

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 9 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Brzezinach zasądził od W. L. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w R. na rzecz Gminy B. kwotę 27.838,50 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 3.600 zł. od dnia 1 października 2012r. do dnia zapłaty;
- 8.055,34 zł. od dnia 1 lipca 2013r. do dnia zapłaty;
- 8.055,34 zł. od dnia 1 października 2013r. do dnia zapłaty;
- 8.127,82 zł. od dnia 1 lipca 2014r. do dnia zapłaty,

oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją pozwana, zarzucając mu naruszenie art. 700 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy stan faktyczny sprawy wyczerpuje hipotezę tego przepisu, a mianowicie ze zgromadzonego materiału dowodowego bezsprzecznie wynikało, że zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu z przyczyn, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jej osoby.

W oparciu o powyższy zarzut apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, zwłaszcza że podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku nie została w apelacji podważona.

Jedyny zarzut apelacji, tj. naruszenia prawa materialnego, mimo słuszności twierdzenia o konieczności zastosowania w sprawie niniejszej art. 700 k.c., nie mógł doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia.

Na wstępie należy podkreślić, że Sąd Okręgowy dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, powinien naprawić wszystkie dostrzeżone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez sąd pierwszej instancji, bez względu na to, czy zostały wytknięte w apelacji, jeżeli mieszczą się one w granicach zaskarżenia. W uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji zatem należy przedstawić w sposób wyczerpujący ocenę stanu faktycznego z punktu widzenia prawa materialnego.

Zaczynając więc rozważania od wskazania prawidłowej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, Sąd Okręgowy jest zdania, że ustalony w sprawie stan faktyczny powinien być oceniony w świetle art. 700 k.c. Wprawdzie pozwana w toku postępowania przed Sądem Rejonowym powoływała się na przyczynienie się powódki do powstania zadłużenia, co implikowało zastosowanie w sprawie art. 362 k.c., jednakże z całokształtu materiału procesowego wynika, że pozwana miała na uwadze przesłanki obniżenia czynszu dzierżawnego, o których stanowi art. 700 k.c.

Zgodnie z art. 700 k.c., jeżeli skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.

Apelująca starała się wykazać, że wskutek okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności i które jej nie dotyczą, tj. spadek atrakcyjności krajobrazowej miejscowości, zaniedbania Gminy oraz konkurencyjność ze strony innych restauracji, osiągniany przez nią zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy za okres 2011-2014 r. uległ znacznemu zmniejszeniu, w związku z czym może ona żądać obniżenia czynszu przypadającego za ten okres gospodarczy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wyżej wskazane okoliczności nie uzasadniają zastosowania w sprawie art. 700 k.c. Apelująca nie wykazała, że obniżenie przychodu z przedmiotu dzierżawy było wynikiem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i które jej nie dotyczą.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, wbrew stanowisku apelującej, że nie miało wpływu na znaczne zmniejszenie jej przychodów zamknięcie przez powódkę kąpieliska znajdującego się na sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i zarzucany powódce brak należytej dbałości o przyległe do tej działki tereny. Zamknięcie kąpieliska nastąpiło bowiem już w 2003 r., a sytuacja finansowa pozwanej zaczęła się pogarszać od 2008 – 2009 r. Pozwana zatem, mimo zamkniętego kąpieliska, z powodzeniem prowadziła działalność przez pięć lat nie odnosząc strat finansowych. Znaczy to, że pozwana była w stanie podejmować działania mające na celu utrzymanie rentowności prowadzonej działalności niezależnie od funkcjonowania na przyległej działce basenu. Nie bez znaczenia dla takiej oceny pozostaje także fakt prowadzenia z powodzeniem działalności gospodarczej, w takich samych warunkach (zamknięty basen, wskazywane przez apelującą zaniedbania Gminy), przez dawnego współnika pozwanej, co dodatkowo utwierdza w przekonaniu, że działania Gminy nie są powodem zmniejszenia rentowności prowadzonych przedsięwzięć gastronomiczno-hotelarskich.

Pozostając przy kwestii konkurencyjnej dla pozwanej działalności prowadzonej przez jej byłego współnika, Sąd Okręgowy wskazuje, że jej podjęcie i prowadzenie również nie stanowi okoliczności, o której mowa w art. 700 k.c. Pojawienie się konkurencyjnej działalności może stanowić taką okoliczność w wyjątkowych przypadkach, gdy zagrożenie konkurencją jest tak duże, że nawet przy podjęciu znacznych wysiłków w celu wzmocnienia atrakcyjności swojej oferty, podmiot obiektywnie nie jest w stanie konkurować i utrzymać się na rynku, a przy tym na powstanie takiej konkurencji podmiot ten nie miał wpływu.

W okolicznościach niniejszej sprawy taka sytuacja nie występuje. Wprawdzie, zakres świadczonych przez apelującą i jej byłego współnika usług jest podobny, ale zbliżone są również możliwości podjęcia konkurencji dzięki podobnemu poziomowi ekonomicznemu, doświadczeń (byli współnicy), itp. Pozwana nie wykazała przy tym, że w okolicznościach zagrożenia konkurencją, podejmowała znaczne, racjonalne wysiłki zmierzające do „przyciągnięcia” klientów i utrzymania rentowności swojej działalności. Pozwana prowadząc działalność gospodarczą kilka lat, mogła liczyć się z ryzykiem powstania konkurencyjnej działalności, a w konsekwencji przygotować się do ewentualnych typowych, przewidywalnych zmian na rynku.

Stąd, zdaniem Sądu Okręgowego, brak spodziewanych rezultatów ekonomicznych pozwanej nie wynika z okoliczności, za które pozwana odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jej osoby.

Należy podkreślić, że strony stosunku zobowiązaniowego przyjmują na siebie obowiązek wykonania umówionych świadczeń zgodnie z treścią umowy. Oznacza to, stosownie do zasady pacta sunt servanda, że zmiana stosunków w okresie pomiędzy powstaniem zobowiązania a jego wykonaniem nie ma wpływu na wykonanie zobowiązania, jeśli nie przewidują tego szczególne przepisy Kodeksu cywilnego, regulujące konkretny stosunek prawny. Powołany przez apelującą art. 700 k.c. nie znalazł zastosowania w niniejszej sprawie. W związku z tym, zdaniem Sądu Okręgowego, apelująca pozostaje związana postanowieniami umowy dzierżawy z dnia 4 września 2002 r. w zakresie wysokości ustalonego czynszu.

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy jest zdania, że zaskarżone rozstrzygnięcie, mimo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu. Stąd, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490).