

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2014 r., w sprawie z powództwa (...) Związku (...) w Ł. przeciwko M. B. (1), o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi uwzględnił częściowo powództwo i zasądził od pozwanego na rzecz powoda, tytułem czynszu najmu, kwotę 4.603,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od kwot i od dat wskazanych w punktach 1 a) – 1 d) sentencji oraz kwotę 619,68 zł

z tytułu zwrotu kosztów procesu. W pozostałym zakresie, dotyczącym opłat związanych z dostawą mediów do wynajmowanego lokalu, powództwo zostało oddalone jako nieudowodnione. U podstaw powyższego rozstrzygnięcia leżało stwierdzenie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, który nie posiadał wad ograniczających jego przydatność do umówionego użytku, a umowa najmu została rozwiązana z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł pozwany, skarżąc je w części uwzględniającej powództwo i zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę opinii biegłego ds. sanitarno-epidemiologicznych Z. D., polegającą na przyjęciu, że dostosowanie lokalu powoda do zamierzonej przez pozwanego działalności było możliwe, lecz nieopłacalne ekonomicznie dla

pozwanego, w sytuacji gdy z opinii tej wprost wynikało, że aby prowadzić w lokalu powoda działalność zamierzoną przez pozwanego należałoby lokal kompletnie przebudować/wyburzyć i zbudować nowy, co było niemożliwe z uwagi na brak zgody powoda oraz zabytkowy charakter lokalu,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że doszło do wydania przez powoda lokalu pozwanemu, w sytuacji gdy nie został sporządzony pomiędzy stronami protokół zdawczo-odbiorczy, a pozwany nie uzyskał dostępu do lokalu poprzez wydanie na stałe kluczy,

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z jakich przyczyn Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanego oraz zeznaniom świadków: M. B. (2) oraz T. B. w przedmiocie braku wydania pozwanemu przez powoda lokalu;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 39 § 1 k.c. oraz art. 18 ust. 3 i art. 30 ustawy z dnia 8 października 1982 r. o społeczno-zawodowych organizacjach rolników (Dz. U. z 1982 r. Nr 32, poz. 217 ze zm.) poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przypadku zawarcia umowy przez osobę nieposiadającą uprawnienia do samodzielnej reprezentacji osoby prawnej sankcja nieważności ma zastosowanie wyłącznie do umów zawartych w formie pisemnej,

b) art. 387 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i brak uznania, że zawarta pomiędzy stronami umowa była nieważna z uwagi na fakt, że jej przedmiotem było świadczenie niemożliwe, na skutek błędnego przyjęcia, że możliwe było wykorzystanie przez pozwanego lokalu powoda na cele zamierzonej przez pozwanego działalności gospodarczej (prowadzenie kuchni ze stołówką - obiady domowe), w sytuacji gdy z wydanej przez biegłego sądowego ds. sanitarno-epidemiologicznych Z. D. opinii wprost wynikało, że dostosowanie lokalu powoda do tego rodzaju działalności wymagałoby jego kompletnego przebudowania / wyburzenia lokalu i postawienia nowego, co nie było możliwe z uwagi na brak zgody powoda oraz zabytkowy charakter lokalu,

c) art. 664 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, że pozwanemu nie przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz że złożone przez pozwanego

w dniu 16 września 2008 r. w biurze powoda pismo może zostać potraktowane jedynie jako wypowiedzenie umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, nie zaś jako wypowiedzenie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w oparciu o art. 664 § 2 k.c., na skutek błędnego przyjęcia, że możliwe było wykorzystanie przez pozwanego lokalu powoda na cele zamierzonej przez pozwanego działalności gospodarczej (prowadzenie kuchni ze stołówką – obiady domowe), w sytuacji gdy z wydanej przez biegłego sądowego ds. sanitarno-epidemiologicznych Z. D. opinii wprost wynikało, że dostosowanie lokalu powoda do tego rodzaju działalności wymagałoby jego kompletnego przebudowania / wyburzenia lokalu i postawienia nowego, co nie było możliwe z uwagi na brak zgody powoda oraz zabytkowy charakter lokalu.

W kontekście powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej, tj. w zakresie punktów 1 a) – 1 d) sentencji poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwanego strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 7 listopada 2014 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Ustalenia co do okoliczności faktycznych stanowiących podstawę dochodzonego pozwem roszczenia Sąd I instancji poczynił nadzwyczaj skrupulatnie, dając temu wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne, uznając za zbędne powielanie ich w dalszej części uzasadnienia, z tą jednak zmianą, że Przewodniczący Rady strony powodowej K. B. był uprawniony do jednoosobowego zawarcia (podpisania) przedmiotowej umowy najmu na podstawie stałego upoważnienia – pełnomocnictwa udzielonego mu przez Prezydium Rady w dniu 1 czerwca 2004 roku (kserokopia protokołu – 241 – 242, kserokopia listy obecności – k. 251a). Konsekwencją tegoż ustalenia jest także ustalenie, że pisemna umowa najmu z dnia 9 czerwca 2008 roku jest ważna.

W tym miejscu trzeba podkreślić z całą stanowczością, że powyższe ustalenia mają charakter „porządkowy”, wynikający z dowodów zawnioskowanych przez stronę powodową przed Sądem II instancji i dopuszczonych przez Sąd Okręgowy, albowiem wnioski jurydyczne płynące z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy [a mianowicie, iż pisemna umowa najmu była nieważna, natomiast ważna okazała się ustna umowa najmu zawarta między stronami w tym samym dniu, następnie potwierdzona przez fakty konkludentne (tj. wydanie przedmiotu najmu, wpłata pierwszego czynszu najmu miesięcznego i wpłata kaucji)] będą tożsame z wnioskami płynącymi z ustalenia dokonanego przez Sąd II instancji, tj. że podstawą prawną oceny zasadności roszczenia objętego pozwem winien być art. 659 § 1 i nast. k.c., o czym będzie niżej.

Wyjaśnienia wymaga jeszcze, że Sąd Okręgowy, działając w trybie art. 381 k.p.c., uwzględnił złożony przez powoda wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci protokołu nr (...) z posiedzenia Prezydium Rady (...) Związku (...) z dnia 1 czerwca 2004 r. i listy obecności członków Prezydium Rady z tego dnia na okoliczność umocowania K. B. do podpisania z pozwanym umowy najmu. Stosownie do treści powołanego przepisu sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W przedmiotowej sprawie powód wykazał, że potrzeba powołania

wskazanego dowodu powstała dopiero na etapie postępowania przed Sądem II instancji, gdyż zarzut nieważności umowy z powodu nieprawidłowej reprezentacji po stronie powoda pozwany podniósł dopiero w apelacji. Wcześniej strona pozwana w ogóle nie podnosiła tegoż zarzutu, a przedmiotowy zarzut był wynikiem wniosków wpływających dopiero z rozważań prawnych Sądu I instancji zawartych w pisemnym uzasadnieniu wyroku.

Przystępując do rozpoznania apelacji Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności odniesie się do sformułowanych w niej zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Za chybiony należało uznać podniesiony w apelacji powoda zarzut naruszenia przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Należy wskazać, że w myśl powołanego przepisu ustawy 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 ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku 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.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że – wbrew twierdzeniom apelującego – w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna

z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Sąd ten poczynił swoje ustalenia faktyczne na podstawie całokształtu zgromadzonych w toku postępowania dowodów,

tj. przedłożonych dokumentów, opinii biegłego ad hoc, zeznań świadków oraz stron, których wiarygodność, rzetelność i prawdziwość została przez Sąd pierwszej instancji oceniona w sposób prawidłowy.

W szczególności, wbrew zarzutom skarżącego, nie można uznać za sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę Sądu Rejonowego mocy dowodowej dowodu z opinii biegłego sądowego ad hoc do spraw sanitarno-epidemiologicznych. Z treści opinii pisemnej biegłego, uzupełnionej następnie opinią ustną, wynika, że adaptacja przedmiotowych lokali na potrzeby gastronomiczne, według zamierzenia wynajmującego (pозwanego) wymagałaby ich przebudowania, przy czym zakres tej przebudowy uzależniony jest od ostatecznej koncepcji inwestora co do zakresu planowanej działalności gastronomicznej. Biegły wskazał również, że Sanepid wydaje zezwolenia na prowadzenie działalności gastronomicznej w takich obiektach, bo zawsze dopuszczalne są odstępstwa od ogólnych wymogów. Z uwagi jednak na to, że pozwany nie złożył do akt sprawy projektu technologicznego dotyczącego koniecznej przebudowy przedmiotowych lokali, biegły nie wykluczył w sposób kategoryczny możliwości realizacji

planowanego przez pozwanego przedsięwzięcia w przedmiotowych lokalach użytkowych. W treści opinii, wbrew sugestiom skarżącego, biegły nie zawarł także stwierdzenia o braku możliwości dokonania koniecznej przebudowy lokali ze względu na ich zabytkowy charakter.

W świetle powyższych stwierdzeń za prawidłowe uznać należy ustalenie Sądu Rejonowego, zgodnie z którym przebudowa przedmiotowych lokali dla realizacji planowanego przez pozwanego przedsięwzięcia była technicznie możliwa, jednak jej zakres i związane z tym koszty czyniły to przedsięwzięcie ekonomicznie nieopłacalnym.

Niezasadny jest również zarzut skarżącego dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że doszło do wydania przez powoda lokalu pozwanemu. Źródłem powyższego ustalenia jest zgromadzony w toku postępowania, uznany w tym zakresie za wiarygodny, materiał dowodowy – zeznania świadków M. B. (2), T. B. oraz przesłuchanego w charakterze strony powodowej K. B.. Z treści tych zeznań wynika, że pozwany otrzymał klucze do wynajętych lokali już przy podpisaniu umowy najmu (w dniu 9 czerwca 2008 r.), jak również miał do nich nieograniczony dostęp w okresie późniejszym, pobierając i pozostawiając je w sekretariacie powoda. Potwierdza to także fakt, że pozwany składował w przedmiotowym lokalu materiały budowlane i rusztowania. W tej sytuacji, pomimo iż nie został sporządzony pomiędzy stronami protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanego lokalu, ustalenia, że doszło do jego wydania pozwanemu, nie sposób uznać za sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

W tym miejscu - odnosząc się do sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z jakich przyczyn Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanego oraz zeznaniom świadków: M. B. (2) oraz T. B.

w przedmiocie braku wydania pozwanemu przez powoda lokalu – należy wskazać, że jest on chybiony, gdyż Sąd Rejonowy, jak wskazano powyżej, powołanym dowodom wiary nie odmówił, lecz dokonał na ich podstawie przeciwnych ustaleń faktycznych, że doszło do wydania przez powoda lokalu pozwanemu. Należy przy tym wskazać, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał zarówno podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, jak również wyjaśnił jego podstawę prawną z powołaniem przepisów prawa, szczegółowo wyjaśniając przyczyny, dla których ustalone w toku postępowania fakty nie uzasadniają uwzględnienia żądania pozwu w zaskarżonej części.

Sąd Okręgowy podziela również ocenę prawną dochodzonego pozwem roszczenia dokonaną przez Sąd Rejonowy, zarówno co do przyjętej podstawy prawnej oceny jego zasadności, jak i wyników tej oceny. Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że podstawą prawną oceny zasadności roszczenia objętego pozwem winien być art. 659 § 1 k.c. i następane.

Zgodnie z treścią 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. Umowa najmu to umowa wzajemna i dwustronnie zobowiązująca. Jest to umowa odpłata mająca charakter konsensualny – do jej zawarcia dochodzi w wyniku złożenia zgodnych oświadczeń woli przez najemcę i wynajmującego.

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest trafny, podnoszony pod adresem Sądu Rejonowego, zarzut naruszenia przepisu art. 387 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie w związku z brakiem uznania, że zawarta pomiędzy stronami umowa była nieważna z uwagi na fakt, że jej przedmiotem było świadczenie niemożliwe. Skarżący mylnie utożsamia niemożliwość świadczenia (tj. wykorzystywania przez siebie lokalu powoda na cele zamierzonej działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu lokalu gastronomicznego) z brakiem ekonomicznej opłacalności planowanego przedsięwzięcia.

Niemożliwość świadczenia dzieli się na obiektywną (przedmiotową) oraz subiektywną (podmiotową). Świadczenie jest obiektywnie niemożliwe, jeśli nie może go spełnić nie tylko dłużnik, ale każda inna osoba, natomiast świadczenie jest subiektywnie niemożliwe, wówczas gdy nie może go spełnić wyłącznie dłużnik (por. np. wyrok SN z dnia 20 marca 2009 r., II CSK 611/08, LEX nr 527123; wyrok SN z dnia 8 maja 2002 r., III CKN 1015/99, LEX nr 55497; wyrok SN

z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 239/08, LEX nr 523627. Na gruncie przepisu art. 387 § 1 k.c. znaczenie ma wyłącznie świadczenie obiektywnie niemożliwe. Subiektywną niemożliwość świadczenia traktuje się jako świadczenie możliwe.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy świadczenia strony powodowej (ekwiwalentnego względem świadczenia pieniężnego pozwanego w postaci zapłaty czynszu najmu), polegającego na oddaniu pozwanemu, jako najemcy, przedmiotowego lokalu do używania z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności gastronomicznej, nie sposób uznać za obiektywnie niemożliwe.

Z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że po dokonaniu niezbędnej przebudowy wykorzystanie przedmiotowego lokalu zgodnie z zamierzeniem pozwanego było możliwe z całą pewnością w mniejszej skali. Pozwany nie wykazał natomiast (gdyż zaniechał kontynuowania procedury uzyskania wymaganej zgody właściwego organu administracyjnego) aby prowadzenie działalności gastronomicznej w przedmiotowym było niemożliwe z przyczyn obiektywnych również w większym zakresie. Chcąc uniknąć w tym miejscu zbędnych powtórzeń należy wskazać, że w powyższej kwestii swoją aktualność zachowują rozważania Sądu Odwoławczego poczynione uprzednio w odniesieniu do zarzutu naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. w kontekście dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodu z opinii biegłego sądowego ad hoc do spraw sanitarno-epidemiologicznych.

W kontekście powyższego nie może również odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 664 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, że pozwanemu nie przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy nie pozwala na stwierdzenie, że lokal będący przedmiotem zawartej między stronami umowy najmu dotknięty był wadami uniemożliwiającymi jego użytkowanie w sposób przewidziany w tej umowie. Jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy pozwany jeszcze przed zawarciem umowy najmu dokładnie znał stan techniczny lokalu. Będąc profesjonalistą działającym w branży budowlanej pozwany miał też (a na pewno powinien mieć) pełne rozeznanie co do możliwości poczynienia koniecznych jego adaptacji i wiążących się z tym kosztów. Miał również świadomość (choć nie popartą żadnymi uprzednimi ustaleniami), że budynek, w którym usytuowany jest lokal, nie może być rozbudowany, bo jest to zabytek (a przynajmniej frontowa część tegoż budynku, co ma również wpływ na ograniczenia w możliwości rozbudowy przynależnych pomieszczeń gospodarczych). Z treści zeznań świadków i strony powodowej wynika, że pozwany, nie czyniąc uprzedniego rozeznania w zakresie obowiązujących regulacji prawnych, zawierając umowę najmu z powodem założył jedynie, iż przedmiotowy lokal będzie się nadawał do wykorzystania go zgodnie z zamierzeniem (prowadzenie punktu gastronomicznego). Brak trafności powyższego założenia nie może jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, usprawiedliwiać stwierdzenia, że przedmiotowy lokal ma wady uniemożliwiające jego użytkowanie w sposób przewidziany w umowie najmu, o których mowa w art. 664 § 2 k.p.c. W konsekwencji słusznie Sąd Rejonowy uznał, że skarżącemu nie przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia zawartej umowy najmu bez zachowania przewidzianego w niej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od pozwanego M. B. (1) na rzecz powoda (...) Związku (...) w Ł. kwotę 300 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490).