprawy instalacji elektrycznej, czy w zakresie przyczynienia się do powstania wad (nawet gdyby miały okazać się słuszne, czego sąd nie stwierdził, uznając, iż zarzuty te wykazane nie zostały) i tak nie mają i mieć nie mogą znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Instalacja elektryczna w lokalu, jak wynika z opinii biegłej, posiadała liczne inne wady, które nie mogły być naprawione przez najemcę. Na przykład w lokalu zostało źle dobrane zabezpieczenie na obciążalność długotrwałą przewodu w obwodach oświetleniowych stanowiących część instalacji elektrycznej i obwód ten zagrażał pożarem. Ponadto do napraw potrzebna była dokumentacja instalacji elektrycznej i najpierw trzeba by było zrobić inwentaryzację tej instalacji, co leżało po stronie powoda jako właściciela.

Sąd pierwszej instancji uznał zatem wypowiedzenie przez pozwanego umowy najmu w piśmie z dnia 24 października 2014 r. za skuteczne. Wobec tego po tym dniu ustał obowiązek pozwanego wynikający z art. 659 § 1 k.c. oraz treści samej umowy, ponoszenia czynszu. Ze względu na to, że dochodzone przez powoda roszczenie główne obejmowało okres od stycznia 2015 r. do lipca 2017 r., a zatem okres po skutecznym wypowiedzeniu umowy przez pozwanego, powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu w całości.

Odnosząc się do powództwa wzajemnego sąd okręgowy wyjaśnił, że było ono usprawiedliwione co do zasady i co do wysokości. Powód wzajemny wytoczył powództwo wzajemne, dochodząc zasądzenia od powoda (pозwanego wzajemnie) 186 616 zł tytułem kosztów bezpodstawnie wypłaconej przez powoda (pозwanego wzajemnego) gwarancji bankowej wraz z odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. od 2 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty. W kontekście roszczenia pozwu wzajemnego powód (pозwany wzajemny) wskazywał, iż brak jest podstaw do uznania, że doszło do nadużycia uprawnień z gwarancji bankowej, bowiem pozwany (powód wzajemny) w żaden sposób nie udowodnił, iż lokal zagrażał zdrowiu pracowników oraz klientów pozwanego (powoda wzajemnego), wobec czego wypowiedzenie umowy było nieskuteczne.

Sąd okręgowy wyjaśnił, że umowę najmu zabezpieczała ustanowiona przez pozwanego gwarancja bankowa, zgodnie z treścią której (...) Bank (...) S.A. zobowiązał się nieodwołalnie i bezwarunkowo do przekazania na rzecz (...) kwoty do łącznej wysokości 186 616 zł, w przypadku gdy (...) S.A. jako najemca nie wykona lub nienależycie wykona obowiązku wynikające z umowy najmu. Przedmiotowa gwarancja weszła w życie z dniem 28 marca 2014 r. i pozostawała ważna do dnia 27 marca 2015 r. Zgodnie z art. 81 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. prawo bankowe (dalej jako: prawo bankowe), gwarancją bankową jest jednostronne zobowiązanie banku-gwaranta, że po spełnieniu przez podmiot uprawniony (beneficjenta gwarancji) określonych warunków zapłaty, które mogą być stwierdzone określonymi w tym zapewnieniu dokumentami, jakie beneficjent załączy do sporządzonego we wskazanej formie żądania zapłaty, bank ten wykona świadczenie pieniężne na rzecz beneficjenta gwarancji - bezpośrednio

albo za pośrednictwem innego banku. Udzielenie i potwierdzenie gwarancji bankowej następuje na piśmie pod rygorem nieważności, o czym stanowi art. 81 § 2 prawa bankowego. Gwarancja bankowa jest czynnością prawną, która znajduje swoje oparcie w zasadzie swobody układania stosunków zobowiązaniowych uregulowanej w art. 353¹k.c. Treść sprowadza się do zagwarantowania wypłaty przez gwaranta na rzecz beneficjenta gwarancji określonego świadczenia pieniężnego na wypadek zajścia wymienionego w gwarancji zdarzenia losowego. Obowiązek zapłaty po stronie gwaranta przyjmuje przy tym zwykle, tak jak w rozpoznawanym przypadku, charakter zobowiązania nieodwołalnego i bezwarunkowego. Umowie gwarancji bankowej towarzyszą zazwyczaj dwa dodatkowe stosunki prawne, którymi są stosunek podstawowy pomiędzy dłużnikiem i wierzycielem - beneficjentem gwarancji oraz umowa zlecenia gwarancji bankowej zawierana pomiędzy dłużnikiem ze stosunku podstawowego albo osobą trzecią i bankiem - gwarantem. Ze stosunku podstawowego wynika obowiązek udzielenia wierzycielowi gwarancji bankowej, której celem jest zabezpieczenie wykonania zobowiązania dłużnika ze stosunku podstawowego. Wykonanie obowiązku udzielenia wierzycielowi zabezpieczenia przez ustanowienie gwarancji bankowej następuje przez udzielenie gwarancji bankowej przez bank.

W ramach swobody umów strony mogą ukształtować umowę gwarancji bankowej jako umowę o charakterze kauzalnym bądź abstrakcyjnym. Użycie w dokumencie gwarancyjnym, zawierającym postanowienia umowy gwarancji bankowej, m.in. sformułowań, że gwarancja bankowa jest płatna na pierwsze żądanie albo, że jest bezwarunkowa, powoduje, iż umowie tej nadano cechy zobowiązania abstrakcyjnego.

W rozpoznawanej sprawie gwarancja bankowa udzielona została przez (...) Bank (...) S.A. na zlecenie (...) S.A. Jak wynika z jej treści, bank jako gwarant zobowiązał się nieodwołalnie i bezwarunkowo do przekazania na rzecz (...) kwoty do łącznej wysokości 186 616 zł. Udzielona gwarancja bankowa przewidywała co do zasady wypłatę należności, w przypadku gdy (...) S.A. jako najemca nie wykona lub nienależycie wykonana obowiązki wynikające z umowy najmu. Powód (pozwany wzajemnie), powołując się na niezapłacone przez pozwanego faktury VAT stanowiące podstawę do dochodzonego powództwem głównym roszczenia, wypłacił z przedmiotowej gwarancji kwotę 186 616 zł.

W ocenie sądu okręgowego pozwany wzajemny (powód) dokonał wypłaty środków z gwarancji bezpodstawnie. Z rozważań poczynionych w zakresie powództwa głównego wynika, że umowa najmu łącząca strony ustalała z dniem jej wypowiedzenia przez pozwanego tj. 24 października 2014 r., a zatem stosunek podstawowy nie istniał już w momencie realizacji przez pozwanego wzajemnego gwarancji bankowej przedłożonej przez powoda wzajemnego (pozwanego), który to przedmiotowa gwarancja zabezpieczała. Zatem w przedmiotowej sprawie powód (pozwany wzajemnie) dokonał wypłaty kwoty gwarancji niezasadnie, bowiem pozwany (powód wzajemny) skutecznie wypowiedział umowę najmu i żadne należności po tej chwili pozwanemu wzajemnie już nie przysługiwały. Tymczasem powód pomimo niespełnienia się przesłanek wynikających z treści gwarancji dokonał wypłaty kwoty gwarancyjnej, co pozwany (powód wzajemny) udowodnił przedłożonymi dokumentami w postaci wyciągu z rachunku bankowego. Mając na uwadze powyższe, roszczenie powoda wzajemnego (pozwanego) w zakresie powództwa wzajemnego należało uznać za w pełni uzasadnione.

Sąd okręgowy oddalił w nieznacznej części roszczenie odsetkowe w zakresie powództwa wzajemnego, przyjmując, że odsetki z art. 481 k.c., od zobowiązania bezterminowego (art. 455 k.c.), należy zasądzić od daty następującej po dniu doręczenia pozwanemu wzajemnemu powództwa wzajemnego, czyli od 11 sierpnia 2019 r.

Apelacją z 2 marca 2020 r. powód zaskarżył przedmiotowy wyrok w części, tj. w całości w zakresie powództwa głównego oraz w zakresie powództwa wzajemnego co do pkt II.1. i II.3. wyroku, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., oraz art. 682 k.c., art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., a także art. 65 k.c. w zw. z § 2 ust. 1, 2, 3 umowy najmu z 31 maja 2021 r. oraz załączników nr 5, 9, 10 do tej umowy, a także art. 659 § 1 i 2 k.c. oraz art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., a nadto art. 405 k.c. wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa głównego w całości i oddalenia powództwa wzajemnego w części zasądzonej roszczenie, a także o zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację z 8 lutego 2021 r. pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności zachodzi potrzeba odniesienia się do apelacji co do oddalenia powództwa głównego. Rozważania w tym zakresie implikują rozstrzygnięcie o apelacji zaskarżającej uwzględnienie powództwa wzajemnego.

Na podstawie art. 382 k.p.c., przy uwzględnieniu zarzutów apelacji, sąd II instancji uzupełnia ustalenia faktyczne sądu I instancji w następującym zakresie:

Wynajmujący zobowiązał się do wydania najemcy przedmiotu najmu 1 sierpnia 2012 r. W dniu wydania przedmiotu najmu rozpoczyna się okres najmu (§ 2 ust. 1 umowy najmu z 31 maja 2012 r.)

Wydanie przedmiotu najmu miało zostać stwierdzone protokołem przekazania, który będzie stanowił po jego sporządzeniu załącznik nr 4 do Umowy. Data złożenia podpisu w protokole przekazania przez najemcę jest datą odbioru. W przypadku niestawienia się najemcy w dniu wyznaczonym przez wynajmującego zgodnie z ust. 1 powyżej w celu podpisania protokołu przekazania, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu, co będzie różnoznaczne z odbiorem przedmiotu najmu przez najemcę i stanowi podstawę do rozpoczęcia naliczania czynszu innych opłat wynikających z Umowy. W takim jednak przypadku wynajmujący wezwie Najemcę do odbioru przedmiotu najmu w dodatkowym terminie 7 dni, a do jednostronnego podpisania protokołu przekazania będzie uprawniony na wypadek bezskutecznego upływu tego terminu. Podpisany protokół przekazania stwierdza przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku, z zastrzeżeniem wykonania przez najemcę prac adaptacyjnych. Protokół przekazania powinien stwierdzać, że lokal jest zgodny ze specyfikacją techniczną i umową (§ 2 ust. 2 umowy najmu z 31 maja 2012 r.).

Zwrot najemcy przez wynajmującego kosztów nakładów na przedmiot najmu miał nastąpić zgodnie z załącznikiem nr 9 (§ 8 ust. 8 umowy najmu z 31 maja 2012 r.).

Przedmiot najmu zostanie wydany najemcy w stanie opisanym w specyfikacji technicznej stanowiącej załącznik nr 5 do Umowy (§ 2 ust. 3 umowy najmu z 31 maja 2012 r.).

Wszelkie prace budowlane wykończeniowe, modernizacyjne, adaptacyjne i aranżacyjne (zwane pracami adaptacyjnymi) podejmowana przez najemcę w przedmiocie najmu będą wymagały uprzedniej akceptacji wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i będą przeprowadzane w sposób profesjonalny przez zatwierdzone przez wynajmującego stosowne firmy wykonawcze. W celu uzyskania zgody najemca dostarczy wynajmującemu wszelką odpowiednią dla danych prac dokumentację (§ 8 ust. 1 umowy najmu z 31 maja 2012 r.) (umowa najmu k. 37-49)

W załączniku nr 5 do umowy z 31 maja 2012 r. określono standard techniczny: 8) przyłącze energii elektrycznej (stan istniejący). (załącznik k. 599)

W załączniku nr 9 do umowy z 31 maja 2012 r. określono zasady zwrotu najemcy przez wynajmującego części kosztów poniesionych w związku z pracami adaptacyjnymi na 100 000 zł. Akceptacja protokołu przez Wynajmującego miała nastąpić przez złożenie pod treścią protokołu podpisu wynajmującego akceptującego całość wykonanych prac adaptacyjnych bez zastrzeżeń. (załącznik k. 604)

W załączniku nr 10 do umowy z 31 maja 2012 r. najemca zobowiązał się do wykonania instalacji elektrycznej (załącznik k. 605).

W 2014 r. instalacja elektryczna w lokalu będącym przedmiotem najmu na podstawie umowy najmu z 31 maja 2012 r. nie spełniała norm prawnych i technicznych wymaganych przepisami, w tym BHP i bezpieczeństwa przeciwpożarowego w kontekście bezpiecznych warunków jej użytkowania przez osoby przebywające w lokalu. Stan

techniczny tej instalacji elektrycznej, jej funkcjonowanie w przedmiocie najmu, stanowiły potencjalne zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa użytkownika lokalu (opinia pisemna k. 1202 – 1207, opinia ustna uzupełniająca k. 1240).

Naprawa instalacji elektrycznej w przedmiocie najmu wymagała uprzedniej inwentaryzacji całej instalacji w budynku. Na tej podstawie należało zrobić dokumentację całej instalacji elektrycznej, następnie wykonać badania kontrolne, a później usunąć ewentualne usterki. Ponadto w lokalu wystąpiły inne wady instalacji elektrycznej, które nie mogły być naprawione przez najemcę. Na przykład w lokalu źle dobrane zostały zabezpieczenia na obciążalność długotrwałą przewodu w obwodach oświetleniowych stanowiących część instalacji elektrycznej i obwód ten zagrażał pożarem (opinia ustna uzupełniająca k 1240)

Uzupełnienie ustaleń faktycznych nastąpiło na podstawie wiarygodnych dokumentów oraz opinii pisemnej biegłej sądowej, których treści – w zakresie ustalonym przez sąd apelacyjny - żadna ze stron nie kwestionowała.

Art. 382 k.p.c. upoważnia sąd drugiej instancji do zmiany lub uzupełnienia ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez ponownego przeprowadzenia postępowania dowodowego, także niezależnie od podniesionych zarzutów procesowych przez apelującego (zob. wyrok TK z dnia 11 marca 2003 r., SK 8/02). W systemie apelacji pełny sąd drugiej instancji ponownie rozpoznając sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia może dokonać własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji, kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji. Przyjęte jest, że sąd drugiej instancji może przyjąć ustalenia za własne lub zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji nawet bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (postanowienie SN z 15 maja 2020 r. I CSK 637/19).

Uzupełnienie ustaleń faktycznych sądu I instancji było niezbędne w celu odniesienia się do zarzutów apelacji, ponieważ sąd okręgowy uchylił się od oceny prawnej twierdzeń powódki podnoszonych w postępowaniu przed tym sądem.

W pozostałym zakresie sąd apelacyjny podziela szczegółowe ustalenia faktyczne sądu okręgowego i przyjmuje je za własne oraz akceptuje rozważania prawne tego sądu, z tym zastrzeżeniem, że wymagają one uzupełnienia.

Co się tyczy zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać, że są one niezasadne.

Według wskazanej regulacji sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. A zatem jest to norma odwołująca się do dowodu i dlatego strona skarżąca, chcąc doprowadzić do podważenia dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny dowodów, powinna wskazać, którego dowodu zarzut ten dotyczy oraz na czym polegały konkretne naruszenia kryteriów oceny, które zostały wymienione w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., a następnie wykazać, że gdyby sąd nie naruszył przepisu prawa, to dokonałby odmiennych ustaleń faktycznych, które skutkowałyby rozstrzygnięciem zgodnie z żądaniem powództwa albo przeciwko takiemu żądaniu. Przepis ten ma zatem na względzie ocenę dowodów, nie zaś ocenę jurydyczną określonych faktów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Nie można zgodzić się z zarzutem dokonania przez sąd okręgowy błędnych ustaleń faktycznych, że „pozwany skutecznie rozwiązał umowę najmu pismem z 24 października 2014 r.”, ponieważ w części rekonstrukcyjnej uzasadnienia wyroku takich faktów nie ustalono. Pozwany nie zarzuca zatem błędów w ustaleniach faktycznych, lecz wadliwą ocenę jurydyczną przez sąd I instancji skuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Stanowisko to potwierdza dalszy wywód apelanta, który twierdzi, że takie ustalenie, tj. przytoczone przez niego w petitum apelacji, stanowi skutek naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Ponadto apelant zarzuca, że opinia biegłej sądowej w zakresie wad instalacji elektrycznej została sporządzona wyłącznie w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, która w większości pochodzi od samego pozwanego, a nie w oparciu o oględziny instalacji w lokalu. Stanowiska apelującego jest słuszne, lecz nie oznacza to, że opinię (pisemną, ustną) biegłej sądowej z tych przyczyn należy uznać za niewiarygodną.

Rację ma powód, że podstawę sporządzenia opinii pisemnej stanowiły przede wszystkim dokumenty przedstawione przez pozwanego. Jest tak dlatego, gdyż powód nie korzystał w tym zakresie z inicjatywy dowodowej i nie wnosił o dopuszczenie dowodu z innych dokumentów, które znajdują się w jego posiadaniu, bądź też dokumentów, które zostały przez niego wytworzone. Jeżeli powód twierdził, że określone fakty, na które się powołuje, mogły zostać udowodnione dokumentami, które pochodzą od niego, nie było przeszkód, aby wnosił o dopuszczenie określonych dowodów.

Z przebiegu rozprawy 24 października 2018 r. należy wnioskować, że na datę wydania przez sąd postanowienia o dopuszczeniu dowodu z pisemnej opinii biegłego sądowego, oględziny instalacji elektrycznej według stanu na dzień wypowiedzenia umowy najmu nie były możliwe, gdyż nowy najemca spornego lokalu wymienił instalację elektryczną, co powód przyznał na rozprawie. Jeżeli zatem powód uważał, że dokumenty przedstawione przez pozwanego nie wyczerpują istoty zagadnienia, mógł przedstawić odpowiednią dokumentację z przeprowadzonych prac, w tym dokumentację techniczną, fotograficzną, które dokumentowałyby jego twierdzenia obalające dowody przedstawione przez przeciwnika. Nie czyniąc tego nie może stawiać zarzutu, że pozwany przedstawił odpowiednie dowody z dokumentów, które były w jego posiadaniu a służyły udowodnieniu faktów powoływanych w powództwie.

Podkreślić trzeba, że sąd okręgowy postanowieniem z 24 października 2018 r. zobowiązał powoda do przedstawienia posiadanej dokumentacji dotyczącej instalacji elektrycznej powstałej w związku z remontem instalacji elektrycznej przez nowego najemcę oraz do przedstawienia pięcioletniego przeglądu budowlanego w zakresie instalacji elektrycznej dotyczącego przedmiotowego lokalu obejmującego 2014 r., pod rygorem z art. 233 § 2 k.p.c. (k. 954).

Z analizy akt sprawy wynika, że dokumentacja – w zakresie, w jakim powód uznał za odpowiedni - została złożona (k. 1166 - 1187). Jej znaczenie dla opinii zostało szczegółowo omówione przez biegłą sądową w opinii pisemnej, a następnie doprecyzowane w opinii ustnej uzupełniającej.

Powód stawiając zarzut oparcia się sądu oraz biegłej sądowej na dokumentach przedstawionych przez pozwanego, nie wskazuje jednak, które z nich należy uznać za niewiarygodne i z jakich przyczyn, co mogło by doprowadzić do zmiany ustaleń faktycznych sądu I instancji, a w konsekwencji do ewentualnego obalenia wniosków biegłej sądowej. Zauważyć trzeba, że biegła sądowa składając opinię ustną uzupełniającą szczegółowo wymieniła dokumenty, które stanowiły podstawę do wydania opinii, oraz podała przyczyny, jakie legły u podstaw zastosowanego przez nią podejścia metodologicznego.

Nie można podzielić poglądu pozwanego, że wydanie opinii pisemnej przez biegłą sądową na podstawie materiału procesowego zebranego w aktach sprawy, lecz z pominięciem oględzin instalacji elektrycznej w lokalu dyskwalifikuje ostateczne wnioski opinii. Z przebiegu rozprawy 24 października 2018 r. wynika, że sędzia sprawozdawca zwróciła stronom uwagę na potrzebę oględzin instalacji elektrycznej przez biegłego sądowego w kontekście postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego i wprowadzenia do tego rozstrzygnięcia odpowiednich zarządzeń. Jednak pełnomocnik powoda oznajmił, że lokal został przejęty przez nowego najemcę, który przeprowadził m.in. remont instalacji elektrycznej i nie przekazał mu kompletnej dokumentacji powykonawczej z tym związanej. Z kolei pełnomocnik pozwanego wskazał, że sporządzenie opinii pisemnej w oparciu o materiał zgromadzony w aktach sprawy będzie zasadne i za celowe uznał uwzględnienie dokumentacji powykonawczej sporządzonej przez nowego najemcę, gdyż wskaże ona, jak dalekiej ingerencji musiał dopuścić się nowy najemca, aby doprowadzić do naprawy instalacji elektrycznej, tak aby nadawała się ona do bezpiecznego użytkowania. Na podstawie oświadczeń złożonych przez strony sąd I instancji dopuścił postanowieniem z 24 października 2018 r. dowód z opinii biegłego sądowego zobowiązując go do sporządzenia opinii na podstawie materiału procesowego zebranego w aktach (dokumentów, zeznań świadków), oraz zobowiązał powoda do przedstawienia odpowiednich dokumentów, o których była już mowa powyżej. Na wniosek

powoda sąd I instancji udzielił mu 21 –dniowego terminu do przedstawienia tych dokumentów i uwzględnił jego wskazania co do przebiegu sporządzenia opinii biegłego sądowego związanego z dokumentacją przedstawioną przez pozwanego (opinie prywatne). Żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń do protokołu na podstawie art. 162 k.p.c. co do rozstrzygnięć sądu na rozprawie 24 października 2018 r.

Kwestię związaną z potrzebą dokonania oględzin wyjaśniła wnikliwie biegła sądowa 9 grudnia 2019 r. wydając na rozprawie opinię ustną uzupełniającą. Na pytanie pełnomocnika powoda dotyczące metodyki sporządzenia opinii bez dokonania oględzin instalacji elektrycznej biegła sądowa wyjaśniła, że przeprowadzenie oględzin było bezprzedmiotowe z uwagi na odległość czasową między ocenianym zdarzeniem a sporządzeniem opinii. Upłynął już okres 5 lat. Natomiast sens oględzin instalacji elektrycznej w lokalu ujawnia się wtedy, gdy lokal jest zabezpieczony i zamknięty; w przeciwnym razie oględziny nie będą odzwierciedlać rzeczywistego stanu faktycznego. Z całokształtu wypowiedzi biegłej sądowej wynika, że materiał procesowy zgromadzony w aktach był wystarczający do wydania opinii pisemnej w zakresie tez dowodowych wskazanych przez sąd w postanowieniu.

Rację ma powódka twierdząc, że biegła sądowa w opinii pisemnej wskazała, że badania instalacji elektrycznej wymagają oględzin instalacji, pomiarów jej parametrów technicznych oraz prób działania (k. 1203 – odwrót). Jednak powód pomija, że uwaga ta dotyczyła badań eksploatacyjnych instalacji elektrycznej. Odnosi się wrażenie, że apelant pomieszał terminologię, którą posłużyła się biegła sądowa w opinii pisemnej. Nie wskazano w niej bowiem, że wykonanie opinii wymaga oględzin instalacji elektrycznej, lecz wymóg jej oględzin ukierunkowano na przebieg badań odbiorczych oraz badań okresowych. Wyjaśnienie tych zależności nastąpiło w części opinii pisemnej, w której biegła sądowa opisała „badania instalacji elektrycznych – rodzaje badań” (k. 1203 – odwrót). W tym fragmencie opinii wskazano, że badania instalacji elektrycznych należy podzielić na badania odbiorcze oraz badania eksploatacyjne. Oczywistym jest, że biegła sądowa takich badań nie wykonywała, gdyż nie były one dedykowane sporządzeniu opinii pisemnej, lecz badaniom w związku z użytkowaniem instalacji elektrycznej.

Biegła sądowa wyjaśniła, że badania odbiorcze to badania przeprowadzone po wykonaniu instalacji elektrycznej. W ramach tych badań należy sprawdzić, czy oddawane do eksploatacji instalacje elektryczne zostały wykonane zgodnie z dokumentacją projektową, a także czy ich zaprojektowanie i wykonanie jest zgodne z odpowiednimi przepisami dotyczącymi instalacji elektrycznych. Badania te wymagają sprawdzenia dokumentacji badanej instalacji oraz obiektu, w którym instalacja się znajduje, oględzin instalacji, pomiarów jej parametrów technicznych oraz prób działania. Oczywistym jest, że w biegła sądowa -w ramach opinii pisemnej – nie była zobowiązana do dokonania takich badań. Badania te powinny zostać wykonane po wykonaniu instalacji elektrycznej, co podkreślono w treści opinii pisemnej. Brak jest materiału procesowego, z którego wynikałoby, że w spornym lokalu zostały one przeprowadzone.

Z kolei badania okresowe, jak wyjaśniono w opinii pisemnej, to badania eksploatacyjne (okresowe). W ramach tych badań – jak słusznie podaje apelujący - należy sprawdzić dokumenty obiektu, dokonać oględzin instalacji, dokonać pomiarów i prób instalacji. Biegła sądowa szczegółowo opisała, jakie dokumenty powinny zostać sprawdzone w przebiegu badań eksploatacyjnych oraz na czym ma polegać minimalny zakres oględzin. Te ostatnie polegają na sprawdzeniu, czy stałe elementy instalacji spełniają wymagania dotyczące bezpieczeństwa ludzi, czy zostały prawidłowo dobrane i zainstalowane, czy nie mają widocznych uszkodzeń wpływających na pogorszenie bezpieczeństwa, czy zostały prawidłowo dobrane i rozmieszczone, czy przewody, obwody, bezpieczniki, zaciski są właściwie oznakowane, czy przewody są właściwie połączone, czy dostęp do urządzeń umożliwia bezpieczną obsługę instalacji, jej identyfikację i konserwację. Apelant także trafnie podaje, że badania, pomiary i próby powinny obejmować, m.in. pomiary rezystancji izolacji, pomiary skuteczności ochrony przed dotykiem pośrednim, badania ciągłości przewodów ochronnych, sprawdzenie działania urządzeń różnicowoprądowych.

Apelant twierdzi stanowczo w apelacji, że takie oględziny nie miały miejsca. Jest to teza słuszna i trafna, lecz wyprowadzona na niekorzyść powoda.

Skarżącemu umyka zasadnicza kwestia. Obowiązek przeprowadzenia badań eksploatacyjnych w zakresie omówionym przez niego w apelacji, nie dotyczył metody sporządzenia opinii pisemnej, lecz właśnie badań okresowych, do których

z mocy art. 62 ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333), zobowiązany jest właściciel lub zarządca obiektu, natomiast kontrola okresowa powinna być odbywać się co najmniej raz na 5 lat. Umowa najmu z 31 maja 2012 r. nie zmieniała tych zasad. Jak słusznie oceniła biegła sądowa analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że badania eksploatacyjne (okresowe) instalacji elektrycznej w przedmiocie najmu nie były wykonywane. Oczywistym jest zaś, że obowiązek taki ciążył na powodzie, który był właścicielem obiektu, a nie na najemcy. Z umowy najmu nie wynika, że w tym zakresie nałożono jakkolwiek obowiązki na pozwanego.

Wnioskowanie apelującego jest również wewnętrznie sprzeczne, czego nie dostrzega się w apelacji formułując liczne konkluzje. Z jednej strony apelant podnosi, że biegła sądowa nie dokonała oględzin w zakresie, w jakim opisała w opinii (mimo że opis ten nie dotyczył metodyki sporządzenia opinii), z drugiej zaś apelant wyklucza w środku odwoławczym dokumentację fotograficzną stanowiącą jeden z elementów, na których biegła sądowa oparła swoją opinię na tej podstawie, że zdjęcia zostały wykonane miesiąc po dokonaniu wypowiedzenia umowy najmu, gdyż w ocenie apelanta zdjęcia te nie potwierdzają stanu instalacji elektrycznej z daty tego wypowiedzenia. Jeżeli zatem przyjąć, że biegła sądowa miała wykonać oględziny instalacji elektrycznej zgodnie z żądaniem powoda, to wykonałaby je po upływie nie jednego miesiąca od wypowiedzenia umowy najmu, lecz po upływie pięciu lat. Jak słusznie wskazała biegła sądowa w opinii ustnej nie ma sensu przeprowadzenia takich oględzin, chyba że pomieszczenie byłoby zamknięte i pozostawało w stanie nienaruszonym, a taka sytuacja w sprawie nie zachodzi. Tym niemniej należy odnieść się do zarzutu apelującego, według którego zdjęcia nie powinny stanowić podstawy wydania opinii pisemnej. Kwestia ta została wyjaśniona przez biegłą sądową dostatecznie w opinii ustnej uzupełniającej. Biegła sądowa podała, że na podstawie materiału procesowego zebranego w aktach sprawy – z wyłączeniem zdjęć – można stwierdzić, że instalacja elektryczna nie spełniała wymagań prawnych (nie powinna być dopuszczona do dalszej eksploatacji). Do materiału tego zaliczyła protokół zdawczo odbiorczy z 24 października 2014 r., pismo z 11 września 2014 r., w którym wzywano powoda do przedstawienia dokumentów z przeglądu pięcioletniego lokalu, pisma pozwanego do powoda z 14 lipca 2014 r. Zdjęcia zatem nie miały decydującego znaczenia dla sporządzenia opinii pisemnej.

Nie można zgodzić się z apelującym, że w sprawie doszło do naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. w zw. z § 2 ust. 1, 2, 3 umowy najmu z 31 maja 2012 r. wraz z załącznikami nr 5, 9, 10 do tej umowy. Przy wykładni oświadczeń woli przyjmuje się tzw. metodę kombinowaną, która zakłada w pierwszej fazie dążenie do ustalenia sposobu, w jaki strony rozumiały składane sobie oświadczenia. Jeżeli okaże się, że rozumiały je tak samo, przypisywały im subiektywnie zgodny sens, sąd przyjmuje za podstawę rozstrzygnięcia taką treść oświadczeń, jaką nadawały im strony zgodnie z ich zamiarem, chociażby odbiegała ona od treści, którą nadałby jej typowy, rozsądny odbiorca kierując się regułami języka (*falsa demonstratio non nocet*) (por. np. wyrok SN z 31 sierpnia 2017 r., V CSK 675/16, OSNC 2018, nr 6, poz. 63).

Nie można twierdzić, że doszło do naruszenia § 2 ust. 1 umowy najmu. Postanowienie umowne brzmi jednoznacznie i dotyczy wydania przedmiotu najmu 1 sierpnia 2012 r. W sprawie poza sporem była kwestia, że lokal został w tej dacie wydany. Nie budziło również kontrowersji, że z dniem wydania przedmiotu najmu rozpoczął się okres najmu.

Wykładnia § 2 ust. 2 umowy najmu także nie nastrocza trudności. Postanowienie dotyczy zasad wydania przedmiotu najmu oraz stwierdzenia jego wydania na podstawie protokołu przekazania zgodnie z załącznikiem nr 4. W sprawie nie było sporne, że protokół przekazania został podpisany przez strony oraz że stwierdzał on przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku, z zastrzeżeniem wykonania przez najemcę prac adaptacyjnych. Nie podnoszono i nie było to przedmiotem badania przez sąd okręgowy, czy protokół przekazania stwierdzał, że lokal jest zgodny ze specyfikacją techniczną i umową. Żadna ze stron nie kwestionowała tych okoliczności.

Natomiast § 2 ust. 3 umowy najmu wskazuje, że przedmiot najmu zostanie wydany najemcy w stanie opisanym w specyfikacji technicznej stanowiącej załącznik nr 5 do Umowy. Natomiast w załączniku nr 5 do umowy z 31 maja 2012 r. określono standard techniczny lokalu wymieniając m.in. w punkcie 8) przyłącze energii elektrycznej (stan istniejący). Żadna ze stron nie twierdziła, że przedmiot najmu został wydany niezgodnie z umową najmu.

Strona pozwana nie zaprzeczała, że zgodnie z załącznikiem nr 10 do umowy z 31 maja 2012 r. zobowiązała się do wykonania instalacji elektrycznej. Nie było także przedmiotem rozważań sądu okręgowego to, czy strony ostatecznie

rozliczyły się z kosztów nakładów na przedmiot najmu, o których stanowi § 8 ust. 1 umowy najmu, co stosownie do § 8 ust. 8 umowy najmu, miało nastąpić zgodnie z załącznikiem nr 9. W załączniku tym określono zasady zwrotu najemcy przez wynajmującego części kosztów poniesionych w związku z pracami adaptacyjnymi na 100 000 zł. Akceptacja protokołu przez Wynajmującego miała nastąpić przez złożenie pod treścią protokołu podpisu wynajmującego akceptującego całość wykonanych prac adaptacyjnych bez zastrzeżeń.

Podsumowując, przedmiot najmu został wydany najemcy zgodnie z protokołem przekazania, który stwierdzał przydatność lokalu do umówionego użytku zgodnie ze specyfikacją. W lokalu w momencie jego wydania istniało wyłącznie przyłącze instalacji elektrycznej, natomiast najemca zobowiązał się do wykonania instalacji elektrycznej. Wprawdzie apelant twierdzi, że najemca zobowiązał się do wykonania „całej instalacji elektrycznej w lokalu”, lecz należy przez to rozumieć, że najemca zobowiązał się do wykonania instalacji elektrycznej, która będzie odpowiadać użytkownikowi lokalu określonego w umowie. Brak jest bowiem w aktach, jakichkolwiek dokumentów, z których miałyby wynikać inny założony przez strony zakres prac. Do takiej konkluzji prowadzą również rozważania apelującego, który akcentuje, że z umowy najmu z 31 maja 2012 r. wynikało, że wolą stron stosunku zobowiązaniowego było, aby to najemca własnym staraniem i kosztem doprowadził pomieszczenia do takiego stanu, w którym cel ten będzie mógł być osiągnięty, w tym wykona instalację elektryczną.

Wskazany wniosek – zgodny zresztą z tezą apelanta – nie ma jednak takiego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jak nadawany mu w apelacji.

Nie ma on odpowiedniego przełożenia na wykładnię art. 662 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Odczytanie tych przepisów - wespół z art. 662 § 1 k.c. - prowadzi do wniosku, że wynajmujący lokal powinien wydać go najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu, z tym że drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. W sprawie nie budzi wątpliwości – co już wyżej wskazano – że przedmiot najmu został wydany najemcy zgodnie z umową. Jasne jest również, że strony ze względu na dyspozycyjny charakter art. 662 k.c. w zw. z art. 680 k.c. w ramach swobody umów z art. 353¹ k.c. mogą postanowić odmiennie niż w art. 662 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Tak też uczyniły strony w umowie najmu z 31 maja 2012 r., w której postanowiły, że najemca dokona odpowiednich prac adaptacyjnych w lokalu, w tym wykonana instalację elektryczną przy istnieniu w lokalu przyłącza instalacji elektrycznej. Również nieco odmiennie niż w art. 662 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., strony określiły odpowiedzialność najemcy w zakresie napraw w lokalu. Wyraźnie wskazano, że najemcę obciąża obowiązek dokonywania drobnych napraw przedmiotu najmu wynikających ze zwykłego użytkowania rzeczy oraz napraw niezbędnych po zniszczeniu lub uszkodzeniu przedmiotu najmu na skutek okoliczności, za które wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności. W żadnym jednak postanowieniu umownym strony nie uzgodniły, że w przypadku naprawy instalacji elektrycznej w przedmiocie najmu najemca będzie miał obowiązek przeprowadzić inwentaryzację instalacji elektrycznej w całym budynku na swój koszt albo że będzie miał dokonywać napraw. Jak wskazała biegła sądowa jest to zabieg kosztowny, lecz dopiero on może stanowić podstawę dla sporządzenia dokumentacji instalacji elektrycznej w przedmiocie najmu. Nie sposób również wyprowadzić takiego obowiązku z pozostałych postanowień umownych, w tym z § 8 umowy najmu, który dotyczy prac adaptacyjnych przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 1 umowy najmu.

W apelacji przedstawiono pogląd, że rozwiązanie umowy najmu w trybie art. 682 k.c. jest możliwe tylko wtedy, gdy wady te zagrażają zdrowiu i życiu i nie są wadami, do usunięcia których zgodnie z umową zobowiązany był najemca. Art. 682 k.c. – zdaniem powoda - powinien być zatem wykładany analogicznie, jak względnie obowiązujące art. 664 § 1 k.c. i art. 663 k.c. Dlatego – w ocenie skarżącego - prawidłowa wykładnia art. 682 k.c. powinna prowadzić do przyjęcia, że najemca nie ma prawa wypowiedzenia umowy najmu lokalu z powodu wad tego lokalu zagrażających zdrowiu lub życia w sytuacji, gdy wady te są wynikiem niewykonania przez niego instalacji elektrycznej w lokalu zgodnie z jego zobowiązaniem w umowie najmu.

Sąd apelacyjny nie podziela poglądu apelanta. Sposób wykładni art. 682 k.c. zaprezentowany w petitum apelacji polega na wykreowaniu części normy prawnej, która nie istnieje. Art. 682 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym (tak też A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz do art. 659 – 692 KC, Warszawa 2021, Nb 1 do art. 682; J. Górecki,

G. Matusik, w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis, 2020, wyd. 27, Nb 5 do art. 682; J. Jezioro, w: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2019, Nb 1 do art. 682; J. Panowicz-Lipska, w: M. Gutowski, Kodeks cywilny. Komentarz. T. III, Warszawa 2019, Nb 1 do art. 682). Jego wykładania musi być zatem ścisła. Zastosowania art. 682 k.c. w odniesieniu do konkretnego najmu lokalu nie można wyłączyć albo ograniczyć w umowie najmu wprost ani pośrednio, tak jak jest to dopuszczalne w przypadkach z art. 663 k.c. i art. 664 § 1 i 2 k.c. Jest tak dlatego, że aksjologicznym założeniem art. 682 k.c. jest ochrona życia i zdrowia ludzi, który ma charakter kluczowy i nadrzędny, natomiast interes majątkowy wynajmującego, w który godzi wypowiedzenie umowy najmu (utrata dochodów z tytułu czynszu), musi ustąpić pierwszeństwa tej ochronie. W ten sposób ustawodawca rozwiązał kolizję zagrożonych dóbr osobistych i majątkowych uznając pierwsze z wymienionych dóbr za nadrzędne (por. A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz do art. 659 – 692 KC, Warszawa 2021, Nb 5 do art. 682; M. Salomonowicz, w: M. Załucki, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2020, Nb 1 do art. 682; J. Górecki, G. Matusik, w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis, 2020, wyd. 27, Nb 5 do art. 682; J. Jezioro, w: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2019, Nb 1 do art. 682).

Interpretacja przedstawiona przez apelującego prowadzi w istocie do umownego ograniczenia zastosowania art. 682 k.c. w sytuacji nałożenia na najemcę w umowie najmu obowiązków w zakresie prac dostosowawczych, których niewykonanie wywołuje stan zagrożenia zdrowia lub życia najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych. Taka wykładnia przepisu jest oczywiście sprzeczna z wyjaśnionym wyżej celem art. 682 k.c., którego trzon skupia się bezpośrednio na ochronie zdrowia i życia wymienionych w tym przepisie osób.

Nie można zgodzić się z opinią apelanta, że art. 682 k.c. stanowi *lex specialis* względem art. 664 § 1 i 2 k.c., lecz tylko w zakresie określenia uprawnienia najemcy. Wyjaśniając to stanowisko apelant wskazał, że w obydwu przypadkach warunkiem ich zastosowania jest, aby „dane wady obciążały wynajmującego”. Jeżeli wady te zgodnie z umową obciążają najemcę, to najemca musi usunąć te wady – a jeśli tego nie uczyni, nie ma prawa ani do akcji z art. 664 § 1 i 2 k.c. ani do akcji z art. 682 k.c. Przedstawiony przez apelanta pogląd pozostaje w kolizji z jednolitym stanowiskiem wyrażanym w piśmiennictwie, że art. 682 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 664 § 1, 2 i 3 k.c. (tak A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz do art. 659 – 692 KC, Warszawa 2021, Nb 3 do art. 682; M. Salomonowicz, w: M. Załucki, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2020, Nb 1 do art. 682; J. Górecki, G. Matusik, w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis, 2020, wyd. 27, Nb 3 do art. 682; J. Jezioro, w: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2019, Nb 1 do art. 682). Powszechnie przyjmuje się, że wiedza o wadach uprawnionego do realizacji związanych z tym uprawnień z art. 664 k.c., traktowana jest jako element uzgodnienia przedmiotu umowy, a tym samym zwykle uznaje się, że przedmiotem umowy jest rzecz wadliwa i w konsekwencji odmawia się możliwości rozwiązania umowy z powołaniem się na taką właśnie okoliczność. Art. 682 k.c. dotyczy jednak wad zagrażających zdrowiu najemcy, jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, a więc bezpośrednio związanych z dobrami osobistymi, które tu kolidują z interesami majątkowymi wynajmującego (J. Jezioro, w: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2019, Nb 1 do art. 682). Zasadnicze odstępstwo w art. 682 k.c. od reguł ogólnych z art. 664 § 1, 2 i 3 k.c., polega zatem na tym, że z powodu wad tego rodzaju, jak wymienione w art. 682 k.c., najemca może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, chociażby zawierając umowę najmu o wadach lokalu wiedział (J. Panowicz-Lipska, w: M. Gutowski, Kodeks cywilny. Komentarz. T. III, Warszawa 2019, Nb 1 do art. 682).

C. opinio przyjmuje się również, że nie jest istotne, kto ponosi odpowiedzialność za powstanie wad zagrażających życiu i zdrowiu ludzi (zob. wyr. SN z 9.10.2013 r., V CSK 467/12, J. Górecki, G. Matusik, w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis, 2020, wyd. 27, Nb 6 do art. 682). Art. 682 k.c. – odmiennie niż art. 663 k.c. i art. 664 § 1 i 2 k.c. – może być stosowany niezależnie od tego, czy wady wyniknęły z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czy też najemcy (wyr. SN z 9.10.2013 r., V CSK 467/12, K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, tom II, Warszawa 2021, Nb 3 do art. 682; M. Salomonowicz, w: M. Załucki, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2020, Nb 3 do art. 682).

W związku z powyższym okoliczność, że najemca mając wiedzę o wadach lokalu w umowie najmu zobowiązał się do wykonania w lokalu instalacji elektrycznej w przypadku istnienia tylko przyłącza energii elektrycznej, lecz jej wykonanie okazało się niezgodne z normami prawnymi i technicznymi wskutek czego wady lokalu zagrażają życiu i

zdrowiu najemcy, jego domownikom lub osobom u niego zatrudnionym, nie stanowi przeszkody do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 682 k.c., jeżeli zakres wad nie może być usunięty zgodnie z umową najmu przez najemcę i wymaga współdziałania przez wynajmującego, a wynajmujący mimo uprzedniego wezwania go do usunięcia wady w odpowiednim terminie nie uczynił zadość temu obowiązкови.

Taka sytuacja zachodzi w sprawie. Najemca zobowiązał się do wykonania w lokalu będącym przedmiotem najmu instalacji elektrycznej. Mimo że wykonał ją wadliwie, to usunięcie wad wymagało także współdziałania ze strony wynajmującego (m.in. sporządzenie inwentaryzacji instalacji elektrycznej w całym budynku, naprawa zabezpieczeń na obciążalność długotrwałą przewodu w obwodach oświetleniowych stanowiących część instalacji elektrycznej). Ponieważ wynajmujący twierdził, że instalacja elektryczna jest w dobrym stanie technicznym, a w rzeczywistości jej stan zagrażał życiu i zdrowiu osób tam przebywających, najemca mógł wypowiedzieć umowę najmu na podstawie art. 682 k.c., co uczynił po uprzednim wezwaniu wynajmującego do usunięcia wad w odpowiednim terminie. Wypowiedzenie to – jak słusznie wskazał sąd okręgowy – jest skuteczne.

W konkretnej sprawie skuteczność wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 682 k.c. może stanowić nadużycie prawa podmiotowego z art. 5 k.c. w szczególności, gdy najemca celowo powołuje się na wady, aby najem przedwcześnie zakończyć.

A. nie formułuje jednak pod tym kątem żadnych twierdzeń w apelacji, a ustalony stan faktyczny nie daje jednak podstaw do takiego wnioskowania.

Po pierwsze, apelant w postępowaniu przed sądem I instancji twierdził, że lokal będący przedmiotem najmu był w dobrym stanie technicznym, ma sprawną instalację elektryczną, która nie wywołuje zagrożenia dla zdrowia i życia osób przebywających w najmowanym lokalu, i nie istnieją wady wskazywane przez pozwanego, które uzasadniałyby wypowiedzenie umowy najmu. Do takich wniosków prowadziły jednak wnioskowane przez apelanta dowody: pismo powoda z 23 lipca 2014 r. (k. 255-257), pismo powoda z 11 sierpnia 2014 r. (k. 278-280), protokół oględzin lokalu z 4 sierpnia 2014 r. (w treści którego M. S. złożyła oświadczenie, że stan instalacji elektrycznej jest dobry) (k. 263-267), pismo powoda z 28 października 2014 r., czy też zeznania świadków M. S. oraz A. K. (k. 629 – 630). W postępowaniu apelacyjnym apelant już nie twierdzi, że stan instalacji elektrycznej jest dobry, lecz wręcz przeciwnie wskazuje, że jej stan zagrażał zdrowiu i życiu osób przebywających w najętym lokalu, lecz odpowiedzialnością za taki stan rzeczy obciąża najemcę. Skoro jednak apelant twierdził, że lokal był w dobrym stanie technicznym, włącznie z instalacją elektryczną, to nie można przyjąć, że najemca nadużył prawa podmiotowego wypowiadając umowę najmu, gdy zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w związku z wadą lokalu jest rzeczywiste, a nie tylko hipotetyczne.

Po drugie, z opinii biegłego sądowego – zresztą w zakresie niekwestionowanym przez powoda – wynika jednoznacznie, że usunięcie usterek w zakresie instalacji elektrycznej wymagało w pierwszej kolejności inwentaryzacji całej instalacji w budynku. Jak trafnie zaznaczył sąd I instancji jej wykonanie leżało po stronie powoda. W odniesieniu do lokalu będącego przedmiotem najmu brak było bowiem w ogóle dokumentacji instalacji elektrycznej. Dlatego w oparciu o inwentaryzację konieczne byłoby zrobienie dokumentacji instalacji elektrycznej w lokalu. Dopiero później należałoby zrobić badania kontrolne i usunąć ewentualne usterki. Jeżeli zatem przyjąć, że najemca zobowiązał się do wykonania instalacji elektrycznej w lokalu będącym przedmiotem najmu, to nie sposób przyjąć, że w ten sposób przyjął na siebie odpowiedzialność za wykonanie inwentaryzacji instalacji elektrycznej w całym budynku (zwłaszcza, że biegła sądowa podkreśliła, że wykonanie takiej inwentaryzacji jest drogie), która mogłaby następnie stanowić punkt wyjścia do usunięcia usterek w instalacji elektrycznej wykonanej w lokalu. Ponadto, jak podkreśliła biegła sądowa, na co słusznie zwrócił również uwagę sąd okręgowy, instalacja elektryczna w lokalu posiadała liczne inne wady, które nie mogły być naprawione przez najemcę. Na przykład w lokalu źle dobrane zostały zabezpieczenia na obciążalność długotrwałą przewodu w obwodach oświetleniowych stanowiących część instalacji elektrycznej i obwód ten zagrażał pożarem.

Po trzecie, powód, jako właściciel lokalu, nie wykonywał okresowych badań eksploatacyjnych, do których był zobowiązany co najmniej raz na 5 lat. Gdyby takie badania zostały wykonane, to z pewnością analiza dokumentów,

ogłędziny instalacji elektrycznej, wykonane pomiary i próby instalacji, pozwoliłyby na wcześniejsze zidentyfikowanie problemów związanych z instalacją elektryczną wykonaną przez pozwanego, a następnie ich usunięcie.

Po czwarte, z rekonstrukcji faktów zaskarżonego wyroku nie można wyprowadzić wniosku, że wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego było związane z chęcią wcześniejszego jej zakończenia.

W konsekwencji nie sposób przyjąć, że doszło do naruszenia art. 659 § 1 i 2 k.c. oraz art. 669 § 1 k.c. w związku z art. 680 k.c. przez ich niezastosowanie. Ze względu na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu z 31 maja 2012 r., pozwany nie miał obowiązku zapłaty na rzecz wynajmującego umówionego czynszu.

Mając na uwadze powyższe sąd apelacyjny – na podstawie art. 385 k.p.c. – uznał apelację co do powództwa głównego za bezzasadną.

Przystępując do omówienia apelacji co do powództwa wzajemnego należy wskazać, na co słusznie zwrócił uwagę apelujący, że wywody zawarte w apelacji aktualizują się w przypadku uznania, że pozwany bezskutecznie wypowiedział umowę najmu.

Sąd apelacyjny podziela ustalenia faktyczne sądu okręgowego, które związane są z roszczeniem procesowym powództwa wzajemnego i przyjmuje je za własne, oraz akceptuje rozważania prawne tego sądu, z zastrzeżeniem, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wadliwie nie wskazano art. 405 k.c., który stanowił podstawę prawną powództwa wzajemnego, na co trafnie zwrócił uwagę apelant. Zgodnie bowiem z tym przepisem, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Nie zmienia to jednak trafnej konkluzji sądu I instancji, że pozwany wzajemny niezasadnie dokonał wypłaty kwoty gwarancyjnej, mimo niespełnienia przesłanek wynikających z treści gwarancji. Skoro gwarancja bankowa przewidywała możliwość wypłaty należności w przypadku, gdy najemca nie wykona lub nienależycie wykona obowiązki wynikające z umowy najmu, w tym obejmujące zapłatę czynszu, natomiast pozwany wzajemny wypłacił kwoty gwarancyjne na tej podstawie, że powód wzajemny zalegał za płatnościami czynszu z uwagi na nieskuteczne wypowiedzenie umowy najmu, mimo sytuacji przeciwnej, to pozwanego wzajemnego należy uznać za bezpodstawnie wzbogaconego co do wypłaconych 186 616 zł, skoro nie zostały wykazane przesłanki z art. 409 k.c. dotyczące wygaśnięcia roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia.

Wobec powyższego apelacja co do powództwa wzajemnego – na podstawie art. 385 k.p.c. – podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

O kosztach procesu przed sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu, że koszty procesu poniesione przez pozwanego z powództwa głównego wynoszą 8100 zł (§ 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1802), natomiast przez powoda z powództwa wzajemnego – 4050 zł (§ 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1802).

Marcin Kołakowski Maciej Dobrzyński Przemysław Feliga