

Sygn. akt I ACa 486/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa U. K.

przeciwko Gminie C.

o ustalenie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I C 124/11

I. oddała obie apelacje;

II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz adwokata P. S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych wraz z należnym podatkiem VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Gawinek SSA A. Kowalewski SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 486/12

UZASADNIENIE

Powódka U. K. domagała się ukształtowania stosunku prawnego łączącego ją z pozwaną Gminą C. poprzez ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego na kwotę 200 zł miesięcznie za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz ustalenia nieistnienia obowiązku powódki uiszczania na rzecz pozwanej opłat za centralne ogrzewanie w powyższym okresie. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania. W uzasadnieniu

wskazała, że w wyniku otwarcia od roku 2008 trzech sklepów wielkopowierzchniowych w C., jej utarg z prowadzonego w dzierżawionym od pozwanej lokalu użytkowym sklepu spożywczo-przemysłowego spadł o 90%, co uzasadnia obniżenie czynszu w takim samym stosunku. Nadto centralne ogrzewanie nie zapewniało żadnego komfortu cieplnego w okresie zimowym i niezasadne jest obciążanie jej opłatami z tego tytułu.

Pozwana Gmina C. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 7 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że czynsz określony w § 7 pkt 1 umowy dzierżawy lokalu użytkowego zawartej pomiędzy powódką U. K. a pozwaną Gminą C. w dniu 1 września 2008 r. ulega obniżeniu do kwoty 1.032,85 zł. + 22% VAT miesięcznie, za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. i oddalił powództwo w pozostałej części. Nadto odstąpił od obciążania: powódki kosztami procesu, a pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi. Jednocześnie przyznał adwokatowi P. S. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie wynagrodzenie w kwocie 3.600 złotych podwyższonej o stawkę podatku VAT.

Orzeczenie tej treści Sąd ten wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych z których wynika, że U. K. w dniu 1 września 2008 r. zawarła z Gminą C. umowę dzierżawy lokalu użytkowego, składającego się z 4 pomieszczeń o łącznej powierzchni 375,58 m², położonego przy ul. (...) w C.. Strony ustaliły w umowie, że za zajmowany lokal dzierżawca uiszczać będzie czynsz najmu w kwocie 2.065,69 zł + VAT 22% (liczony po 5,50 zł za 1 m²) oraz kwotę 1.521,10 zł. + VAT 22 % za centralne ogrzewanie (liczoną po 4,05 zł za 1 m²), płatną przez 12 miesięcy w roku. Umowę zawarto na czas oznaczony, tj. od 1 września 2008 r. do 31 sierpnia 2018 r. ustalając równocześnie, że może ona być rozwiązana przed upływem okresu na jaki została zawarta, przy czym jej rozwiązanie przez dzierżawcę mogło nastąpić za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umowa dzierżawy została rozwiązana przez strony z końcem grudnia 2010 r. Powyższa umowa była kolejną umową zawartą przez strony, dotyczącą tego samego lokalu użytkowego. Od roku 2005 w lokalu tym U. K. prowadziła sklep spożywczo – przemysłowy o nazwie (...), w którym sprzedawano głównie artykuły spożywcze i chemię gospodarczą. Był to sklep samoobsługowy, z trzema kasami, czynny w godzinach 7.00 – 22.00, w którym pracowano na dwie zmiany. W momencie rozpoczęcia działalności sklep (...) był jednym z największych w całej gminie C..

W ustaleniach faktycznych Sąd pierwszej instancji wskazał nadto, że lokal użytkowy w którym mieścił się sklep powódki pokryty był płaskim dachem w złym stanie technicznym. Stawka czynszu nie uwzględniała stanu technicznego lokalu. Przed tym sklepem był parking, który wymagał remontu. U. K. wraz z mężem dokonywała w sklepie regularnych remontów, gdyż podczas opadów dochodziło do przecieków, powstawały zacieki na suficie i ścianach. Dwukrotnie w latach 2006-2007 naprawiano na własny koszt parking przed sklepem, zlecając usunięcie dziur profesjonalnemu wykonawcy. W roku 2009 powódka zapłaciła wykonawcy prac remontowych w sklepie kwotę 20.008 zł. W dniu 12 stycznia 2010 r. inspektor nadzoru budowlanego dokonał oględzin sklepu (...). W opisie stanu technicznego lokalu wskazano na pilną konieczność remontu pokrycia papowego, z uwagi na zagrzybienie ścian w pomieszczeniach biurowo – socjalnych, nieszczelności połączenia dachowej, widoczne zalania stropu, biura, pomieszczeń socjalnych, hali głównej sprzedaży oraz stoiska sprzedaży wędlin. Dnia 18 marca 2010 r. przedstawiciel Z. w C. dokonał oględzin sklepu (...), w wyniku których polecił w trybie pilnym dokonać remontu pokrycia papowego dachu, który miał liczne pęcherze, wybrzuszenia, widoczne miejscowe uszkodzenia pokrycia, nieszczelności wokół rur i kanałów wentylacyjnych.

Sąd Okręgowy ustalił też, że instalacja centralnego ogrzewania w sklepie powódki składała się z trzech grzejników (jednego w biurze sklepu, drugiego w pomieszczeniu socjalnym, trzeciego przy stoisku z wędlinami) oraz jednej szerokiej rury grzewczej, przebiegającej przez cały sklep do sąsiedniego lokalu. U. K. nie przeprowadziła remontu instalacji centralnego ogrzewania, natomiast we własnym zakresie założyła w sklepie klimatyzację.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji w tabelarycznej formie wskazał na ustalone przez siebie miesięczne i roczne obroty (sprzedaż netto w zł.) w sklepie powódki (...) w latach 2007 – 2010. Za rok 2007 była to kwota 5.627.876,46 zł, za rok 2008 - 4.929.564,38 zł, za rok 2009 - 2.068.854,88 zł a za rok 2010 - 459.750,15 zł. Ustalił

też, że w rozliczeniu podatkowym za rok 2007 r. U. K. wykazała dochód na kwotę 146.493,05 zł, a przychód na kwotę 5.669.140,69 zł. W rozliczeniach podatkowych za lata 2008 – 2010 powódka wykazała straty na kwoty – kolejno – 231.708,13 zł., 343.666,76 zł. i 144.223,23 zł. Dług powódki wobec Gminy C. wynikający z umowy dzierżawy lokalu użytkowego wynosi około 70.000 zł.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że sklep (...) powstał w C. w roku 2008, jeszcze przed zawarciem przez strony umowy dzierżawy z dnia 1 września 2008 r. a po jej zawarciu powstały w 2009 r. następne dwa sklepy wielkopowierzchniowe (...i (...)), które stały w bliskiej odległości od sklepu (...). Sklep (...) prowadził intensywną reklamę, między innymi na dużym billboardzie stojącym przed sklepem (...). Ceny towarów w (...), (...) oraz (...) były niższe niż w sklepie (...). Pismem z 12 marca 2009 r. powódka zwróciła się do Rady Miejskiej C. między innymi o zajęcie stanowiska w przedmiocie działań Dyrektora Z. w C., dopuszczającego się wydawania zezwoleń na lokalizację wielkich billboardów na terenie parkingu przed jej sklepem. Wskazała, że przy podpisywaniu umów między nią a Z. nie było mowy o zezwoleniu na taką reklamę.

Sąd ten ustalił, że powódka w najlepszym okresie działalności sklepu (...) zatrudniała około 30 osób, w tym około 20 stałych pracowników. Powódka miała ukończony kurs pedagogiczny i posiadając uprawnienia przyuczania do zawodu, zatrudniała uczniów na umowę o pracę, wypłacając im wynagrodzenia i opłacając ZUS. Za jednego ucznia po dwóch latach pracy u powódki, o ile pomyślnie ukończył on szkołę i zdał egzaminy, powódka otrzymywała 4.000 zł. jednorazowo. W latach 2008 – 2010 powódka otrzymała za przyuczanie uczniów około 20.000 zł., które nie stanowiły przychodu sklepu. W wyniku spadku obrotów powódka do marca 2010 r. zwolniła około 20 osób. W ostatnich miesiącach powódka sama stawiała za ladą, pomagał jej mąż, zaś przy zamknięciu sklepu, w grudniu 2010 r., poza powódką był w sklepie tylko jeden pracownik – stażysta. Prowadząc sklep (...) powódka równocześnie prowadziła drugi sklep w C., w którym sprzedawała odzież i obuwie.

Sąd pierwszej instancji dodatkowo ustalił, że w 2008 r. powódka zaciągnęła kredyt hipoteczny w kwocie 250.000 zł. przeznaczony na remont jej domu w N.. Wielokrotnie zwracała się do Burmistrza C., Przewodniczącego Rady Gminy C., Dyrektora Z. w C. o obniżenie czynszu dzierżawnego, informując o znacznym zmniejszeniu się obrotów w jej sklepie. Powódka domagała się również odłączenia centralnego ogrzewania w sklepie wskazując, że w okresie zimowym nie spełnia ono swojej funkcji, zaś od marca do listopada jest zbędne. Powódka podejmowała działania zachęcające do zakupów w jej sklepie: obniżała marże i ceny (negocjowała ceny z dostawcami towarów poprzez większe zakupy), drukowała ulotki reklamowe z cenami tygodnia, przyjmowała indywidualne zamówienia, robiła paczki dla szkół i różnych instytucji. Aby obniżyć koszty prowadzonej działalności zwolniła część pracowników, zrezygnowała z jednej lodówki, oszczędzała na prądzie poprzez wykręcanie żarówek i wyłączanie światła w sklepie, gdy nie było w nim żadnego klienta.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że mąż powódki J. K. od 30 września 2010 r. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w C. jako osoba bezrobotna. W 2010 r. powódka z mężem sprzedali swój dom w N. po to, by spłacić długi i zamieszkali z synem. U. K. została wykreślona z ewidencji działalności gospodarczej z dniem 1 sierpnia 2011 r. i jest obecnie zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w C. jako bezrobotna. Powódka choruje na naczyniaka w trzonie kręgosłupa, jest leczona z powodu zespołu bólowego korzeniowego kręgosłupa; była wielokrotnie poddawana zabiegom rehabilitacyjnym. Ponadto powódka cierpi na nerwicę oraz okresowe zaburzenia depresyjne.

Ustaliwszy powyższe Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest zasadne w części. Wskazał, że podstawę prawną żądania ukształtowania łączącego strony stosunku prawnego, tj. umowy dzierżawy z dnia 1 września 2008 r., poprzez obniżenie czynszu dzierżawnego stanowił art. 700 k.c. zaś żądanie ustalenia nieistnienia obowiązku uiszczania opłat za centralne ogrzewanie znajduje oparcie w przepisach art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że powódka – zastępowana w niniejszej sprawie przez zawodowego pełnomocnika – jako podstawę faktyczną żądania, która była dla tego Sądu wiążąca - wskazała fakt, że instalacja co. w dzierżawionym lokalu była bezużyteczna, gdyż nie zapewniała żadnego komfortu cieplnego ze względu na słabą moc grzewczą. Jako podstawę prawną tego żądania powódka wskazała art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. W ocenie tego Sądu analiza

postanowień umowy stron prowadzi do wniosku, że należność za centralne ogrzewanie, jakkolwiek miała być płacona razem z czynszem i w tym samym co czynsz terminie, to jednak nie stanowiła czynszu. Sąd ten - dzieląc co do zasady pogląd, że także w zakresie c.o. mógłby znaleźć zastosowanie art. 664 § 1 k.c. - wskazał jednakże na § 3 tego artykułu, zgodnie z którym roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach, a taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Powódka bowiem w lokalu tym prowadziła działalność gospodarczą od 2005 r. i zawierając kolejną umowę w 2008 r. doskonale знаła stan techniczny lokalu i sposób jego ogrzewania. Nie podniosła natomiast żadnych twierdzeń, by po zawarciu umowy w 2008 r. nastąpiło pogorszenie się sytuacji związanej z ogrzewaniem lokalu, w szczególności, że zdolność grzewcza instalacji obniżyła się w stosunku do dotychczasowej, czy też wystąpiły innego rodzaju problemy z energią ciepłą dostarczaną do lokalu. Sąd pierwszej instancji pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu energetyki cieplnej, gdyż – w świetle art. 664 § 3 k.c. - kwestia ustalenia niedostatecznego stopnia ogrzania lokalu i użyteczności centralnego ogrzewania nie miała w sprawie istotnego znaczenia. Sąd Okręgowy przywołał treść art. 353¹ k.c. i art. 353 § 1 k.c. stwierdzając, że ich treść w ustalonych okolicznościach tej sprawy nie daje podstaw do stwierdzenia braku obowiązku ponoszenia przez powódkę opłat za c.o. w dzierżawionym przez nią lokalu, który to obowiązek wynika z umowy stron z dnia 1 września 2008 r., zawartej w drodze złożenia skutecznych i ważnych oświadczeń woli, od skutków prawnych których żadna ze stron się nie uchyliła.

Za częściowo zasadne Sąd pierwszej instancji uznał natomiast żądanie powódki obniżenia czynszu dzierżawnego, określonego w umowie stron na kwotę 2.065,68 zł. + VAT 22% miesięcznie. Przywołał treść art. 700 k.c. i wskazał, że przepis ten przewiduje rodzaj klauzuli rebus sic stantibus w ramach stosunku dzierżawy, a zakończenie tego stosunku nie powoduje utraty prawa dzierżawcy do domagania się obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. Sąd ten wskazał, że przesłankami żądania obniżki czynszu na podstawie przepisu art. 700 k.c. są nie tylko zdarzenia nadzwyczajne, zwłaszcza klęski żywiołowe, lecz wszelkie okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, jeżeli skutek tych okoliczności zwykły przychód przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Zaznaczył, że stosowanie art. 700 k.c. wiąże się ze zmianami stosunków, które mieszczą się w granicach zwykłego ryzyka gospodarczego, natomiast przesłanki żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 357¹ k.c. dotyczą nadzwyczajnej zmiany stosunków, a więc takich, które wykraczają poza granice zwykłego ryzyka i były nieprzewidywalne w momencie zawierania umowy. Ponadto okolicznościami, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, są okoliczności niezawinionie przez dzierżawcę.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zwykłym przychodem jest średni przychód, który w normalnych warunkach (tj. przy wykluczeniu okoliczności powodujących znaczny jego spadek) jest osiągany z przedmiotu dzierżawy (np. w okresie ostatnich dwóch - trzech lat). Natomiast znacznym zmniejszeniem zwykłego przychodu, które również nie zostało zdefiniowane w przepisach prawa, jest zmniejszenie zwykłego przychodu o około połowę lub jedną trzecią. W ocenie tego Sądu, w niniejszej sprawie zaistniały okoliczności objęte hipotezą normy prawnej zawartej w przepisie art. 700 k.c. bowiem powstanie po zawarciu umowy stron, w bardzo małym mieście jakim jest C., dwóch dodatkowych wielkopowierzchniowych sklepów, bez wątpienia spowodowało znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu powódki z jej sklepu. Niewątpliwie też nastąpiło to wskutek okoliczności, za które powódka odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jej osoby. Sąd ten stwierdził, że analiza obrotów w sklepie powódki w latach 2007 – 2010 pozwala na stwierdzenie, że w roku 2009 uległy one znacznemu zmniejszeniu w stosunku do lat poprzednich (ponad dwukrotnie w stosunku do roku 2008 i 2007), zaś spadek sprzedaży w roku 2010 był drastyczny. Zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia pozwanej, że powódka miała wpływ na spadek obrotów w jej sklepie, gdyż nie była wystarczająco aktywna. Sąd ten stwierdził, że powódka podejmowała działania zachęcające klientów do zakupów w jej sklepie (m.in. obniżala ceny, realizowała indywidualne zamówienia), jednakże obiektywnie nie była ona w stanie konkurować z nowymi sklepami wielko powierzchniowymi i dyskontami, należącymi do wielkich sieci, prowadzących intensywne kampanie reklamowe, również w mediach ogólnopolskich, które to sklepy cieszą się obecnie dużą popularnością dzięki niższym cenom, bogatej i różnorodnej ofercie, wygodnej komunikacji, parkingom przed sklepami, estetycznym wnętrzom itp. Sąd Okręgowy zważył, że art. 700 k.c. w przeciwieństwie do art. 357¹ k.c. czy art. 358¹ § 2 k.c. nie zawiera dyrektyw wskazujących na oceny, którymi powinien kierować się sąd przy wydawaniu

orzeczenia. Zważywszy jednak na założenie o konsekwencji ocen prawodawcy, przy stosowaniu art. 700 k.c. zdaniem tego Sądu należy - przez analogię - przyjąć, że także i w tym wypadku sąd powinien rozważyć interesy stron i zasady współżycia społecznego. Kwestia wysokości świadczenia, zakres ingerencji w stosunek obligacyjny pozostawione zostały całkowicie uznaniu sędziowskiemu, opartemu na wszechstronnym rozważeniu okoliczności danej sprawy, przy stosowaniu ogólnych, kierunkowych wskazań jakimi są zasady współżycia społecznego oraz interes obu stron. Mając to na uwadze Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę, że powódka jest obecnie osobą bezrobotną, cierpiącą na schorzenie neurologiczne – onkologiczne, nerwicę i okresowo depresję. Powódka ma znaczny dług wobec pozwanej z tytułu czynszu i innych opłat (około 70.000 zł.) oraz wobec banku z tytułu kredytu hipotecznego. Tak więc jej ogólna sytuacja życiowa uległa znacznemu pogorszeniu w ostatnim czasie. Przed rokiem 2009 powódka przez co najmniej kilka lat uzyskiwała wysokie – jak na polskie warunki – dochody. Z kolei Gmina C. jest stosunkowo małą gminą, mającą ograniczone możliwości zaspokajania potrzeb gminnej wspólnoty. Na jej terenie nie ma większych zakładów pracy, a główny potencjał Gminy tkwi w jej położeniu przygranicznym, przy czym najlepszy okres związany z handlem na przygranicznych targowiskach już minął. Uroki krajobrazowe, liczne lasy i jeziora, nie idą w parze z dobrze rozwiniętą i nowoczesną bazą turystyczną. Powyższe fakty mają charakter notoryjny, są powszechnie znane i nie wymagają dowodu. Rozważając racje natury moralnej i dążąc do rozstrzygnięcia o zakresie ingerencji w stosunek obligacyjny stron w zgodzie z zasadami współżycia społecznego, Sąd Okręgowy uwzględnił, że powódka prowadziła stosunkowo duży sklep spożywczo-przemysłowy, działający od rana do późnego wieczora, co wymagało ogromnego wysiłku i poświęcenia, a przez ostatnie trzy lata nie przynosiło powódce zysków, lecz utrapienie i długi. Powódka kilkakrotnie zmuszona była remontować lokal pozwanej w związku ze złym stanem technicznym dachu, przeprowadzała również prowizoryczne naprawy parkingu publicznego przed sklepem. Sąd ten miał również na względzie, że powódka dawała zatrudnienie, a tym samym utrzymanie wielu innym osobom, zajmowała się dodatkowo szkoleniem osób chcących pracować w zawodzie sprzedawcy. Z drugiej jednak strony Sąd wziął pod uwagę, że utrzymywanie przez powódkę sklepu od początku roku 2010 nie miało już ekonomicznego uzasadnienia. W lipcu 2009 r. w sklepie (...) nastąpił kolejny znaczny spadek wysokości obrotów, zatem dostrzegając te negatywne i nieodwracalne zmiany powódka powinna była pod koniec roku 2009 podjąć decyzję o wypowiedzeniu umowy dzierżawy i przystąpić do jak najszybszego wygaszenia działalności sklepu, w tym zobowiązań łączących ją z dostawcami towaru, stażystami itp. Mając na uwadze te okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że kwota czynszu należnego pozwanej od powódki powinna wynosić 1.032,85 zł. + 22% VAT miesięcznie, za okres od 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. i oddalił dalej idące żądanie pozwu. W ocenie tego Sądu, powyższa kwota uwzględnia interesy obu stron umowy dzierżawy, zapewnia równą ochronę i równowagę kontraktową. Pomimo zmniejszenia czynszu w znacznym stopniu, gdyż o połowę, kwota ta nadal przedstawia ekonomicznie odczuwalną wartość, nie ma jedynie symbolicznego charakteru.

O kosztach rozstrzygnął w oparciu o art. 102 k.p.c. oraz art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek uzasadniający nieobciążanie powódki kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną, zaś pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi, proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony przegrały proces. Powódka znajduje się w trudnej sytuacji materialnej i zdrowotnej, zaś jej żądanie zależało od oceny Sądu, który ostatecznie uznał je za częściowo zasadne. Wysoce ocenny charakter roszczenia, przy jednoczesnym braku precyzyjnego unormowania kwestii sposobu i zakresu ingerencji sądu w stosunek obligacyjny stron uzasadnia odstąpienie od obciążania również pozwanej odpowiednią częścią nieuiszczonych kosztów sądowych. O wynagrodzeniu należnym pełnomocnikowi z urzędu powódki, Sąd ten orzekł na podstawie §15 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. regulującego wysokość opłat za czynności adwokackie.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powódka zaskarżyła ten wyrok w części, w zakresie oddalającym powództwo w wysokości 2.915,80 zł brutto miesięcznie.

Zarzucała naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść skarżonego orzeczenia tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i zaniechanie jego wszechstronnego rozważenia, wyrażającego się w przyjęciu, że

- należność za centralne ogrzewanie nie stanowiła składnika czynszu, w sytuacji gdy strony umowy faktycznie traktowały tą należność jako czynsz co uzasadnia obniżenie również i tejże należności;

- utrzymywanie sklepu przez powódkę od początku 2010 r. nie miało ekonomicznego uzasadnienia i już pod koniec 2009 r. powinna ona była podjąć decyzję o wygaszeniu działalności, w sytuacji gdy powódka podejmowała starania mające na celu utrzymać źródło dochodu, a nadto pozwany nie reagował na wystąpienia powódki w przedmiocie obniżenia czynszu i zwolnienia z opłat za korzystanie z centralnego ogrzewania

- brak jest podstaw do zwolnienia powódki od obowiązku ponoszenia opłat za centralne ogrzewanie, zaś obniżenie czynszu dzierżawnego pozostaje zasadne jedynie o połowę, w sytuacji gdy zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na brak przydatności centralnego ogrzewania, a nadto rodzaj i zakres poczynionych nakładów na przedmiot dzierżawy przez powódkę, uzasadniają zwolnienie jej z opłat za centralne ogrzewanie i obniżenie czynszu do kwoty 200 zł brutto miesięcznie;

Podnosząc te zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieistnienia obowiązku uiszczania opłat za centralne ogrzewanie i ustalenie czynszu dzierżawnego w kwocie 200 zł brutto miesięcznie za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Pozwana Gmina powyższy wyrok zaskarżyła w części, tj. co do pkt 1 i 3.

Wyrokowi zarzucała błąd w ustaleniach faktycznych, mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia - polegający na niezasadnym przyjęciu, że powódka nie ponosi odpowiedzialności za znaczne zmniejszenie przychodu uzyskiwanego z prowadzenia sklepu (...), w sytuacji gdy sama powódka wskazała, że dobrowolnie podjęła czynności polegające na przygotowywaniu w ramach sponsoringu paczek dla szkół i różnych instytucji, oraz podejmowała czynności, które w istocie z jednej strony zwiększały jej wydatki (dokonywanie większych zakupów) zaś z drugiej jednocześnie powodowały obniżenie przychodu (obniżenie marż).

Apelująca pozwana podniosła także zarzut naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów, polegającą na uznaniu, że w interesie obydwu stron jest obniżenie dotychczas ustalonego czynszu najmu na poziomie orzeczonym w wyroku i objęcie obniżeniem okresu styczeń 2009 - grudzień 2010 r. w sytuacji, w której ten sam Sąd wskazał że utrzymywanie przez powódkę sklepu od końca roku 2009 r. nie miało już ekonomicznego uzasadnienia.

Zdaniem apelującej Gminy doszło nadto do naruszenia prawa procesowego, a to art. 98 k.p.c. poprzez odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu, w sytuacji kiedy powódka przegrała sprawę w 70%.

Wobec takich zarzutów pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania; ewentualnie o uchylenie wyroku w skarżonym zakresie i przekazanie Sądowi pierwszej instancji w celu ponownego rozpoznania. Nadto wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego;

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Obie apelacje okazały się niezasadne.

Stąd Sąd Odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań. Wobec powyższego nie widzi konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Sąd pierwszej instancji prawidłowo również ocenił konsekwencje wypływające z tak ustalonego stanu faktycznego, wobec trafnie przyjętej podstawy prawnej wyrokowania w niniejszej sprawie.

Tym samym Sąd Odwoławczy uznaje za niezasadne zarzuty formułowane przez obie strony w apelacjach w zakresie błędnej oceny dowodów przez Sąd Okręgowy, który w ocenie tutejszego Sądu nie dopuścił się zarzucanego mu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, 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 (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Sąd Okręgowy wskazał na jakich dowodach oparł swoje ustalenia w tej sprawie i prawidłowo ocenił zarówno zeznania świadków i powódki jak i dowody z dokumentów, zaznaczywszy, że ich treść i autentyczność nie były kwestionowane przez strony.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzuty powódki, jakoby błędnie Sąd Okręgowy ustalił, że należność za centralne ogrzewanie nie stanowiła składnika czynszu, w sytuacji gdy strony umowy faktycznie traktowały tę należność jako czynsz co uzasadnia obniżenie również i teje należności. Należy zauważyć, że powódka nie wykazała, aby opłatę za centralne ogrzewanie strony traktowały w inny sposób niż jest to wskazane w treści pisemnej umowy stron.

Umowa dzierżawy zawarta przez powódkę z pozwaną Gminą w dniu 1 września 2008 r. w § 7 wskazując na należności, jakie U. K. jest zobowiązana uiszczać za zajmowany lokal użytkowy osobno opisuje czynsz dzierżawny i osobno wskazuje na konieczność uiszczania przez dzierżawcę opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, wskazując sposób naliczania także tej opłaty. Fakt, że opłata za centralne ogrzewanie zgodnie z umową stron naliczana była ryczałtowo – w formie ustalonej stawki (4,05 zł) przemnożonej przez powierzchnię lokalu i płatna przez wszystkie miesiące roku, także poza sezonem grzewczym, w żaden sposób nie wskazuje, aby należność ta miała charakter czynszu i była przez strony traktowana jako jego składnik. Powódka przesłuchiwana w charakterze strony swoich zeznaniach podała m.in. że woda, ścieki i centralne ogrzewanie były rozliczane razem z czynszem, natomiast na prąd był osobny

licznik i opłaty za niego były regulowane osobno (k. 218). Regulowanie osobno należności za energię elektryczną jest oczywistym wobec faktu, że płatności musiały być dokonywane na rzecz zakładu energetycznego. W zakresie natomiast pozostałych mediów, to o ile rzeczywiście łączna płatność w przypadku opłat za wodę i ścieki z czynszem miała miejsce, to jednak umowa stron kwestie opłaty za centralne ogrzewanie wyraźnie regulowała odrębnie od czynszu. Gdyby strony miały zamiar podobnie jak wodę i ścieki rozliczać także odpłatność za centralne ogrzewanie to nie było przeszkód by ten koszt wpisać łącznie z czynszem. Jednak strony w umowie postanowiły inaczej. Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, który zwrócił uwagę, że sama okoliczność jednoczesnego regulowania należności z obu tytułów, zarówno należności z tytułu czynszu jak i z tytułu opłaty za centralne ogrzewanie, w żadnym razie jeszcze nie przesądza o tym, że należność za centralne ogrzewanie była „ukrytym” - jak twierdzi powódka obecnie – czynszem.

Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że Sąd Okręgowy prawidłowo również ocenił, że powódka prowadząc działalność gospodarczą w tym lokalu od 2005 r. знаła stan instalacji centralnego ogrzewania w jaką lokal ten był wyposażony i podpisując umowę dzierżawy w roku 2008 wiedziała jak ta instalacja wygląda, z jakich elementów się składa i jak sprawuje się ona w okresie grzewczym. Zatem obecnie powoływanie się na stan tej instalacji i jej nieprzydatność nie może znaleźć ochrony w zakresie oczekiwanym przez powódkę. Sąd Okręgowy prawidłowo przytoczył na poparcie takiego stanowiska treść art. 664 § 3 k.c. wskazując że powódka mogłaby formułować roszczenie o obniżenie czynszu, gdyby o tym stanie instalacji w chwili zawierania umowy dzierżawy z dnia 1 września 2008 r. nie wiedziała, ale okoliczności faktyczne, prawidłowo ustalone w tej sprawie, sprzeciwiają się przyjęciu takiego założenia. Przepis art. 664 k.c. bowiem w § 1 co do zasady przewiduje możliwość domagania się przez wynajmującego odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, które ograniczają przydatność rzeczy najętej do umówionego użytku. Jednakże jak już wyżej wskazano, zgodnie z dyspozycją art. 664 § 3 k.c. regulacja ta nie znajduje zastosowania w tych przypadkach, gdy najemca w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Wobec powyższego, nie zasługuje na uwzględnienie zarzut apelującej powódki, że brak przydatności centralnego ogrzewania do umówionego użytku uzasadnia całkowite zwolnienie jej z opłat za centralne ogrzewanie. Nawet jeżeli istotnie ogrzewanie to nie spełniało swojej funkcji, to w świetle wyżej wskazanego przepisu, brak jest podstaw do uwzględnienia tak sformułowanego żądania. To samo dotyczy kosztów poczynionych przez powódkę napraw, związanych ze stanem lokalu i znajdującego się przed nim parkingu. Nie mogą skutecznie doprowadzić do zmiany zaskarżonego przez powódkę wyroku w postulowanym w apelacji kierunku twierdzenia apelującej, że obniżenie czynszu do kwoty 200 zł brutto miesięcznie uzasadnia też rodzaj i zakres poczynionych przez nią nakładów na przedmiot dzierżawy.

Sąd Apelacyjny w tym miejscu zwraca uwagę apelującej na przepis art. 663 k.c. zgodnie z którym jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Zatem - tak w zakresie dokonywanych napraw w dzierżawionym pomieszczeniu, jak i na parkingu znajdującym się przed sklepem (...), czy wreszcie także w zakresie wadliwie działającej jej zdaniem instalacji grzewczej - powódka dopiero po bezskutecznym wezwaniu wydzierżawiającego do usunięcia tych wad mogła sama podjąć niezbędne działania aby je usunąć. Obecnie mogą być one traktowane ewentualnie jako nakłady, poczynione na przedmiot umowy, których zwrotu może powódka dochodzić osobno na podstawie innych przepisów. Sąd Apelacyjny tak jak wcześniej Sąd Okręgowy stoi natomiast na stanowisku, że wszystkie podnoszone przez powódkę w tej mierze twierdzenia, w ustalonych okolicznościach sprawy powodują, że obniżenie czynszu zgodnie z żądaniem powódki, wobec treści art. 664 § 3 k.c. w tym zakresie nie jest możliwe.

W żadnym razie też nie może zostać uznana za zasadną argumentacja powódki, że kształt umowy dzierżawy został jej narzucony i musiała ją podpisać w takim kształcie lub zrezygnować z jej zawarcia. Nie można obecnie na pozwaną przerzucać skutków podjętej wówczas przez powódkę decyzji o przyjęciu warunków dzierżawy przedstawionych przez Gminę. Powódka miała bowiem możliwość nie przyjęcia propozycji i nie podpisywania umowy dzierżawy z dnia 1 września 2008 r.

Co do żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. to w ocenie Sądu Apelacyjnego istotnie bezsporne okoliczności związane z powstaniem kilku wielkopowierzchniowych sklepów w niewielkiej stosunkowo gminie C. w sposób oczywisty wpłynęły na sytuację w zakresie prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej. Obrazują to nie tylko dochody i straty, nie tylko przychód, uzyskiwane przez powódkę ze sklepu (...) ale przede wszystkim obroty w tym sklepie za okres poprzedzający zawarcie umowy dzierżawy przez strony aż do zakończenia przez powódkę działalności w tym obiekcie. Sąd Okręgowy w swoich niekwestionowanych przez strony ustaleniach, wskazał właśnie na obroty w sklepie (...) w ujęciu miesięcznym i rocznym za lata 2007 – 2010. Bezsprzecznie liczby te obrazują, że obroty te w roku 2009 spadły o co najmniej 50% w stosunku do roku poprzedzającego, a w stosunku do roku 2007 jest to spadek o ponad 100 %. Jeszcze gorzej sytuacja wyglądała w roku 2010 i trafnie Sąd pierwszej instancji spadek ten określił jako drastyczny – do około 10% w stosunku do lat 2007 - 2008.

Nie można się zgodzić ze stanowiskiem pozwanej Gminy, że tak znaczny spadek obrotów stanowił zwykłe ryzyko gospodarcze prowadzonej przez powódkę działalności i w żadnym razie nie może on obciążać Gminy, w formie choćby częściowego uwzględnienia jej powództwa o obniżenie czynszu dzierżawnego.

Bez wątplenia bowiem atrakcyjność oferty sklepów wielkopowierzchniowych, przyciągające klientów akcje promocyjne i ogólnopolska reklama, spowodowały upadek małych i średnich sklepów oferujących podobny asortyment towarów, zwłaszcza w mniejszych ośrodkach gdzie zasobność mieszkańców jako potencjalnych nabywców tych towarów jest ograniczona. Są to okoliczności notoryjne, obserwowane i relacjonowane także przez media w całym kraju. Sąd Apelacyjny w całości podziela w tej mierze argumentację Sądu Okręgowego, czyniąc ją integralną częścią swoich rozważań i nie powielając tej samej argumentacji w tym miejscu.

Sąd Odwoławczy uznaje też za racjonalne działania powódki, która stwierdziwszy zagrożenie konkurencją z tej strony podjęła wysiłki, by zapobiec odpływowi klientów. Zresztą zasługuje na akceptację w świetle zasad doświadczenia życiowego także i to, że nie mogła ona zakończyć tej działalności z dnia na dzień, jak tylko zaczęły się trudności, z uwagi na fakt związania jej różnymi umowami i zobowiązaniami wobec dostawców czy pracowników. Nie należy zatem dziwić się, że pomimo istotnego spadku obrotów powódka podejmowała akcje promocyjne w celu uatrakcyjnienia swojej oferty czy dokonywała większych zakupów, mogąc uzyskać lepsze ceny. Nie bez znaczenie wydaje się też okoliczność, że powódka przez wiele lat z sukcesem prowadziła w tym miejscu sklep, który stanowił główne źródło utrzymania jej i rodziny. Tym samym niezasadny jest zarzut apelującej pozwanej, że niezasadnie Sąd pierwszej instancji nie przyjął odpowiedzialności powódki za znaczne zmniejszenie przychodu uzyskiwanego z prowadzenia sklepu (...), w sytuacji gdy dobrowolnie podjęła czynności polegające na przygotowywaniu w ramach sponsoringu paczek dla szkół i różnych instytucji, oraz podejmowała czynności, które w istocie z jednej strony zwiększały jej wydatki (dokonywanie większych zakupów) zaś z drugiej jednocześnie powodowały obniżenie przychodu (obniżenie marż). Stanowisko to jest niezasadne także i z tego powodu, że nie zostało wykazane w tej sprawie, aby działania podjęte przez powódkę w zakresie paczek dla szkół i instytucji miało cechy sponsoringu. Ponadto trudno było w tamtym czasie przewidzieć czy i które działania podejmowane przez U. K. mogą okazać się skuteczne dla utrzymania prowadzonej działalności handlowej nawet na obniżonym poziomie, ale w stopniu zapewniającym powódce utrzymanie siebie i rodziny. W tym też kierunku szły czynione przez nią równoległe oszczędności w kosztach sklepu np. poprzez oszczędności w pobieranej energii elektrycznej czy zmniejszanie obsady pracowników. W związku z tym należy także zwrócić uwagę, że Sąd Okręgowy mówiąc o wygaszaniu działalności przez powódkę w roku 2010, uwagi takie zawarł w ramach argumentacji za przyjęciem obniżenia czynszu dzierżawnego za lata 2009 i 2010 w wysokości 50% stawki umówionej, a nie nawet 10% tak jak żądała tego powódka za oba te okresy rozliczeniowe. Należy przy tym zauważyć, że powódka formułowała, zadanie obniżenia czynszu do wysokości 200 zł brutto miesięcznie zarówno za rok 2009, gdy jeszcze uzyskiwała w swoim sklepie 50 % wcześniejszych obrotów jak i za rok 2010, gdy zauważalny spadek obrotów był rzeczywiście tak znaczny.

Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka nie musiała dla uzasadnienia swojego roszczenia dochodzonego w tej sprawie wykazywać zawinięcia ze strony pozwanej Gminy w tym, że zaistniał znaczny spadek obrotów w jej sklepie. Przepis art. 700 k.c. będący podstawą tego roszczenia stanowi, że jeżeli skutek

okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Powódka nie miała bez wątpienia wpływu na powstanie w Gminie C. w stosunkowo krótkim czasie trzech sklepów wielkopowierzchniowych, należących do dużych, ogólnopolskich sieci handlowych. Nie zaistniały też po stronie powódki okoliczności, które należałoby odczytywać jako dotyczące jej osoby, w postaci nieracjonalnych, sprzecznych z prawami rynku zachowań, które wpłynęłyby na spadek obrotów w jej sklepie w sposób zobrazowany przez Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie było potrzeby, jak już wyżej wspomniano, czynienia ustaleń czy i w jaki stopniu na ustalone okoliczności miały wpływ działania pozwanej Gminy, choć powódka wykazała, że na terenie parkingu przed jej sklepem, za zgodą pozwanej umiejscowiono duży billboard, reklamujący sklep sieci (...).

Akceptując wykładnię przepisu art. 700 k.c. zaprezentowaną przez Sąd pierwszej instancji Sąd Odwoławczy uznał, że obniżenie czynszu w ustalonej przez ten Sąd wysokości znajduje uzasadnienie w okolicznościach tej sprawy, przy czym trudno jest polemizować z apelującą pozwaną, że nie jest w jej interesie obniżenie dotychczas ustalonego czynszu najmu na poziomie orzeczonym w wyroku i w okresie którego obniżenie to dotyczy. W interesie pozwanej bowiem byłoby oczywiście pozostawienie czynszu na dotychczasowym poziomie i przyjęcie bezkrytycznie tezy o ryzyku gospodarczym, zwykle związanym z działalnością handlową, czy o konieczności odłożenia części wcześniejszych dochodów na inne inwestycje lub na „czarną godzinę”.

Sąd pierwszej instancji stwierdzając, że zachodzą przesłanki do zastosowania a w tej sprawie regulacji art. 700 k.c. właściwie rozważył w ustalonych okolicznościach proporcje obniżenia czynszu i Sąd Apelacyjny nie widzi podstaw do ingerowania w tę wysokość, choć spadek obrotów w roku 2009 i w roku 2010 miały różną skalę. Rok 2009 w pierwszym półroczu wskazuje na spadek obrotów w sklepie powódki o połowę w stosunku do lat poprzednich, w drugim półroczu jest on jeszcze większy i kształtuje się na poziomie 1/3 obrotów w takich samych miesiącach roku 2008. Poszczególne miesiące roku 2010 w wykazanych obrotach odpowiadają wielkością 10 procentom takich obrotów z roku 2008, czy wręcz niespełna 5 procentom w porównaniu do roku 2007. W tej sytuacji nie można zasadnie twierdzić, że zastosowane obniżenie jest dla pozwanej krzywdzące.

Pozwana Gmina zarzucała nadto Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 98 k.p.c. poprzez odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu, w sytuacji kiedy przegrała ona przedmiotową sprawę w 70%. Zarzut ten jednak także jest w ocenie Sądu Odwoławczego nieuzasadniony. Istotnie bowiem przepis art. 98 k.p.c. statuuje podstawową zasadę rozstrzygnięcia o kosztach: zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca (merytorycznie albo formalnie i niezależnie od tego, czy ponosi winę w prowadzeniu procesu) obowiązana jest zwrócić swemu przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Jednakże zasada ta doznaje odstępstw, które określone zostały w przepisach art. 101–103 i 110 k.p.c. Przepis art. 102 k.p.c. na który powołuje się w tej części rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu, która jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację sądowi, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu zaliczyć można te związane z samym przebiegiem samego postępowania, charakterem sprawy i jej genezą, ale również dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Sąd Okręgowy wskazał, że miał na uwadze te ostatnio wskazane przesłanki – aktualną sytuację życiową, majątkową i zdrowotną powódki. Ponadto słusznie Sąd ten zauważył, że roszczenie powódki o obniżenie czynszu znajdowało co do zasady podstawę prawną, a rozmiar w jakim zostało ono uwzględnione był zależny od oceny Sądu Orzekającego z uwagi na charakter roszczenia i ocenność jak powinno kształtować się obniżenie czynszu, wobec braku precyzyjnych ustawowych wskazań w tym zakresie. W ocenie Sądu Apelacyjnego wszystkie te okoliczności pozwalają na ocenę, że w tej sprawie zachodził szczególnie uzasadniony przypadek o jakim mowa w art. 102 k.p.c. skutkujący odstąpieniem od obciążania powódki kosztami postępowania należnymi pozwanemu, tak jak przyjął to Sąd pierwszej instancji.

W zakresie orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. mając na uwadze fakt, że obie strony przegrały swoje apelacje zatem ich żądania pozostały uwzględnione jedynie w kształcie określonym przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku. Nadto, jak już wyżej wspomniano, zasadność żądań powódki, zgłaszanych także w apelacji w zakresie ukształtowania wartości przedmiotu zaskarżenia, w istocie zależała od oceny Sądu.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu przez adw. P. S. Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie § 19 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

M. Gawinek A. Kowalewski M. Iwankiewicz