

UZASADNIENIE

Zaskarżanym wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 555/16 oddalił powództwo D. K. przeciwko Miastu Ł. o zapłatę kwoty 32.718 złotych i zasądził od D. K. na rzecz Miasta Ł. kwotę 4.800 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne Sądu Rejonowego :

W dniu 25 lipca 2013 roku Prezydent Miasta Ł. zarządzeniem nr (...) ogłosił ustny przetarg nieograniczony na wydzierżawienie, na okres 15 lat, części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, stanowiącej część kompleksu wypoczynkowego, (...). Zgodnie z treścią § 6 ust. 1 „Warunków przetargu” stanowiących załącznik numer 1 do Zarządzenia nr (...), osoba zainteresowana udziałem w przetargu zobowiązana była do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości. Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 3 „Warunków przetargu”, warunkiem udziału w przetargu było przedłożenie przez oferentów w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu przetargu, pisemnego oświadczenia, że zapoznali się ze stanem prawnym i ze sposobem zagospodarowania nieruchomości w terenie oraz „Warunkami przetargu” i przyjmują te warunki bez zastrzeżeń. Powód złożył oświadczenie tej treści w dniu 2 września 2013 roku.

Dokumentacja potwierdzająca, że obiekty budowlane posiadają okresowe przeglądy techniczne zostały przedstawione powodowi przed zawarcie umowy dzierżawy. W dniu 30 października 2013 roku strony zawarły umowę dzierżawy nr (...). (...), na mocy której pozwany oddał powodowi do używania i pobierania pożytków nieruchomość objętą przetargiem .

W umowie wskazano (§ 1 pkt 3,), że nieruchomość stanowi część (...), a na jego terenie znajduje się: 6 domków typu (...), 13 domków typu (...), 1 domek typu (...), 3 domku typu (...), pawilony murowane, budynek recepcyjno-konferencyjny, budynek sanitarny i dwa budynki, w których prowadzony jest bar. W umowie zastrzeżono, że dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzeganiu obowiązujących przepisów, zasad współżycia społecznego i postanowień umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich nakładów koniecznych dla utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie i jednocześnie jest uprawniony do ponoszenia nakładów ulepszających na nieruchomość. Wskazano, że za nakłady konieczne uznaje się wszelkie wydatki związane z zapewnieniem prawidłowej eksploatacji obiektów, koszty bieżących remontów oraz inne koszty zapewniające utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 31 października 2028 roku. Czynsz został ustalony na kwotę 1.883zł brutto miesięcznie, jako płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Obiekt został przekazany powodowi przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji z siedzibą w Ł. w dniu 5 listopada 2013 roku. Okoliczność przyjęcia obiektu została potwierdzona protokołem, a przy samym przekazaniu obecny był S. K. jako pełnomocnik D. K. . W protokole dzierżawca stwierdził, że wszystkie domki drewniane są w stanie technicznym zadawalającym , z usterkami wynikającymi z normalnego procesu użytkowania, wymagającymi szybkiej bieżącej konserwacji, zaś domek nr 121 wymaga całkowitego remontu. Pawilony wymagały malowania ścian, odnowienia łazienek, pomieszczenia Straży Miejskiej wymagały gruntownego remontu, zaś budynki baru wymagały przeprowadzenia remontu od wewnątrz oraz zewnątrz. Drugi budynek baru również był w złym stanie i wymagał wymiany podłogi. Naprawy wymagało także ogrodzenie terenu. W protokole odnotowane także, iż dzierżawca stwierdził okoliczność braku ważnych przeglądów – protokołów okresowej kontroli rocznej obiektów budowlanych.

S. K. pismem z dnia 12 listopada 2013 roku skierowanym do Urzędu Miasta Ł., działając w imieniu D. K. wniósł o dokonanie w trybie pilnym corocznej okresowej kontroli, względnie na wyrażenie zgody na wykonywanie przeglądów przez dzierżawcę na koszt byłego zarządcy. W piśmie wskazano, iż ostatni przegląd miał miejsce w dniu 29 października 2012 roku wobec czego to do obowiązków MOSiR w Ł. należało przeprowadzenie do dnia 29 października

2013 roku okresowej kontroli. W dalszej korespondencji powód wniósł o nienaliczanie czynszu za miesiąc listopad 2013 roku do chwili uzyskania ważnych przeglądów technicznych wszystkich obiektów budowlanych.

Miasto Ł., w dniu 29 listopada 2013 roku zwróciło się do powoda o przeprowadzenie we własnym zakresie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wymaganych przepisami prawa, o ile nie zostały dokonane przez poprzedniego administratora MOSiR w wymaganym okresie.

W listopadzie 2013 roku powód remontował budynek baru, który to bar został uruchomiony w połowie listopada 2013 roku, w tym czasie też powód podnajął pomieszczenia przedmiotowego obiektu Straży Miejskiej.

W dniu 2 grudnia 2013 roku została na zlecenie powoda przeprowadzona kontrola okresowa roczna stanu technicznego obiektów budowlanych objętych umową stron. Wykonawca wystawił fakturę VAT z dnia 4 grudnia 2013 roku na kwotę 17.835zł z terminie płatności w dniu 31 grudnia 2013 roku. Natomiast w dniu 6 grudnia 2013 roku powód zwrócił się do Dyrektora MOSiR w Ł. z wnioskiem o zwrot kosztów wykonania przeglądów technicznych, załączając w/w fakturę VAT. Dyrektor MOSiR w Ł. odmówił tej zapłaty .

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał , że brak jest podstawy prawnej do domagania się obecnie od pozwanego – strony umowy przetargowej –zwrotu kosztów dokonanego przeglądu technicznego obiektów budowlanych będących przedmiotem umowy dzierżawy oraz odstąpienia od pobrania czynszu za jeden miesiąc tj. listopad 2013 roku , kiedy to zdaniem powoda nie mógł on korzystać z dzierżawy .

Powód dochodził kwoty objętej pozwem, jako odszkodowania z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym powołując się na art. 415 k.c. upatrując dopuszczenia się czynu niedozwolonego przez stronę pozwaną w tym, że wbrew obowiązкови wynikającemu z ustawy z dnia 7 lipca 1999 roku Prawo budowlane Miasto Ł. nie wykonało przeglądów okresowych obiektów objętych umową.

W ocenie Sądu Rejonowego niespornym było, iż obiekty objęte umową były poddane okresowej kontroli rocznej przed zawarciem umowy w dniu 29 października 2012 roku, sporny był zaś termin kiedy winien zostać wykonany kolejny przegląd stosowanie do art. 62 ust.1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. W tym zakresie Sąd Rejonowy nie przychylił się do stanowiska strony powodowej, iż przedmiotowe przeglądy winny zostać wykonane najpóźniej w dniu 29 października 2013 roku.

Dodatkowo Sąd uznał, że działanie pozwanego w tym zakresie nie było bezprawne z uwagi na fakt, iż nie było nakierowane przeciwko konkretnemu podmiotowi tj. w szczególności powodowi i wobec tego następstwa w postaci poniesienia przez powoda wydatków na wykonanie przeglądów wykraczają poza normalne następstwa niewykonania obowiązku ustawowego w zakresie przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych obiektów budowlanych. Sąd tym uznał, iż szkoda powoda określona jako poniesienie wydatków na wykonanie okresowych przeglądów oraz uiszczenie czynszu za listopad 2013 roku nie pozostanę w normalnym związku przyczynowym z tymże zachowaniem w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę także na okoliczność, iż przed podpisaniem umowy, zgodnie z warunkami przetargu obejmującymi proces zawarcia umowy osoba zainteresowana udziałem w przetargu zobowiązana była do zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości. Tym samym w ocenie Sądu powód przystępując do negocjacji umowy znał sytuację udostępnianych mu obiektów i w tych okolicznościach podjął decyzję o zawarciu umowy dzierżawy . Powód miał obowiązek zapoznania się ze stanem prawnym i faktycznym terenu i oświadczył, iż uczynił to zgodnie z warunkami przetargu do którego przystąpił.

Odnośnie treści pisma pozwanego z dnia 29 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy uznał , że nie ma podstaw do stwierdzenia, że strona pozwana przejęła na siebie obowiązek zrefundowania kosztów przeglądów okresowych wykonanych przez powoda. W piśmie tym bowiem pozwany wskazał, że zwraca się do powoda o wykonanie we własnym zakresie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, o ile nie zostały dokonane przez poprzedniego administratora obiektu w wymaganym okresie i następnie obciążenie kosztami dotychczasowego

administratora. Stanowisko pozwanego w ocenie Sądu zostało wyrażone pod warunkiem, że przeglądy nie zostały wykonane w wymaganym okresie, czego też pozwany nie mógł zweryfikować, gdyż książki obiektów budowlanych znajdowały się u powoda.

W zakresie zwrotu czynszu za listopad 2013 rok Sąd Rejonowy uznał, iż domaganie się jego zwrotu w całości było nieuprawnione także ze względu na to, iż jak wynika z poczynionych ustaleń nie jest prawdą, iż powód w listopadzie 2013 roku nie podjął żadnej działalności na przejętym terenie, gdyż w drugiej połowie listopada 2013 roku rozpoczął funkcjonowanie bar, a po przeprowadzeniu remontu udostępnione zostały także pomieszczenia na rzecz Straży Miejskiej. Ponadto Sąd Rejonowy zauważył, iż powód wnosząc w dniu 18 maja 2016 roku pozew domagał się zwrotu tytułem czynszu za listopad 2013 roku, którą to uiszczył dopiero w dniu 21 października 2016 roku. Sąd uznał zatem, iż powód uiszczając w/w kwotę zachował się zgodnie z treścią umowy, wykonując wynikający z niej obowiązek.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. W apelacji skarżący zarzucił:

1. obrazę przepisów prawa procesowego mającą wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, a to:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego dokonaną z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego, w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

- nieprawidłowym ustaleniu, że na pozwanym ani jednostce budżetowej pozwanego nie ciążył obowiązek przeprowadzenia spornych przeglądów;

- błędnym ustaleniu, iż szkoda powoda nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego;

- pominięciu zeznań świadka Z. G. w zakresie dotyczącym zobowiązania MOSiR w Ł. do wykonania przedmiotowych przeglądów;

- zdeprecjonowania okoliczności, że powód zgłaszał pozwanemu zastrzeżenia dotyczące ważności przeglądów już w chwili objęcia obiektów;

- błędnej ocenie pisma pozwanego z dnia 29 listopada 2013 roku i pominięciu wskazówek dotyczących obciążenia kosztami MOSiR w Ł.;

- bezzasadnej odmowie wiarygodności zeznaniom świadka S. K. w zakresie dotyczącym ustaleń poczynionych na spotkaniu w styczniu 2014 roku;

- błędnym ustaleniu, iż powód korzystał z nieruchomości w listopadzie 2013 roku;

- nieprawidłowym ustaleniu, iż powód uiszczając należność z tytułu czynszu za listopad 2013 roku nie działał;

b. art. 230 k.p.c. poprzez uznanie za niezaprzeczoną okoliczności dotyczącej korzystania przez powoda z przedmiotowej nieruchomości od połowy listopada 2013 roku w sytuacji gdy powód od chwili wniesienia pozwu konsekwentnie wskazywał na brak możliwości korzystania z nieruchomości do dnia 2 grudnia 2013 roku co znajduje potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym;

c. art. 245 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dokumentu – pisma pozwanego z dnia 29 listopada 2013 roku;

d. art. 316 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącej w chwili zamknięcia rozprawy i oddalenie powództwa w całości, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika zasadność dochodzenia roszczenia;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- a. art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane poprzez jego nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że termin raz w roku oznacza raz w ciągu roku kalendarzowego w sytuacji, gdy literalna i celowościowa wykładnia w/w przepisu pozwana na konstatację, że przedmiotowe kontrolne winny być wykonywane co najmniej w odstępach jednego, tj. 365 dni;
- b. art. 361 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i ustalenie, że pomiędzy szkodą powoda a zaniechaniem pozwanego nie zachodzi normalny związek przyczynowy;
- c. art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy i oddalenie powództwa w całości, w sytuacji gdy powód wskutek zaniechania ze strony pozwanego i jego jednostki budżetowej poniósł szkodę;
- d. art. 471 k.c. poprzez ustalenie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, w sytuacji gdy powód został zapewniony o możliwościach obciążenia kosztami przeglądów MOSiR w Ł.;
- e. art. 411 pkt 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż spełnienie nienależnego świadczenia dopiero w toku prosu nie stanowiło działania w celu uniknięcia przymusu w sytuacji, gdy powód działał w celu uniknięcia ewentualnych odsetek oraz innych należności ubocznych;

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na powoda kwoty 32.718zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 14.883zł od dnia 22 stycznia 2014 roku od dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 17.835zł od dnia 18 maja 2016 roku do dnia zapłaty;
 2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje;
- ewentualnie:
3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z obowiązkiem dokonania rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania.

Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja okazała się bezzasadna .

Rozpoczynając analizę zarzutów apelacji, należało odnieść się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, gdyż prawidłowo ustalony i oceniony stan faktyczny determinuje kierunek dalszych rozważań w aspekcie prawa materialnego.

Stosownie do powołanego przepisu, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i

innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. 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. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym . Sąd Okręgowy , nie dopatrując się zarzucanego naruszenia przepisów postępowania , całkowicie podziela przedstawione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne przyjmując je za własne , bez potrzeby ich ponownego przytaczania .

Skarżący upatruje błędu w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy poprzez błędną ocenę pisma pozwanego z dnia 29 listopada 2013 roku , z którego zdaniem apelującego, wynika wprost jaki podmiot powinien ponieść koszty przeglądu . Pismo to nie może jednak być analizowane w oderwaniu od innych ustaleń oraz kontekstu jego sporządzenia . Rzeczywiście w chwili jego sporządzania strona pozwana nie była w posiadaniu niezbędnej dokumentacji dotyczącej obiektów, w tym przeprowadzanych corocznie przeglądów budowlanych , które były w dyspozycji dotychczasowego zarządcy . O okoliczności tej zeznawała również świadek K. F. .

Sąd Rejonowy dokonał również oceny wiarygodności zeznań świadka Z. G. , a argumentacja w zakresie nie dania jego zeznaniom wiarygodności w pełni zasługuje na aprobatę Sądu Okręgowego w zakresie swobodnej oceny dowodów . Świadek ten bowiem , zgodnie z jego zeznaniami nie zajmował się kwestią przeglądów technicznych obiektów budowlanych , a w swoich zeznaniach w sposób zbyt pochlebny dla powoda wskazywał na potrzebę nawet ukarania osób , które nie dopełniły zdaniem niego tego obowiązku .

Wbrew zarzutom skarżącego , Sąd I instancji nie naruszył także przepisów prawa materialnego , w szczególności art. 62 ust 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane . Wywód sądu co do wskazania charakteru czasokresu pomiędzy kolejnymi badaniami okresowymi obiektów budowlanych jest ze wszech miar prawidłowy , bowiem oparty na całkowitej treści art. 62 ustawy Prawo budowlane .

Sąd słusznie uznał, iż przytoczony powyżej przepis nie wskazuje na to , by ustawodawca uregulował w tym przepisie kwestię odstępu czasowego między kolejnymi przeglądami okresowym . Było by to natomiast spełnione przez użycie sformułowanie odnoszącego się do tej kwestii. Tymczasem w przepisie tym ustawodawca wprowadził obowiązek wykonywania kontroli okresowej co najmniej raz w roku bez dodatkowych zastrzeżeń, z których wynikałoby, że chodzi o inne rozumienie pojęcia „rok” niż jako rok kalendarzowy, czyli okres od 1 stycznia do 31 grudnia. Sąd Rejonowy zwraca także uwagę na całość regulacji art. 62 ustawy prawo budowlane, a z kolejnych zawartych tam unormowań wynika, że pojęcie roku ustawodawca traktuje jako określenie roku kalendarzowego. Gdyby zamiarem ustawodawcy było traktowanie terminu wskazanego a w art. 62 ust 1 pkt 1 w inny sposób niż rok kalendarzowy , nie zawarłaby w punkcie 3 tego art. 62 zapisu o kontroli okresowej , co najmniej dwa razy w roku używając jednocześnie dat do których należy te badania okresowe wykonać tj. do 31 maja oraz do 30 listopada . Gdyby intencją ustawodawcy było zaznaczenie w przepisie art. 62 ust 1 pkt 1 rocznego okresu wykonania badań liczonego od daty ostatniego badania , taki zapis byłoby użyty odmienne . Tej interpretacji przepisu art. 62 ust. 1 pkt 1 zdają się potwierdzać dokonywane do tej pory przeglądy , które miały miejsce w różnych miesiącach i dniach tych miesięcy , nie zawsze odpowiadających dnu i miesiącowi ostatniego przeglądu .

Nie zrozumiały jest również zarzut naruszenia art. 471 kc w sytuacji gdy powód w trakcie procesu zmienił podstawę prawną swojego żądania . Zaznaczyć dodatkowo należy , że wspomniane w apelacji pismo pozwanego z dnia 29

listopada 2013 roku , a które jest wykazane w apelacji nie było nawet we fragmencie podstawą kontraktu między stronami . Natomiast strony były związane umową dzierżawy potwierdzoną spełnieniem warunków przetargowych , w wyniku których powód miał obowiązek zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu umowy , w tym wdzierżawianych obiektów budowlanych .

W tym stanie rzeczy , w ocenie Sądu Okręgowego apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 kpc .

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekła na podstawie art. 98 kpc ustalając obowiązek zwrotu stronie pozwanej tych kosztów na podstawie § 2 pkt 5 i § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz U . 2015.1804)