

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 listopada 2021 r. Sąd Rejonowy w Świdnicy w sprawie z powództwa G. Ś. M. (...) w Ś. przeciwko Firmie Usługi (...) o opróżnienie lokalu użytkowego oddalił powództwo oraz zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości.

Strona powodowa zaskarżając wyrok zarzuciła:

1) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i nienależyte oraz wewnętrznie sprzeczne logicznie uzasadnienie wyroku polegające:

a) na przyjęciu oceny dowodów i niewzięciu pod uwagę faktu, iż pozwana jest profesjonalistą mogącym przewidywać możliwość wygaśnięcia umowy dzierżawy (najmu) na czas określony z uwagi na upływ okresu, na którym ta umowa została zawarta,

b) na przyjęciu oceny dowodów i niewzięciu pod uwagę, iż pozwana świadczy usługi odpłatnie i czerpie zysk z prowadzonej działalności gospodarczej, przy czym należy dodać, iż pozwana zaprzestała płacić czynsz za przedmiot najmu,

c) na przyjęciu oceny dowodów i na niewzięciu pod uwagę, iż pismem z dnia 25.10.2019 r. pozwana poinformowała powoda, iż potrzebuje tylko czasu na przeniesienie się do innego budynku i w tym celu wniosła o przedłużenie okresu trwania umowy do 31.12.2020 r., a zatem pozwana ma możliwość zmiany siedziby prowadzonego przez siebie przedszkola,

d) na przyjęciu oceny dowodów i na niewzięciu pod uwagę, iż pismo powoda z dnia 21.1.2019 r., w którym wskazuje, że kwestia przedłużenia umowy zostanie rozpatrzona w czasie późniejszym, nie stanowiło mylnej informacji, lecz było tylko odpowiedzią na pismo pozwanej z dnia 25.10.2019 r., w którym pozwana prosiła jedynie o przedłużenie umowy do 31.12.2020 r., a jednocześnie zapowiadała wyprowadzkę do innej nieruchomości,

e) na przyjęciu oceny dowodów polegającej na pominięciu głównej treści notatki służbowej z dnia 4.02.2020 r., w której wskazano, iż „(...) wyczuwa się wilgoć, na ścianach widoczny grzyb, sale od dawna nie są malowane (...) Teren wokół budynku użytkowanego przez pozwaną jest niezadbany, brudny, widoczne butelki, puszki po piwie, pety po papierosach, pod oknami porzucony materac”, co stoi w sprzeczności z przyjęciem Sądu, iż placówka przedszkola jest przykładem nowoczesnego i innowacyjnego podejścia do edukacji,

f) na przyjęciu oceny dowodów polegającej na niewzięciu pod uwagę, iż pozwana mogła już zmienić siedzibę prowadzonego przez siebie przedszkola bez szkody dla praw dzieci, bowiem od czasu wygaśnięcia umowy upłynęło ponad rok czasu,

g) na przyjęciu oceny dowodów polegającej na niewzięciu pod uwagę, iż domniemane nakłady pozwanej, które miałyby być dokonane ponad 10 lat temu, nie są przesłanką stanowiącą przeszkodę do eksmisji pozwanej z punktu widzenia regulacji art. 5 k.c., bowiem może ona dochodzić roszczeń z tytułu tychże nakładów pod warunkiem ich udowodnienia, przy jednoczesnym błędzie w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wyrokowana polegający na przyjęciu, iż pozwana prowadzi przedszkole od 7 lat i jest to zapewne okres zbyt krótki, by poniesione przez nią nakłady zwróciły się, podczas gdy pozwana prowadzi przedszkole już ponad 10 lat.

Formułując powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu w I instancji i apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację, oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, które przyjął za własne (art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c.), gdyż są prawidłowe i znajdują oparcie w zgromadzonym materiale i zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej podważa prawidłowość wyroku Sądu I instancji lecz w zasadzie z innych przyczyn niż w niej zarzucane.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że zarzut naruszenia prawa procesowego może być skutecznie podniesiony jedynie w sytuacji, gdy jego naruszenie miało wpływ na rozstrzygnięcie. W rozpatrywanej sprawie zarzut ten okazał się bezzasadny.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przypomnieć należy, że granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy oraz ideologiczny. Czynniki logiczny oznacza, że sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Rozumowanie sędziego z reguły ma charakter rozumowania dedukcyjnego (rzadziej redukcyjnego), powinien on zatem kierować się określonymi schematami, przewidzianymi w logice formalnej dla tego typu rozumowania. W konsekwencji między wnioskami sądu, które wyprowadza on przy ocenie poszczególnych dowodów, nie mogą istnieć sprzeczności. Wszystkie wnioski muszą stanowić logiczną całość. Sąd może dawać wiarę tym lub innym świadkom, czyli swobodnie oceniać ich zeznania, nie może jednak na tle tych zeznań budować wniosków, które z nich nie wynikają (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 9 czerwca 2020 r., sygn. V ACa 609/19). Wbrew zarzutom strony powodowej Sąd I instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe. Dopuścił wszystkie dowody pozostające w związku z przedmiotem niniejszej sprawy, tj. przeprowadził dowody z protokołu przetargu z dnia 17 marca 2010 r., z umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej z dnia 4 maja 2010 r., aneksu nr (...) do umowy z dnia 10 sierpnia 2010 r., zaświadczenia z dnia 16 września 2011 r., aneksu nr (...) z dnia 8 grudnia 2011 r., zaświadczenia z dnia 18 grudnia 2013 r., pism stron, zeznań świadków, notatki służbowej z dnia 8 maja 2020 r., zarządzenia nr (...) B. (...) Ś. z dnia 12 maja 2020 r., porozumienia z dnia 4 czerwca 2020 r., pisma K. (...) z dnia 28 lipca 2020 r., zestawienia nakładów na budynek przy Osiedlu (...) w Ś.. Z tej też przyczyny Sąd, Okręgowy jako sąd odwoławczy, na podstawie art. 387 § 2⁽¹⁾ pkt 1 k.p.c., oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, które przyjął za własne, gdyż są prawidłowe i znajdują oparcie w zgromadzonym materiale, jednakże apelację strony powodowej uwzględnił z innych przyczyn niż wskazane w zarzutach apelacyjnych skarżącej.

Sąd I instancji, przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, rozstrzygnięcie w przedmiocie oddalenia powództwa w istocie oparł na treści przepisu art. 5 k.c. (str. 13 uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji), którego to stanowiska Sąd Okręgowy nie podzielił.

Zgodnie z w/w przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonanie prawa i nie korzysta z ochrony. Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, jedynie istnienie szczególnych okoliczności może doprowadzić do obalenia domniemania korzystającego z prawa podmiotowego zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Tytułem przykładu zacytować należało orzeczenie, zgodnie z którym domniemywa się, iż korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa. Co istotne, dla zastosowania art. 5 k.c. niezbędne jest wskazanie na czym polega naruszenie zasad współżycia społecznego, tj. jaka konkretnie zasada została przez korzystającego z przysługującego mu prawa podmiotowego naruszona i dlaczego. Nie jest zatem możliwe ogólne powołanie się na zasady współżycia społecznego, lecz niezbędne jest wskazanie, którą z konkretnych zasad przyjętych w społeczeństwie narusza działanie powoda (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 grudnia 2021 r., sygn. IACa259/20).

Tymczasem, wbrew ocenie Sądu Rejonowego, w rozpatrywanej sprawie nie zachodziły żadne szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie przepisu art. 5 k.c., przy spełnieniu przesłanek do uwzględniania powództwa. Nadto zastosowaniu w/w przepisu sprzeciwiało się orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r., sygn. I CKN 287/00 w podobnej sprawie do rozpatrywanej. Zgodnie z tezą powołanego wyroku Sądu Najwyższego fakt prowadzenia działalności społecznie użytecznej przez posiadacza nieruchomości nie przesądza uznania zgłoszonego przez użytkownika wieczystego żądania jej wydania za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 5 k.c.). Strona powodowa G. Ś. - Miejski Zarząd (...) w Ś. powinna mieć zatem możliwość korzystania ze swojego prawa, a art. 5 k.c. w żadnym wypadku nie może unicestwiać prawa strony powodowej. Dokonanie oceny, czy strona powodowa domagająca się wydania przedmiotu swego prawa działa zgodnie z zasadami współzycia społecznego i społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami co do zasady jest dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną, jednakże w orzecznictwie ugruntowany został fundamentalny pogląd, iż możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich. Ostrożność w oddaleniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela (lub użytkownika wieczystego) ochrony przysługującego mu prawa. W okolicznościach niniejszej sprawy nie można dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. Sam fakt, że prowadzona przez pozwaną działalność jest społecznie użyteczna, nie może automatycznie prowadzić do uznania zgłoszonego przez stronę powodową żądania wydania przedmiotu jego prawa za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, czy społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaskarżony wyrok podlegał zmianie, polegającej na uwzględnieniu powództwa, przy doprecyzowaniu w wyroku oznaczenia nieruchomości, do której wydania jest obowiązana pozwana. Zauważyć bowiem należy że przedmiotem żądania nie było tylko – jak to oznaczył w zaskarżonym wyroku Sąd Rejonowy – opróżnienie lokalu użytkowego, lecz w istocie jej przedmiotem było wydanie nieruchomości położonej w Ś. w obrębie (...) przy Osiedlu (...) – obejmującej: działkę nr (...) o powierzchni (...) ha zabudowaną budynkiem użytkowym o powierzchni użytkowej (...)m^(2)- dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą za nr (...). Oznacza to również, że inaczej należało określić należne koszty procesu, w tym koszty zastępstwa prawnego ustalone na podstawie § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265 tj. ze zm.), a nie jak błędnie to wskazał Sąd Rejonowy w oparciu o § 7 pkt 1 tego rozporządzenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w treści art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na etapie postępowania apelacyjnego koszty te obejmują koszty zastępstwa procesowego strony powodowej zastępowanej przez zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym. W myśl § 7 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265 tj. ze zm.) stawki minimalne w sprawie o wydanie innej nieruchomości i opróżnienie lokalu użytkowego oblicza się na podstawie § 2 od wartości sześciomiesięcznego czynszu. Wobec powyższego zasądzone od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Nadto na podstawie art. 113 ust. 1 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. 2020. 755 ze zm.) nakazano pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 550 zł tytułem kosztów sądowych (tj. brakującej opłaty od apelacji).

ZARZĄDZENIE

1) (...)

2) (...)

(...)

(...)