

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 12 września 2022r. Sąd Rejonowy w pkt I zasądził od pozwanej – powoda wzajemnego S. (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w S. na rzecz powoda – pozwanego wzajemnego B. G. kwotę 14.970,43 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 2.356,44 zł od dnia 29 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty i od kwoty 12.613,99 zł od dnia 29 lipca 2020 roku do dnia zapłaty, w pkt II oddalił powództwo wzajemne w całości oraz w pkt III zasądził od pozwanej – powoda wzajemnego na rzecz powoda – pozwanego wzajemnego koszty procesu.

Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne (k. (...)), które Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 387 § 2<sup>(1)</sup> pkt 1 kpc).

Sąd Okręgowy również za własne przyjął oceny Sądu pierwszej instancji (k. (...) 498, art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 2 kpc).

Apelację od powyższego wyroku co do pkt II i III wniosła strona pozwana, zarzucając:

- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc,
- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc,
- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2,3 i 5 kpc w zw. z art. 232 i w zw. z art. 227 kpc,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 kc w zw. z §1 ust. 3 i 4 umowy z 23 stycznia 2019r.,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 700 kc,
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 664 § 1 kc w zw. z art. 694 kc.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, ewentualnie o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył co następuje. Apelacja strony pozwanej (która nawet nie złożyła wniosku o uzasadnienie wydanego przez Sąd Odwoławczy wyroku, oddalającego jej apelację), nie jest uzasadniona. Sąd Okręgowy podziela bowiem prawidłowo, wbrew stanowisku skarżącej, dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów jak i rozważania prawne, których zarzuty apelacji i wywody jej uzasadnienia w żaden sposób nie podważają, stanowiąc jedynie pozbawioną podstaw polemikę ze stanowiskiem Sądu Rejonowego i jego argumentacją.

Dokonując oceny stanowiska Sądu pierwszej instancji i wyprowadzonych wniosków, w pierwszej kolejności należy odnieść się do stanowiących ich podstawę ustaleń faktycznych, będących wynikiem prawidłowej oceny dowodów, a odmienne stanowisko skarżącej, wyrażające się w podniesieniu zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 nie ma żadnych uzasadnionych podstaw. Przeprowadzona przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest bowiem w zupełności poprawna i dokonana, wbrew stanowisku skarżącej, bez naruszenia wymogów przewidzianych w przepisie art. 233 § 1 kpc. Za trafny uznać należy bowiem pogląd wyrażany tak w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i sądów powszechnych, że 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 (zob. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00

oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 stycznia 2012 r. I ACa 1482/11). Takiego zarzutu nie można zaś skutecznie postawić dokonanej prawidłowo przez Sąd Rejonowy ocenie dowodów, przede wszystkim z dokumentów, zeznań świadków oraz stron postępowania. Zatem wbrew tezie tego zarzutu, w zupełności zasadnie Sąd Rejonowy ustalił w uzasadnieniu (k. (...) odwr.), na podstawie zeznań, jako przedstawiciela pozwanej, prezesa Spółki S. H. (k. k. (...)), że otrzymała ona pomoc publiczną wynoszącą ponad 8.000.000 zł.

Wbrew zarzutom skarżącej naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc i art. art. 65 kc w zw. z §1 ust. 3 i 4 umowy z 23 stycznia 2019r., także trafnie Sąd pierwszej instancji zakwalifikował, w okolicznościach sprawy, zawartą między stronami umowę z 23 stycznia 2019r., jako umowę najmu lokalu i Sąd Okręgowy w całości to stanowisko podziela. Skarżąca nie chce bowiem dostrzec, że jako profesjonalista, w relacji z konsumentem, sama narzuciła wzorzec umowy, z którego jednoznacznie wynikało, że zawarty kontrakt jest umową najmu, a w jej treści była też mowa o możliwości podnajmu. Zatem zupełnie nie przekonuje obecna próba pozwanej kwalifikowania umowy, wbrew jej jednoznacznej treści, jako umowy dzierżawy i dokonywana jest ona, w ocenie Sądu, jedynie w celu realizacji przyjętej strategii procesowej. Ponadto wbrew stanowisku apelującej najemca miał jedynie uprawnienie (z którego mógł a nie musiał skorzystać) do podnajmu lokalu, jak również umowa przewidywała pobyty właścicielskie w lokalu, co również wykluczało, co najmniej przez ich czas, uzyskiwanie pożytków, będących elementem umowy dzierżawy.

Chybione są również zarzuty skarżącego naruszenia art. 327<sup>(1)</sup> § 1 kpc oraz art. 664 § 1 kc w zw. z art. 694 kc. Nie ma bowiem żadnego jurydycznego uzasadnienia wiązanie przez skarżącą czasowego zakazu najmu (podnajmu) lokalu w okresie pandemii, wynikającego z ogólnieobowiązujących przepisów publicznoprawnych dotyczących całej działalności na obszarze Polski, z istnieniem wady prawnej lokalu. Ponadto jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy obowiązujące od marca 2020r. obostrzenia trwały przez krótki okres, tylko do 3 maja 2020r., kiedy to zostały ograniczone, umożliwiając prowadzenie usług hotelarskich. Nie można także wykluczyć, że trudności pozwanej z podnajęciem lokalu mogły też być skutkiem negatywnych opinii klientów, co wynikało z przedłożonych wydruków internetowych (k. (...)). Nadto obiekt, w którym znajduje się lokal jest położony przy stoku, a zatem jest nastwiony głównie na narciarzy, zaś okres braku płatności powodowi przez pozwaną czynszu dotyczył okresu (marzec - czerwiec (...)), który nie stanowił wysokiego sezonu narciarskiego, co również wiązało się z ograniczeniem potencjalnych dochodów pozwanej. Zauważyć też należy, że w materiałach dotyczących sprzedaży lokali, nabywcy w prezentowanych materiałach byli zapewniani, że brak możliwości wynajmu lokalu nie wpływał na sytuację inwestora, który miał otrzymywać stałą kwotę (k. (...)). Z tych wszystkich zatem względów omawiany zarzut apelacji nie miał żadnych uzasadnionych podstaw.

Nie ma również podstaw zarzut apelacji naruszenia przepisów art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2,3 i 5 kpc w zw. z art. 232 i w zw. z art. 227 kpc. Zasadnie bowiem Sąd Rejonowy pominął dowód z zeznań świadków, gdyż niewątpliwie skutkiem wprowadzenia obostrzeń były ograniczenia w możliwości wynajmu lokalu, jednak jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, Spółka, mimo pandemii, w 2020r. uzyskała dochody, jednak podjęła uchwałę o ich przeznaczeniu na pokrycie strat w 2019r.

Nietrafny był również zarzut apelacji naruszenie art. 700 kc, gdyż już z przyczyn wyżej wskazanych brak było podstaw zakwalifikowania umowy stron jako umowy dzierżawy. Ponadto, co należy wskazać już tylko dodatkowo, brak podstaw do przyjęcia zmniejszenia przychodu pozwanej w rozumieniu powołanego przepisu również wynikał z okoliczności i przyczyn wyżej wskazanych, w tym również z uzyskania pomocy publicznej, o której także wcześniej mowa.

Z powyższych zatem względów, gdy zarzuty apelacji strony pozwanej nie podważyły trafności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego i uzasadniającej je argumentacji jak i mając na uwadze powyższą argumentację, apelacja, ta nie mogła podlegać uwzględnieniu.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację (pkt I), a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 kpc (pkt II).

(...) Ś., (...)

# ZARZĄDZENIE

(...)

(...)