

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie z powództwa głównego T. B. (1) przeciwko M. W. o zapłatę kwoty 3.500 zł oraz sprawy z powództwa wzajemnego M. W. przeciwko T. B. (1) o zapłatę kwoty 9.294,66 złotych, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny w pkt. I/ z powództwa głównego zasądził od M. W. na rzecz T. B. (1) kwotę 3.500 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 08.01.2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w pkt. II/ z powództwa wzajemnego ppkt 1) oddalił powództwo wzajemne; ppkt 2) zasądził od M. W. na rzecz T. B. (1) kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (wyrok – k. 133)

Apelację od wskazanego orzeczenia złożyła pozwana (powódka wzajemna) M. W.. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 664 § 2 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię, polegającą na uznaniu, że powódce nie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania z powodem umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacji, gdy do dnia 7 września 2012 roku nie usunął on z terenu posesji hałdy gruzu, a nadto wprowadził pozwaną w błąd co do sytuacji prawnej nieruchomości, na której przez cały okres dzierżawy prowadzone były roboty budowlane, które uniemożliwiały pozwanej uzyskanie opinii Państwowej Straży Pożarnej oraz prawidłowej opinii Inspekcji Sanitarnej, a co za tym idzie działalność w tym okresie nie powinna być przez nią prowadzona;

b) art. 682 k.c. polegające na jego niezastosowaniu, w sytuacji gdy hałda zagrażała nie tylko dzieciom, ale i pracownikom pozwanej, co upoważniało pozwaną do rozwiązania umowy nawet bez wzywania powoda do usunięcia hałdy;

c) art. 355 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i uznanie, że powód zachował należyłą staranność przy wykonywaniu swoich obowiązków umownych;

2. naruszenie przepisów postępowania, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

- daniu wiary zeznaniom powoda T. B. (1) w części, w której twierdził, że na terenie dzierżawionej pozwanej nieruchomości w okresie, kiedy były prowadzone prace związane z układem kostki brukowej nigdy nie znajdowała się hałda gruzu, w sytuacji, gdy zeznania te są sprzeczne z zeznaniami M. F., A. D. i pozwanej wynika, że gruz był zarówno w hałdzie składowanej od frontu, jak i przeniesionej na tył budynku w okolicy placu zabaw;
- pominięciu wpływu zeznań T. B. w części, w której twierdził, że dokument z 31 lipca 2012 roku o braku sprzeciwu, co do użytkowania budynku (k. 53 z akt (...)) został pozwanej przekazany przy zawarciu umowy w sytuacji, gdy powód odebrał go w dniu 3 września 2012 roku, a w dniu zawarcia umowy z powódką dokument ten jeszcze nie istniał;
- niezasadnym uznaniu, że pozwana nie wzywała powoda do usunięcia hałdy gruzu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7 września 2012 roku (piątek) pod rygorem rozwiązania umowy w sytuacji, gdy z zeznań powódki wynika, że na dzień 10.09.2012 roku (poniedziałek) pozwana miała umówioną kontrolę z sanepidu, a co za tym idzie do tego czasu teren żłobka musiał być wolny od niebezpiecznych odpadów, a ostatnim dniem roboczym poprzedzającym kontrolę sanepidu był dzień 7 września 2012 roku;

- niezasadnego przyjęcia, że pozwana szukała miejsca na żłobek w sytuacji, gdy z zeznań pozwanej i p. J. wynika, że to p. J. szukała osoby do przejęcia żłobka;
- pominięciu wpływu na treść wyroku okoliczności, że na dzień zawarcia umowy budynek był w trakcie budowy/przebudowy, a co za tym idzie nie mogła być w nim prowadzona działalność edukacyjna, co powód zataił przed pozwaną;
- błędnego uznania, że pozwana знаła stan dzierżawionego budynku, w sytuacji, gdy przy zawarciu umowy przedstawiono jej dokument z dnia 21.02.2011 roku o rozbudowie budynku oraz opinię sanitarną, co oznacza, że działając w dobrej wierze mogła uznać, że budynek jest zdalny do użytku, który pozwana założyła;
- błędnego przyjęcia, że pozwana w dacie zawarcia umowy posiadała stosowne pełnomocnictwo do ustalenia stanu prawnego nieruchomości w sytuacji, gdy pozwana dysponowała jedynie upoważnieniem z dnia 24.08.2012 roku do przejrzania akt i wykonania kserokopii tych akt (dowód k. 48), a nie miała żadnego umocowania do występowania w imieniu powoda – Inwestora w procesie budowlanym;
- błędnego uznania, że zerwanie płyt chodnikowych nie utrudniało dostępu do posesji, w sytuacji, gdy przeczą temu zeznania pozwanej i świadka – M. F., która zeznała, że „rodzice skarżyli się, że jest trudne dojście do żłobka. Trzeba było chodzić po tym piachu i zerwanych płytach.(...) Jestem pewna, że rodzicom nie podobało się, że dziecko jest narażone na niebezpieczeństwo. Widzieli tam gruz, że kręcą się robotnicy, że jest dużo niebezpiecznego sprzętu, bo oni cały czas tam pracowali.”;
- pominięcia znaczenia faktu, że powód pojawiała się na terenie nieruchomości niekompletnie ubrany (bez koszulki), co potwierdziła pozwana oraz świadkowie F. i D., co biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności – żłobek było niedopuszczalne;

b) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na zbiorczej ocenie dowodów, łącznym podawaniu podstawy ustaleń faktycznych jako zeznania powoda oraz świadków w sytuacji, w której żadna ze stron nie zeznała co do całości okoliczności przyjętych za podstawę ustalenia faktycznego, a w części zeznania te były sprzeczne, co uniemożliwia ocenę tego, którym zeznaniom w konkretnych okolicznościach Sąd dał wiarę.

W konkluzji powyższych zarzutów pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz uwzględnienie powództwa wzajemnego, względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji oraz zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje. (apelacja- k. 141-144)

W odpowiedzi na apelację pozwanej powód wniósł o jej oddalenie, wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanej (powódki wzajemnej) na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) kosztów zastępstwa adwokackiego powstałych w związku z zaskarżeniem rozstrzygnięcia Sądu dotyczącego powództwa głównego oraz powództwa wzajemnego w łącznej wysokości 900 złotych. (odpowiedź na apelację – k.154-158)

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Wbrew zapatrywaniom strony apelującej, zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji

ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Zarzuty skarżącej zarówno w sferze materialnoprawnej, jak i procesowej sprowadzają się w istocie do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji, w którym Sąd ten uznał, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas określony, co w konsekwencji skutkowało przyjęciem, iż powód mógł domagać się zapłaty czynszu za dalsze miesiące.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. należy wskazać, iż nie jest on trafny i nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego przez strony materiału dowodowego i wbrew wywodom apelacji dokonał jego wszechstronnej oceny nie naruszając zasady swobodnej oceny dowodów. Podkreślić bowiem należy, iż przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdyby nie była oparta na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Skarżąca braku logiki w ocenie materiału dowodowego lub sprzeczności tej oceny z doświadczeniem życiowym zdaniem Sądu Okręgowego nie wykazała. Zauważyć bowiem trzeba, że pozwana (powódka wzajemna), podnosząc powyższy zarzut nie wskazała, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył, ograniczając się jedynie do zaprezentowania stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze /doniosłości/ poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącą własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r. VI ACa 306/08; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, LEX 56906; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, nie publik., LEX 52753; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, nie publik., LEX 53136).

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu I instancji.

Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji nie doszło również do naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy podziela dominujące w judykaturze stanowisko, iż strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia

i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328§2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałaby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia ustosunkował się do wszystkich dowodów osobowych przeprowadzonych w toku postępowania i wyjaśnił

przyczyny, dla których w procesie rekonstruowania stanu faktycznego sprawy nie uwzględnił zeznań złożonych przez pozwaną, opierając się w głównej mierze na zeznaniach świadków oraz powoda. Nie budzi przy tym wątpliwości, jakie fakty będące podstawą wyrokowania Sąd I instancji uznał za udowodnione, jak również, które z dowodów były podstawą poczynienia ustaleń faktycznych. Rzeczywiście Sąd po dokonaniu ustaleń faktycznych wymienił dowody zbiorczo, jednakże fakt ten nie miał żadnego wpływu na rozstrzygnięcie, ani na możliwość weryfikacji dokonanej oceny dowodów. W ocenie Sądu odwoławczego treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji spełnia wymogi ujęte w art. 328 § 2 k.p.c., posiada wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjnej, co umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia sądu pierwszej instancji.

Wreszcie nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 664 § 2 k.c., art. 682 k.c. oraz art. 355 §1 k.c. Twierdzenia strony pozwanej sprowadzające się do wykazania, iż rzekomo powód miał wprowadzić w błąd pozwaną, co do sytuacji prawnej nieruchomości, na której przez cały okres dzierżawy prowadzone były roboty budowlane, które uniemożliwiały pozwanej uzyskanie opinii Państwowej Straży Pożarnej oraz prawidłowej opinii Inspekcji Sanitarnej, a co za tym idzie działalność w tym okresie nie powinna być przez nią prowadzona nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Sąd I instancji, dysponując materiałem dowodowym przedmiotowej sprawy dokonał prawidłowego ustalenia, iż pozwana знаła stan prawny budynku wynikający z pisma (...) z dnia 21 lutego 2011 roku, albowiem dokument ten został jej przedstawiony przy zawieraniu umowy. Nie zgłaszała ona przy tym żadnych zastrzeżeń do faktu, że w części obiektu trwała jeszcze formalnie jego rozbudowa. Pozwana podpisała umowę dzierżawy, w której zawarte było oświadczenie, że wobec dokonania oględzin znany jest jej stan techniczny budynku. Pozwana dysponowała jednocześnie upoważnieniem z dnia 14 września 2012 roku do przejrzania akt i wykonania ich kserokopii, które to dokumenty uprawniały do ustalenia stanu budynku. Okoliczność ta poddaje w wątpliwość, a przy tym czyni nielogiczne twierdzenia pozwanej, jakoby miała zostać wprowadzona w błąd, a co więcej powód miałby zataić przed nią fakt budowy/przebudowy budynku. Gdyby przyjąć powyższą tezę, to powód nie udzieliłby jej upoważnienia uprawniającego do przeglądu dokumentacji przedmiotu dzierżawy. Ponadto w momencie dokonywania wypowiedzenia wydany był dokument o braku sprzeciwu, co do użytkowania obiektu. Zatem w świetle powyższych faktów stanowisko pozwanej wyrażone w apelacji, jakoby nie posiadała wiedzy o stanie budynku jawi się jako wyraz przyjętej przez nią linii obrony, zmierzającej do uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia, które nie mogło się ostać.

Słusznie również wskazał Sąd meriti, iż wskazane w piśmie wypowiadającym umowę dzierżawy wady nie należały do wad nieusuwalnych, stanowiących podstawę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nie zostało bowiem wykazane, iż zarówno w chwili wydania rzeczy, jak i w późniejszym okresie rzecz wydzierżawiona była dotknięta wadami, które uniemożliwiałyby przewidziane w umowie dzierżawy używanie rzeczy, jak również zagrażającymi zdrowiu najemcy lub osób u niego zatrudnionych. Pozwana nie udowodniła przy tym charakteru, stopnia oraz powagi rzekomych wad oraz ich wpływu na prowadzoną przez nią działalność edukacyjną. Niewątpliwie – jak słusznie zauważył Sąd I instancji nieusuwalnej wady uniemożliwiającej prowadzenia zamierzonej działalności nie stanowiło także układanie przez powoda na podjeździe kostki brukowej, ponieważ w momencie wypowiedzenia wszelkie prace w tym zakresie zostały już zakończone. Symptomatyczny przy tym jest fakt, iż prace te wykonywane były za zgodą i wiedzą pozwanej. Również w przypadku pozostawienia na działce hałdy ziemi, brak było dowodu na to, że pozwana wezwała powoda do jej zabrania do dnia

7 września 2012 roku, zastrzegając przy tym wypowiedzenie umowy. Z pewnością nie była to nieusuwalna wada najętej nieruchomości. Pozwana nie wykazała również, że zażądała od powoda, aby nie wchodził do budynku żłobka w czasie jego pracy, podczas obecności dzieci

i personelu, np. po wcześniejszym umówieniu się. To samo dotyczy wchodzenia powoda na teren działki w niekompletnym stroju, jednakże - jak słusznie zauważył Sąd Instancji, te dwie ostatnie okoliczności nie stanowiły podstawy wypowiedzenia umowy najmu. Odmienne stanowisko w tym zakresie nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym przedmiotowej sprawy. Słuszna była również uwaga Sądu, iż ekonomiczna nieopłacalność przedsięwzięcia nie daje podstaw do zastosowania art. 664 § 2 k.c., natomiast wystąpienie ograniczenia dochodów w związku z pracami na działce mogłoby ewentualnie stanowić podstawę do żądania obniżenia czynszu za czas ich

prowadzenia. W konsekwencji Sąd I instancji prawidłowo uznał, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas określony i powód mógł domagać się zapłaty czynszu za dalsze miesiące.

Jako niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 355 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powód zachowywał należytą staranność przy wykonywaniu swoich obowiązków umownych. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego, w którym Sąd ten odnosząc się do roszczenia objętego powództwem wzajemnym, a dotyczącego odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania przez powoda umowy, uznał, że roszczenie to jest niezasadne, wskazując, iż powódka wzajemna nie wykazała związku przyczynowego pomiędzy działaniami powoda, a wypowiedzeniem umów przez rodziców. Prawidłowość wniosków w tym zakresie płynie bowiem z samych zeznań M. W., która przyznała, że żaden z rodziców jako podstawy wypowiedzenia nie wskazał prac związanych z kładzeniem kostki brukowej i innym zachowaniem powoda. Nie budzą wątpliwości również i te wnioski Sądu w zakresie, w jakim wskazał, że równie dobrze przyczyną rezygnacji rodziców mogła być sytuacja związana ze zmianą osób opiekujących się dziećmi, bądź też np. obawa o podwyższenie opłat za pobyt dziecka, w związku ze zmianą właściciela.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt. 3 i pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 j.t.) zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.