

Sygn. akt XV Ca 1257/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki (spr.)

Sędzia: SO Ewa Fras – Przychodni

Sędzia: SR del. Tomasz Sroka

Protokolant: p.o. stażysty Barbara Zomer

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lutego 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa W. L.

przeciwko D. W.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 18 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 1040/12

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.200zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

/-/ E. Fras - Przychodni/-/ M. Wysocki/-/ T. Sroka

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie z powództwa W. L. przeciwko D. W. o zapłatę,

zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 12.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 2.000zł od dnia 16 listopada 2011r. do dnia zapłaty, 5.000zł od dnia 10 stycznia 2012r. do dnia zapłaty, 5.000zł od dnia 10 lutego 2012r. do dnia zapłaty (pkt 1); kosztami procesu obciążył pozwaną w całości i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.017zł, w tym kwotę 2.400zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 września 2011r. powódka W. L. jako wynajmująca zawarła z pozwaną D. W. jako najemcą umowę najmu lokalu położonego w budynku handlowo-biurowo-magazynowym, posadowionym na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (§ I ust. 1 i 2 umowy). Strony postanowiły, że lokal miał być wykorzystywany przez pozwaną do

prowadzenia przedszkola niepublicznego i działalności oświatowej (§ I ust. 4), nadto, że pozwana miała płacić powódce czynsz do dziewiątego dnia każdego miesiąca z góry, przy czym za miesiące do sierpnia 2012r. włącznie miał on wynosić 5.000zł, natomiast za kolejne miesiące 6.000zł (§ II ust. 1 i 2 umowy). Poza tym strony ustaliły, że koszty przygotowania lokalu do używania, a w szczególności związane z odbiorem technicznym budynku przez sanepid, straż pożarną, nadzór budowlany i architektoniczny wykląda najemca, a następnie koszty te strony poniosą po połowie, przy czym powódka wyraziła zgodę na potrącenie wyłożonych przez pozwaną tych kosztów - z sumy pierwszego czynszu (§ II ust. 8). Nadto najemca ma zapłacić wynajmującej nieoprocentowaną kaucję do dnia 15 listopada 2011r. w wysokości 9.000zł na poczet roszczeń przypadających wynajmującej po wygaśnięciu umowy, a szczególności z tytułu dłużnego czynszu i opłat, przy czym kaucja polega zwrotowi po potrąceniu tych roszczeń (§ II ust. 9). Jednocześnie pozwana oświadczyła, że zapoznała się ze stanem lokalu, który zostanie jej wydany przez powódkę i nie zgłasza zastrzeżeń (§ VI ust. 5). Nadto strony ustaliły termin początkowy obowiązywania umowy na dzień 1 stycznia 2012r., zastrzegając, że jej rozwiązanie może nastąpić do końca lutego następnego roku ze skutkiem na ostatni dzień sierpnia tego roku (§ VII ust. 1 i 2).

Tego samego dnia pozwana złożyła do Urzędu M. P. zgłoszenie do ewidencji szkół i placówek niepublicznych przedszkola.

Pozwana uiściła powódce kaucję w kwocie 7.000zł.

Jeszcze przed zawarciem umowy, na skutek uzgodnień z powódką, pozwana przystąpiła do prac remontowych mających na celu przystosowanie lokalu dla potrzeb prowadzenia działalności przedszkolnej, wprowadzając ekipy remontowo-budowlane dokonujące przeróbek i zmian, w tym przebudowano łazienki, zmieniając toalety i umywalki na mniejsze, zrobiono okienko w ścianie dla potrzeb wydawania posiłków, z jednej łazienki wymontowano prysznic i wstawiono zmywarkę, przy czym powódka udostępniała pozwanej lokal celem dokonywania w/w prac i mimo początkowej obecności pozwanej podczas remontu, z biegiem czasu przestała ona pojawiać się w lokalu i za każdym razem to powódka lub członek jej rodziny otwierał lokal, by wpuścić ekipę remontową.

Pozwana umieściła na zewnątrz budynku, w okolicy ul. (...) oraz w sekretariacie szkoły reklamy swojego przedszkola, wskazując na billboardach, że przedszkole przyjmuje zapisy. Nadto w wynajętym od powódki lokalu pozwana prowadziła rozmowy rekrutacyjne w celu znalezienia pracowników do przedszkola.

Pozwana nie odebrała protokołu zdawczo-odbiorczego ani kluczy do lokalu. Nadto nie zapłaciła czynszu za miesiące styczeń i luty 2012r. ani brakującej części kaucji w kwocie 2.000zł. Pismem z dnia 2 stycznia 2012r. powódka poinformowała pozwaną, że nie wpłynęła pozostała część kaucji w kwocie 2.000zł.

Pismem z dnia 6 marca 2012r. pozwana wezwała powódkę do wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu z dnia 29 września 2011r. polegającego na oddaniu do użytkowania przedmiotowego lokalu, przystosowanego do prowadzenia w nim przedszkola niepublicznego, posiadającego pozytywną opinię straży pożarnej i organów Inspekcji Sanitarnej oraz pozwolenia na użytkowanie wydane przez właściwy organ Urzędu M. P. w terminie 14 dni pod rygorem odstąpienia od umowy.

Pismem z dnia 26 marca 2012r. pozwana skierowała od powódki oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 17.064,58zł tytułem wpłaconej kaucji oraz zwrotu nakładów poczynionych na lokal wobec niewywiązania się przez powódkę z umowy.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów prywatnych, których treść ani autentyczność nie była przez strony kwestionowana, a także na podstawie zeznań świadków F. L., M. K., Ł. H., W. T. i częściowo świadka R. W., których relacje uznał za logiczne, jasne oraz wewnętrznie i wzajemnie spójne i jako takie zasługiwały one na przymiot wiarygodności. Za wiarygodne Sąd ten uznał również zeznania powódki W. L. oraz pozwanej D. W. oraz w części zeznania świadka R. W.. Sąd I instancji nie uwzględnił zeznań zarówno pozwanej i jej męża w zakresie odnoszącym się do relacjonowanej przez nich kwestii w zakresie uzgodnień stron dotyczących tego, iż to

powódka zobowiązała się do dokonania stosownych czynności mających na celu uzyskanie zezwoleń administracyjno-prawnych, o których pełnomocnik pozwanej traktował w piśmie z dnia 6 marca 2012r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

Na wstępie swoich rozważań, Sąd I instancji wskazał, że roszczenie powódki wynika z treści art. 659 § 1 i 2 kc oraz art. 669 § 1 kc. Ustalenia w sprawie wymagało, czy powódkę i pozwaną łączył umowny stosunek najmu w okresie objętym pozwem. Bezspornym był fakt podpisania przez strony umowy z dnia 29 września 2011r. Pozwana w toku procesu podnosiła jednak, że umowa przestała ją wiązać, gdyż pismem z dnia 26 marca 2012r. złożyła powódce oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a to z powodu niewykonania przez powódkę jej zobowiązania z umowy najmu. Niewykonanie to miało zdaniem pozwanej polegać na zaniechaniu wydania spornego lokalu pozwanej, przy czym wydawany lokal miał być przystosowany do prowadzenia w nim przedszkola niepublicznego, miał posiadać pozytywną opinię straży pożarnej i organów Inspekcji Sanitarnej oraz pozwolenie na użytkowanie. Pozwana wyraźnie podkreślała, że powódka - przez zaniechanie dostarczenia takich stosownych dokumentów - nie wydała jej przedmiotu najmu w stanie wynikającym z zawartej umowy. Powódka jednakże wyraźnie zaprzeczyła aby to na niej ciążył taki obowiązek, wskazując że nie miała zajmować się organizowaniem działalności gospodarczej pozwanej i nie wynikało to z umowy.

Wobec zaprzeczenia powódki, pozwana - by wykazać, że rzeczywiście obie strony uzgodniły, że opisane czynności należeć będą do obowiązków powódki - winna takie okoliczności udowodnić, zgodnie z treścią art. 6 kc. Tego jednak pozwana nie wykazała. W pierwszym rzędzie wskazać trzeba, że obowiązek powódki w tym zakresie z pewnością nie wynika z literalnego brzmienia w/w umowy. Na pewno bowiem z samego faktu, że strony uzgodniły, iż pozwana będzie używała lokal w celu prowadzenia przedszkola niepublicznego i działalności oświatowej, nie można wyprowadzić wniosku, że to na powódce - jako wynajmującej - ciążyć będzie obowiązek uzyskania wymienionych dokumentów pozwalających na realizację planowanej przez pozwaną działalności gospodarczej. Również z faktu, że zgodnie z umową (§ II pkt 8), powódka miała wespół z pozwaną partycypować w kosztach przygotowania lokalu do używania nie można wnioskować, że to wynajmująca miała zorganizować uzyskanie takich pozwoleń czy opinii. Przeciwnie z zaznaczenia, że to pozwana obowiązana była do wyłożenia wszystkich należności na poczet takich kosztów, można by wręcz przyjąć, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, że to właśnie najemczynie miała być inicjatorką prac generujących te koszty. Oczywiście ustalenia o tym ostatnim Sąd nie poczynił gdyż było to zbędne dla rozstrzygnięcia, niemniej jednak wskazanie to jest o tyle celowe, że ukazuje, że z pewnością ów zapis § II pkt 8 umowy nie nakładał na powódkę takich obowiązków jak te wyżej omówione. Pozwana na potwierdzenie swoich twierdzeń powołała nadto dowód z zeznań swojego męża R. W. oraz swoich własnych - jako strony. Sąd I instancji nie uwzględnił treści ich zeznań w części, w której osoby te relacjonowały o rzekomym obowiązku powódki do uzyskania stosownych zezwoleń administracyjnych. Nieuwzględnienie relacji w tej części wynikało z zastosowania przesłanki określonej w art. 233 § 1 kpc - w postaci nieprzypisania wystarczającej mocy dowodowej. Wspomniane zeznania pozwanej i świadka R. W. w opisanym zakresie nie okazały się bowiem wystarczające dla uzyskania przez Sąd Rejonowy siły przekonania o relacjonowanym fakcie. Strona powodowa zaprzeczyła takim twierdzeniom pozwanej i w tym stanie rzeczy dla oceny spornej kwestii koniecznym było uzyskanie innego materiału dowodowego, który by ewentualnie stanowisko pozwanej w spornym zakresie potwierdzał. Abstrahując od stopnia mocy dowodowej zeznań tych osób, Sąd wskazał na niekonsekwencję treści tej relacji ze stanowiskiem procesowym pozwanej. W piśmie z dnia 6 marca 2012r., sformułowanym przez pełnomocnika pozwanej, gdzie wymieniono jakie opinie i pozwolenia winna zdaniem pozwanej uzyskać i przedstawić powódka - mowa o dokumentach pochodzących od Straży Pożarnej, Inspekcji Sanitarnej i U. M.P.. Tymczasem zarówno sama pozwana jak i jej mąż wprost zeznali, że np. kwestiami Inspektora Sanitarnego zajmowała się pozwana. Ich relacja wskazywała jedynie na kwestie dotyczące rzekomych ustaleń w zakresie samej pozwoleń od straży pożarnej. Zarówno mąż pozwanej i pozwana podali, że zgodnie z ustnymi uzgodnieniami - sprawami tymi miała się zająć powódka. Powódka temu zaprzeczyła i podała jedynie, że sama zwracała się do straży - ale jedynie w zakresie prowadzonej przez siebie szkoły tańca. Podobnie mąż powódki wskazał, że pozwolenia miała załatwiać sama pozwana.

Następnie Sąd I instancji stwierdził, że skoro pozwana nie udowodniła, by to powódka, zgodnie z umową pisemną czy ustną, obowiązana była do uzyskania wskazanych decyzji czy zezwoleń administracyjno-prawnych, to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia było przeprowadzenie dowodów z informacji w tym zakresie od straży pożarnej czy urzędu gminy, czy zeznań świadka - pracownika straży pożarnej. Nawet jeżeli powódka podjęła jakieś czynności w tym zakresie, to mając na uwadze dokonane rozważania, nie wchodziły one w zakres jej obowiązków determinowanych węzłem obligacyjnym łączącym strony. Dlatego też Sąd Rejonowy oddalił wnioski pełnomocnika pozwanej w tym zakresie.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy podniósł, że nie ulega także wątpliwości, że wynajmująca - powódka, oddała najemcy - pozwanej przedmiotowy lokal do używania. Przemawiają za tym następujące okoliczności: umożliwienie pozwanej przeprowadzenia jego remontu, w tym wprowadzenia ekip remontowo-budowlanych dokonujących przeróbek i zmian mających na celu dostosowanie go do potrzeb przedszkola; ponadto pozwana umieściła na zewnątrz budynku, w okolicy ul. (...) oraz w sekretariacie szkoły reklamy swojego przedszkola, wskazując na billboardach, że przedszkole przyjmuje zapisy; w wynajętym lokalu pozwana prowadziła rozmowy rekrutacyjne w celu znalezienia pracowników do przedszkola. Powyższe przemawia za uznaniem, że faktycznie pozwana objęła lokal w posiadanie, a zatem został jej wydany zgodnie z postanowieniami łączącej strony umowy najmu. Kwestionowanie tej okoliczności przez pozwaną uznać należy za nieprzekonujące, gdyż nieodebranie przez nią protokołu zdawczo-odbiorczego ani kluczy do lokalu nie przemawia przeciwko wydaniu lokalu, a świadczy jedynie o tym, na co wskazywała powódka, że pozwana z czasem straciła zainteresowanie wynajętym lokalem. Fakt podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego czy odebrania kluczy nie jest warunkiem koniecznym wydania lokalu. Wobec powyższego brak podstaw do uznania, że powódka nie wywiązała się z obowiązku ciężącego na niej z racji umowy najmu, tj. wydania jego przedmiotu. W konsekwencji nie sposób uznać za wiążące oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone powódce przez pozwaną w piśmie z dnia 26 marca 2012r. Oświadczenie to nie mogło bowiem wywołać skutków prawnych. Przy braku odpowiednich postanowień umowy, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie, odstąpienie od umowy najmu na podstawie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy jest możliwe jedynie przed zrealizowaniem umowy, czyli przed wydaniem przedmiotu najmu najemcy, a nie jest możliwe rozwiązanie najmu przez strony z mocą wsteczną. Powstały między stronami stosunek prawny można było jedynie wypowiedzieć, jak to zresztą poprawnie określono w umowie (§ VII ust. 3) ale jedynie w odniesieniu do uprawnienia wynajmującej.

Reasumując Sąd I instancji wskazał, że skoro do obowiązków powódki nie należało uzyskanie stosownych zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w formie niepublicznego przedszkola tanecznego, związanych z odbiorem technicznym budynku przez sanepid, straż pożarną, nadzór budowlany i architektoniczny, zaś lokal stanowiący przedmiot umowy najmu został pozwanej wydany, to ta ostaniam nie miała ona uprawnienia do odstąpienia od w/w umowy, a wręcz przeciwnie, miała ona wynikające z niej zobowiązanie wykonać. Pozwana miała płacić powódce czynsz do dziewiątego dnia każdego miesiąca z góry, przy czym za miesiące do sierpnia 2012r. włącznie miał on wynosić 5.000zł (§ II ust. 1 i 2), nadto miała zapłacić nieoprocentowaną kaucję do dnia 15 listopada 2011r. w wysokości 9.000zł na poczet roszczeń przypadających wynajmującej po wygaśnięciu umowy (§11 ust. 9). Pozwana zapłaciła jedynie 7.000zł tytułem w/w kaucji, zaś nie zapłaciła czynszu za miesiące styczeń i luty 2012r. w kwotach po 5.000zł ani brakującej części kaucji w kwocie 2.000zł. W konsekwencji zasadnym było orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, przy czym odsetki od brakującej kwoty kaucji tj. 2.000zł zasądzono od dnia 16 listopada 2011r., gdyż zgodnie z § II ust. 9 umowy najmu, w dniu 15 listopada 2011r. upłynął termin płatności kaucji w kwocie 9.000zł. Z kolei odsetki od zasądzonego czynszu w kwocie po 5.000zł za miesiące od stycznia do sierpnia 2012r. zasądzono od 10-tego dnia poszczególnego miesiąca, gdyż termin płatności czynszu był określony do 9-tego dnia każdego miesiąca (§ II ust. 1 umowy). Podstawą prawną żądania odsetek jest przepis art.481§1 kc.

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł na podstawie art.98§1 kpc, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę opłaty sądowej od pozwu w wysokości 600zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17zł oraz kwotę 2.400zł tytułem wynagrodzenia adwokata (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. 2002r. Nr 163, poz. 1348).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana D. W., która zaskarżyła go w całości. W/w rozstrzygnięciu pozwana zarzuciła:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, że strona powodowa wydała pozwanej w posiadanie lokal użytkowy, położony w budynku przy ul. (...) w P., stanowiący przedmiot umowy najmu zawartej pomiędzy stronami;

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, że na stronie pozwanej, a nie na stronie powodowej ciążył obowiązek uzyskania opinii jednostki Straży Pożarnej i opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w P.dopuszczającej lokal stanowiących przedmiot umowy stron do prowadzenia w nim przedszkola niepublicznego oraz dokonania w U. M.P. zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu;

3) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy poprzez nie ustalenie kto złożył wnioski w jednostce Państwowej Straży Pożarnej w P. o uzyskanie opinii dopuszczającej lokal stanowiący przedmiot umowy stron do prowadzenia w nim przedszkola niepublicznego, nadto czy opinia taka została wydana oraz jaki był wynik czynności wszczętych przez jednostkę Straży Pożarnej;

4) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy poprzez nie ustalenie kto w Urzędzie M. P. złożył zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu stanowiącego przedmiot umowy stron na przedszkole niepubliczne;

5) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że pozwana nie dokonała skutecznego odstąpienia od umowy najmu;

6) naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art.217§1 kpc w związku z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej:

- o wywiad w K. M.Państwowej Straży Pożarnej w P.o wywiad w Urzędzie M. P.,

- o przesłuchanie w charakterze świadka pracownika K. M. Państwowej Straży Pożarnej;

b) art. 217§1 kpc w związku z art. 227 kpc poprzez nie rozpoznanie wniosków dowodowych pozwanej, zgłoszonych w piśmie z dnia 17 kwietnia 2013r. o przeprowadzenie dowodu:

- z dokumentu w postaci pisma Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego z dnia 15 kwietnia 2013r. nr (...),

- z dokumentu w postaci pisma Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego z dnia 15 kwietnia 2013r. nr (...);

c) art. 225 kpc przez nie otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo celem rozpoznania i przeprowadzenia dowodów zawnioskowanych przez pozwaną w piśmie z dnia 17 kwietnia 2013r.;

d) art. 328§2 kpc poprzez wadliwe, nie spełniające wymogów określonych w powołanym przepisie uzasadnienie wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości; o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powódka W. L. wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm

przepisanych. Nadto, w/w piśmie powódka rozszerzyła powództwo o żądanie zapłaty dalszych należności tytułem czynszu najmu za okres od marca 2012r. do stycznia 2013r., wnosząc o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 72.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot: 2.000zł od dnia 16 listopada 2011r., 5.000zł od dnia 10 stycznia 2012r., 5.000zł od dnia 10 lutego 2012r., 5.000zł od dnia 10 marca 2012r., 5.000zł od dnia 10 kwietnia 2012r., 5.000zł od dnia 10 maja 2012r., 5.000zł od dnia 10 czerwca 2012r., 5.000zł od dnia 10 lipca 2012r., 5.000zł od dnia 10 sierpnia 2012r., 6.000zł od dnia 10 września 2012r., 6.000zł od dnia 10 października 2012r., 6.000zł od dnia 10 listopada 2012r., 6.000zł od dnia 10 grudnia 2012r., 6.000zł od dnia 10 stycznia 2013r., do dnia zapłaty; a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów postępowania wywołanego rozszerzeniem powództwa, a w szczególności: tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa kwotę 3.000zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego kwotę 3.600zł, tj. łącznie kwotę 6.600zł.

W kolejnym piśmie procesowym, odpowiadając na żądanie powódki sformułowane w odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła jak w apelacji, a nadto wniosła o pozostawienie bez rozpoznania powództwa w rozszerzonej części, tj. co do kwoty 60.000zł obejmującej czynsz najmu za miesiące od marca 2012r. do stycznia 2013r., ewentualnie o oddalenie powództwa w całości.

W toku postępowania apelacyjnego przed Sądem Okręgowym, obie strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Postanowieniem wydanym podczas rozprawy z dnia 20 grudnia 2013r. Sąd Okręgowy w P.wyłączył z przedmiotu niniejszego postępowania żądanie zapłaty kwoty 60.000zł zgłoszone w piśmie z dnia 29 lipca 2013r. i przekazał je do rozpoznania Sądowi Rejonowemu (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Sporna w sprawie pozostawała kwestia czy pozwana posiadała podstawy do skutecznego odstąpienia od umowy z dnia 29 września 2011r. – tego bowiem dotyczył zarzut pozwanej zawarty w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Podstawą do takiego odstąpienia miał być z jednej strony brak wydania lokalu pozwanej, a także nie przedstawienie przez powódkę dokumentacji niezbędnej dla prowadzenia przedszkola (pozytywna opinia straży pożarnej, organów Inspekcji Sanitarnej, pozwolenie na używanie wydane przez właściwy organ Urzędu M. P.). To te właśnie argumenty zawarte zostały bowiem w piśmie pozwanej z dnia 6 marca 2012r. i to do nich pozwana odwołała się w piśmie z dnia 26 marca 2012r., w którym miała odstąpić od umowy. Właśnie więc ustalenia czy rzeczą powódki było wywiązanie się ze wspomnianych działań było najistotniejszym ustaleniem faktycznym w niniejszej sprawie. Dla rozstrzygnięcia tej kwestii Sąd Okręgowy posiłkował się materiałem dowodowym zgromadzonym przed Sądem Rejonowym, jak i uzupełniającym przesłuchaniem stron (k.242 -243) oraz dokumentami (k.176 – 177) dopuszczonymi jako dowód na rozprawie w dniu 20 grudnia 2013r. (k.220). Za zbędne Sąd Okręgowy uznał uzupełniające przesłuchanie świadka D. L.(k.243) gdyż okoliczności co do których świadek miał zeznawać zostały wystarczająco wyjaśnione innymi dowodami zgodnie z twierdzeniami powódki. Od razu zauważyć należy przy tym, że przedmiotem umowy z dnia 29 września 2011r. był lokal (pomieszczenia znajdujące się w budynku przy ulicy (...)w P.) nie zaś przedszkole jako placówka. Nie ulega bowiem wątpliwości i nie było to sporne, że powódka wcześniej nie wykorzystywała wspomnianych pomieszczeń jako przedszkole i koncepcja wykorzystania ich w tym właśnie celu pochodziła od pozwanej. W konsekwencji uznać zatem wypada, że to obowiązkiem pozwanej, która wynajmowała pomieszczenia (a nie przedszkole) było podjęcie czynności gwarantujących zaadaptowanie pomieszczeń pod potrzeby przyszłej działalności przedszkolnej i dotyczy to zarówno przygotowań pod względem faktycznym (przebudowa pomieszczeń) jak i prawnym (uzyskanie stosownych pozytywnych opinii). Potwierdzeniem takiego podziału obowiązków jest zarówno treść rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej z dnia 31 sierpnia 2010r. w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania (Dz. U. nr 161, poz.1080 z późn. zm.) jak i zachowanie pozwanej, która na własny koszt rozpoczęła prace przeróbkowe w spornym lokalu. Oczywiście istniała możliwość w drodze umownej przejęcia tych obowiązków przez powódkę – rzeczą pozwanej pozostawało jednak wykazanie takiego zobowiązania (art. 6 kc). Powódka w swych zeznaniach odwoływała się do tego, że już przed podpisaniem umowy najmu powódka deklarowała przejęcie tych obowiązków. W ocenie Sądu Okręgowego brak jednak podstaw do dania wiary pozwanej, iż faktycznie powódka umownie przejęła na siebie obowiązek uzyskania

pozytywnych opinii inspektora sanitarnego, komendanta straży pożarnej oraz pozwolenia na użytkowanie. W żaden sposób wersja pozwanej nie potwierdza w szczególności treść umowy najmu z dnia 29 września 2011r., która podpisana została już po poczynieniu domniemanych ustaleń. Powódka wskazując, że podpisała wersję umowy przedłożoną przez powódkę nie dostrzega, że przecież miała ona realny wpływ na treść umowy (na jej życzenie dokonano zmian w zakresie zapisu o wydaniu lokalu i kaucji). Brak zagwarantowania sobie w umowie zapisu o nałożeniu na powódkę obowiązków uzyskania stosownych pozwoleń obciąża zatem pozwaną – co więcej nie doszło nawet do wykazania przez pozwaną, że w projekcie umowy (który wcześniej ona przygotowywała) znalazły się stosowne zapisy o obowiązkach powódki. Jeśli ponadto zauważyć, że zmiana umowy (i jej uzupełnienie) zgodnie z § VIII umowy zastrzeżone zostało przez strony zastrzeżone jedynie na piśmie pod rygorem nieważności to nie sposób uznać, że pozwana skutecznie wykazała, że to obowiązkiem pozwanej było uzyskanie stosownych pozytywnych opinii niezbędnych dla prowadzenia przedszkola. W tym zakresie Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego w całości podziela stanowisko Sadu Rejonowego i chybiony w związku z tym pozostaje zawarty w apelacji zarzut sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Przeciwwagą dla treści umowy były słowa pozwanej i jej męża co okazało się niewystarczające, a jak trafnie zauważył to Sąd Rejonowy nawet pomiędzy słowami tych osób, a stanowiskiem procesowym pozwanej występowały różnice (według świadka R. W., „żona załatwiała wszystkie kwestie związane z urzędem miasta, z sanepidem, z reklamami i naborem” – k.134, według pozwanej „sprawa sanepidu była na mojej głowie, natomiast sprawą straży zajęli się powódka i jej mąż, taka była umowa między nami od samego początku” – k.138). To zaś, że powódka rzeczywiście zwróciła się do straży pożarnej w sprawie wyrażenia opinii w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego (co potwierdza pismo z dnia 28 grudnia 2011r. – k.176 i 177) nie oznacza, że spoczywał na niej taki obowiązek prawny (wynikający z umowy). Dość przypomnieć (co zauważyła też pozwana), że w tym okresie powódka musiała się także zajmować legalizacją prowadzonej przez siebie działalności (szkoły tańca) i że wykonywała ona i inne działania nie wymienione w umowie najmu – kolportaż ulotek przedszkola (k.136) co nie oznacza, że w myśl umowy była do tego zobowiązana. Trudno także nie zauważyć, że w wezwaniu z dnia 6 marca 2012r. pozwana odwoływała się do pozytywnych opinii i pozwoleń, którymi już częściowo dysponowała, a pomimo tego nadal oczekiwała, by to powódka stosownej dokumentacji dostarczyła. Jeśli dodać do tego treść pisma z dnia 1 lutego 2012r. (którego to pisma pozwana do akt nie załączyła), w którym zgłasza ona pretensje wyłącznie do kwestii reprezentacji powódki przy podpisywaniu umowy (po upływie około 4 miesięcy od jej podpisania) to uznać należy, że istnieją rzeczywiście uzasadnione podstawy do przyjęcia, że pozwana od pewnego momentu straciła zainteresowanie prowadzeniem przedszkola i usiłowała znaleźć pretekst do rezygnacji z umowy. Na zakończenie tych rozważań wskazać też trzeba, że pozwana nie wykazała nawet, że zaistniała sytuacja, że nie miała wstępu do pomieszczeń gdy zjawiała się tam ona z pracownikiem firmy (...)w styczniu 2012r. (nie zawnioskowano owego pracownika jako świadka). Biorąc pod uwagę te rozważania za zbędne uznać zatem należy dowody proponowane przez pozwaną w apelacji, które to dowody nie zostały przeprowadzone przez Sąd Rejonowy – jak to wcześniej wyjaśniono nawet fakt wystąpienia przez powódkę z wnioskami o udzielenie stosownych pozwoleń nie oznacza, że taki obowiązek ciążył na niej zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 29 września 2011r. Podobnie bez znaczenia dla rozpoznania sprawy pozostawała historia załatwiania wniosku pozwanej w Inspektoracie Sanitarnym w związku z czym bezzasadne okazało się żądanie otwarcia na nowo rozprawy przed Sądem Rejonowym. Nietrafne było też zakwestionowanie w apelacji uzasadnienia zaskarżonego wyroku jako naruszającego art.328§2 kpc – pozwana bliżej tego zarzutu nie uzasadniła, a w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wymogi określone w cytowanym przepisie. Pozostaje wreszcie kwestia ustalenia czy doszło do wydania lokalu pozwanej – w tym zakresie niewątpliwym pozostaje, że pozwana jeszcze przed podpisaniem umowy uzyskała możliwość dostępu do wynajmowanych pomieszczeń gdyż rozpoczęte zostały prace przeróbkowe. Ta okoliczność mogłaby wskazywać na uzyskanie przez pozwaną posiadania pomieszczeń, tym niemniej do odmiennego wniosku prowadzić musi jasny zapis § VI ust.4 umowy stron, który stanowi, że wprawdzie pozwana kwituje, że zapoznała się ze stanem lokalu, ale brzmienie tej regulacji („który zostanie jej wydany”) wskazuje, że same strony uważają, że do przekazania posiadania lokalu jeszcze nie doszło. Potwierdzeniem takiego poglądu jest treść § VI ust.6 w myśl którego dopiero dojdzie (w przyszłości) do sporządzenia protokołu przekazania lokalu. Takie stanowiska samych stron jasno w ocenie Sądu Okręgowego wskazują, że do wydania lokalu w chwili podpisania umowy jeszcze nie doszło i miało to nastąpić w przyszłości (a zatem dopiero po podpisaniu umowy). Strona powodowa nie zaoferowała żadnego dowodu potwierdzającego przekazanie lokalu (np. wspomniany protokół przekazania) co sprawia, że nie sposób w istniejącym materiale dowodowym przyjąć, że do

wydania lokalu doszło – w tym zakresie zatem Sąd Okręgowy nie podziela odmiennych ustaleń Sądu Rejonowego. Taka zmiana ustaleń nie prowadzi jednak do konieczności zmiany zaskarżonego wyroku, przesłanką ważności umowy najmu nie jest bowiem wydanie lokalu (najem istnieje także przy braku wydania lokalu – art.659§1 kc). Jeśli natomiast wynajmujący nie wydaje lokalu ze swej winy (art.471 kc) to najemca uzyskuje uprawnienie do domagania się wydania lokalu, do odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania lub do działań zmierzających do odstąpienia od umowy (art.491 kc). Warunkiem podjęcia takich działań i odpowiedzialności wynajmującego jest jednak jego wina w nie wykonaniu swego obowiązku wydania lokalu. W okolicznościach niniejszej sprawy takiej winy po stronie powódki rzecz jasna brak – to, że nie doszło do wydania przedmiotu umowy to bowiem wyłącznie efekt działań pozwanej. Bezdyskusyjne w ocenie Sądu Okręgowego było bowiem (co wynikało ze słów zarówno powódki jak i świadków D. L.– k.95, W. T.– k.133), że pozwana miała możliwość otrzymania kluczy od pomieszczeń i nikt nie stwarzał jej przeszkód w dostępie do nich. Znamienne jest zresztą, że pozwana w swym wezwaniu z dnia 6 marca 2012r. odwołuje się wyłącznie do nie wydania jej lokalu **przystosowanego** na potrzeby przedszkola, nie formułuje zaś w nim zarzutu, że odmawia się jej kluczy do tych pomieszczeń. Wszystko to prowadzi do wniosku, że brak wydania lokalu pozwanej nie stanowi przeszkody dla uwzględnienia powództwa (umowa najmu nie jest w przeciwieństwie do użyczenia – art.710 kc umową realną tj. wymagającą wydania rzeczy).

Mając powyższe argumenty na względzie Sąd Okręgowy dzieląc ustalenia faktyczne (ze wskazanymi wcześniej modyfikacjami) i rozważania prawne zaskarżonego wyroku apelację jako bezzasadną oddalił na podstawie art.385 kpc. Zakres rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wyznaczała treść żądania pozwu – wprawdzie powódka w piśmie z dnia 29 lipca 2013r. (k.181) rozszerzyła pozew o kwotę 60.000zł tym niemniej rozszerzenie to pozostawało w ocenie Sądu Okręgowego niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym (art.383 kpc) w związku z czym żądanie to zostało wyłączone i przekazane do odrębnego rozpoznania (k.221).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art.98kpc, a na rzecz powódki jako strony wygrywającej zasądzono kwotę 1.200zł z tytułu zwrotu wynagrodzenia adwokackiego na podstawie §2, §6 pkt 5 w związku z §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz.U. 2002r. Nr 163, poz. 1348).

SSO E. Fras – Przychodni SSO M. Wysocki SSR T. Sroka