

Sygn. akt III Ca 1834/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Anna Hajda (spr.)

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko Fundacji (...) w likwidacji w J.

o zapłatę kwoty 24.311,43 zł i o zapłatę kwoty 5.068,94 zł

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 23 lipca 2015 r., sygn. akt I C 197/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. a) zasądza od pozwanej na rzecz powódki:

- **kwotę 336,22 zł (trzysta trzydzieści sześć złotych dwadzieścia dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

- **kwotę 354,88 zł (trzysta pięćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2012r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

- **kwotę 398,38 zł (trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych trzydzieści osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2012r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

- **kwotę 369,49 zł (trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2013r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

- **kwotę 65,91 zł (sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2013r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

- kwotę 324,43 zł (trzysta dwadzieścia cztery złote czterdzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2013r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,

- kwotę 317,42 zł (trzysta siedemnaście złotych czterdzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2013r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,

- kwotę 327,12 zł (trzysta dwadzieścia siedem złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2013r. do 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,

b) oddala powództwo w pozostałej części;

c) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1813,70 zł (tysiąc osiemset trzynaście złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. a) oddala powództwo;

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych)

tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części.

SSO Anna Hajda SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Powódka pozwem z 9 września 2013r. wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 24.311,43 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat sprecyzowanych w pozwie oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania wskazała, że strony łączyła umowa nr (...) dzierżawy lokalu położonego w J. pod skrzyżowaniem ul. (...) z al. (...) i ul. (...) zawarta na czas oznaczony od 20 lipca 2012r. do 30 czerwca 2015r. Powódka wskazała, że pozwana zobowiązała się uiszczać czynsz do 10-go każdego miesiąca oraz opłaty za media. Z zobowiązań tych pozwana przestała się wywiązywać w październiku 2012r. Zaległości na dzień 27 sierpnia 2013r. wynosiły 24.311,43 zł. Powódka wskazała, że kierowane do pozwanej wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia okazały się bezskuteczne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 października 2013r. w sprawie sygn. I Nc 4034/13 uwzględniono powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia na swoją rzecz od powódki kosztów procesu. Wskazała, że umowa dzierżawy została rozwiązana z dniem 7 czerwca 2013r. Powódka błędnie obciążyła pozwaną czynszem i kosztami eksploatacyjnymi za okresy, w których pozwana faktycznie nie mogła dysponować przedmiotem umowy z uwagi na wady przedmiotu dzierżawy leżące po stronie powódki. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 19.404,90 zł tytułem odszkodowania. Pozwana wskazała, że w ramach swoich zadań statutowych prowadzi działalność gospodarczą mającą na celu między innymi przeciwdziałanie bezrobociu na terenie J.. W celu realizacji zadań statutowych zawarła z powódką umowę dzierżawy, której przedmiotem były lokale położone w Podziemnym Pasażu Handlowym A o łącznej powierzchni 419,9 m². Lokale te miały być wynajmowane osobom rozpoczynającym działalność gospodarczą. W krótkim czasie po podpisaniu umowy dzierżawy z powódką okazało się, że lokale znajdujące się w Podziemnym Pasażu Handlowym były systematycznie zalewane. W związku z powyższym pozwana pismem z 6 czerwca 2013r. wypowiedziała umowę dzierżawy. Powódka pismem z 15 lipca 2013r. wskazała, że uwzględnia wypowiedzenie jedynie co do 5 lokali o łącznej

powierzchni 92,17 m², a w stosunku do pozostałych lokali przyjmuje, że umowa ulegnie rozwiązaniu z upływem 3-miesięcznego terminu. Pozwana podkreślała, że przez znaczny okres trwania umowy nie dysponowała wszystkimi lokalami, co znacznie utrudniało jej prowadzenie działalności statutowej. Stan lokali i ciągłe naprawy dokonywane przez Miejski Zarząd (...) faktycznie uniemożliwiały korzystanie z całości przedmiotu dzierżawy. Pozwana wskazała, że przed podjęciem przez nią decyzji o rozwiązaniu umowy powódka wielokrotnie lecz bezskutecznie próbowała dokonać napraw dzierżawionych lokali, przy czym naprawy te ograniczały się do usuwania skutków zalań, a nie ich przyczyny. Jednocześnie pozwana zaprzeczyła, by ustalona w umowie dzierżawy preferencyjna stawka czynszu za 1 m² wynikała ze złego stanu technicznego konkretnych lokali. Wskazała, że w trakcie trwania umowy nie mogła korzystać z lokali oznaczonych symbolami: B-09, D-12 w okresie od 29 października 2012r. do 15 listopada 2012r., B-03, B-04, B-05, D-04, D-06 w okresie od 15 listopada 2012r. do 17 grudnia 2012r. W dniu 5 lutego 2013r. przekazała zaś powódce klucze do wszystkich lokali w celu wykonania niezbędnych remontów. Podała, że w czasie dokonywania napraw opłaty eksploatacyjne były generowane przez Miejski Zarząd (...). Nadto pozwana podniosła, że ogrzewanie w dzierżawionych lokalach nie spełniało swojej roli. Pozwana zwróciła się do powódki o rozważenie odstąpienia od zapłaty czynszu za okres, gdy faktycznie nie mogła dysponować dzierżawionymi lokalami, jednak bezskutecznie. Pozwana podkreślała, że ciągłe zalewania lokali doprowadziły do powstania wilgoci, zagrzybienia ścian i nieprzyjemnego zapachu, który odstraszał potencjalnych najemców. Wskazała, iż przychód fundacji stanowiła różnica między stawką czynszu ustaloną w umowie dzierżawy zawarta z Miejskim Zarządem (...), a stawką czynszu ustalona w umowach najmu z poszczególnymi najemcami. Rozwiązanie umów najmu 31 stycznia 2013r. z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosiła powódka spowodowało powstanie po stronie pozwanej szkody w postaci utraconych korzyści w kwocie 19.4040,90 zł.

Powódka odnosząc się do stanowiska pozwanej podtrzymała swoje żądanie i wskazała, że przekazanie lokali pozwanej nastąpiło w dniu podpisania umowy, przy udziale fundacji, która zapoznała się z ich stanem faktycznym. Przyznała, że w trakcie trwania umowy mogło dochodzić do zawilgoceń niektórych pomieszczeń, jednak nie na taką skalę jak wskazywała to pozwana. W ocenie powódki jedynie lokale oznaczone numerami (...) nie nadawały się do użytkowania. Podnosiła, że za stan lokali odpowiedzialna jest strona powodowa, która nie była w stanie ich w odpowiedni sposób zagospodarować, wskutek czego stały zamknięte. Podkreślała, że wszelkie naprawy wykonywała w możliwie krótkim czasie. Ostatecznie za usprawiedliwione uznała wypowiedzenie umowy przez pozwaną jedynie co do pięciu lokali. Nie uznała również podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Pozwem z 1 kwietnia 2014r. powódka domagała się zapłaty od pozwanej 5.068,94 zł z odsetkami i kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że dochodzona należność wynika z nieopłaconych faktur szczegółowo wymienionych w pozwie.

Nakazem zapłaty z 7 kwietnia 2014r. uwzględniono żądanie pozwu w całości.

Zarządzeniem z 28 sierpnia 2014r. obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.434 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie powyższe zapadło przy ustaleniu, że w dniu 20 lipca 2012r. strony zawarły umowę dzierżawy lokali położonych w J. w obrębie Podziemnego Pasażu Handlowego A położonego pod skrzyżowaniem ul. (...) z Aleją (...) i ul. (...). Lokale te posiadają łączną powierzchnię użytkową 419,9 m². Wyposażone są w instalację elektryczną. Zgodnie z treścią umowy pozwana (miała wykorzystywać wydzierżawione lokale na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na przeciwdziałaniu bezrobociu. Zobowiązała się do rozpoczęcia działalności w terminie miesiąca od daty obowiązywania umowy dzierżawy, pod rygorem możliwości rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia. W § 1 pkt 4 umowy wydzierżawiający zastrzegł sobie prawo zmiany wielkości powierzchni lokalu, następującej na skutek inwentaryzacji powierzchni, przebudowy bądź zmiany rozkładu albo funkcji.

Strony ustaliły, że pozwana fundacja miała uiszczać wydzierżawiającemu czynsz według stawki miesięcznej 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokali (...) m², co stanowiło 419,90 zł netto miesięcznie, do 10-go dnia każdego miesiąca. Nadto mogła podnajmować lokale z ograniczeniem branż, którym do prowadzenia działalności w lokalu jest niezbędna woda (np. sklep spożywczy, zakład fryzjerski, itp.), przy czym preferencyjna stawka czynszu za pierwszy rok dla podnajemców lokali nie mogła przewyższać kwoty eksploatacji, która za rok 2011 wynosiła 22 zł netto/m²/m-c, natomiast w momencie pozostania najemcy w lokalu znajdującym się na terenie (...) dłużej niż rok, pozwana zobowiązała się do pokrycia różnicy między czynszem ustalonym dla najemców (...) a kosztami eksploatacyjnymi. W sposób odrębny od czynszu pozwana miała regulować należności z tytułu dostawy mediów. Opłaty za media miały być pobierane w formie zaliczek i rozliczane w oparciu o faktury dostarczone przez dostawców. Umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, tj. na okres od 20 lipca 2012r. do 30 czerwca 2015r. W załączniku do umowy określono, że przedmiotem dzierżawy były lokale o numerach: (...)

Sąd ustalił także, że niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy z powódką fundacja podjęła działania zmierzające do pozyskania najemców dzierżawionych lokali. We wrześniu 2012 r., zawarła 6 umów najmu lokali, a w listopadzie 2012 roku jedną umowę przedwstępną.

Gdy przyszedł okres jesienno – zimowy zaczęło dochodzić do systematycznego zalewania niektórych z dzierżawionych lokali. W rezultacie pozwana nie mogła dysponować wszystkimi lokalami zgodnie z ich przeznaczeniem, co utrudniało prowadzenie jej działalności statutowej. Nienależyty stan lokali ujawnił się już po zawarciu umowy. Podnajemcy skarżyli się pozwanej na panującą w pomieszczeniach wilgotność, niską temperaturę i zapach stęchlizny, oraz zagrzybienie ścian. Zgłaszali również, że woda zalewa ich towary. Byli także zaskoczeni wysokością opłat za energię elektryczną.

Pozwana fundacja zwracała się pisemnie do powódki z prośbą o możliwie szybkie przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych w lokalach o nr (...) wskazując, że ich stan uniemożliwia wynajem. Powódka przystąpiła do napraw, które polegały m.in. na wydzieleniu dodatkowych pomieszczeń mających oddzielić ściany, po których lała się woda od pozostałej części pomieszczenia. Doprowadziło to w efekcie do zmniejszenia powierzchni użytkowej lokali w sektorze(...) z 419,9 m⁽²⁾ do 388,74 m⁽²⁾. powódka twierdziła, że wydzielenie tzw. pomieszczeń technicznych nie powinno wpływać na funkcjonalność i użyteczność wynajmowanych lokali. Naprawy trwały około miesiąca. Nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. W okresach deszczowych dalej dochodziło do zalewania lokali. W niektórych z nich dochodziło nawet do wycieku wody na podłogę. W dzierżawionych lokalach stwierdzono również liczne zawilgocenia. Sąd ustalił, że w czasie obowiązywania umowy dzierżawy pozwana nie mogła korzystać z lokali: (...) w okresie od 29 października 2012r. do 15 listopada 2012r. oraz lokali (...) w okresie od 15 listopada 2012r. do 17 grudnia 2012r.

Podnajemcy mieli zastrzeżenia do wysokości rachunków za energię elektryczną i czuli się oszukani przez pozwaną fundację. Według ustaleń każdy lokal miał swój licznik, według którego miały być ponoszone opłaty za prąd. Pozwana fundacja tłumaczyła to faktem naliczenia takich kosztów przez powódkę (np. koszty ogrzewania, wietrzenia i osuszania pomieszczeń, użycia pomp, itp.) i koniecznością ich rozłożenia pomiędzy wszystkie osoby wynajmujące lokale. Jednocześnie pozwana zwróciła się do powódki o wyjaśnienie kwestii podwyższonych kosztów za energię. Powódka wskazała, że są to koszty prognozowane i wynikają z rozliczenia I półrocza 2012 roku.

Sąd ustalił, że podnajemcy rozwiązali z pozwaną umowy podnajmu za wypowiedzeniem. Doprowadziło to do sytuacji, że mimo preferencyjnych stawek nie było zainteresowanych wynajmem lokali w Podziemnym Pasażu Handlowym.

Celem przeprowadzenia niezbędnych napraw, w dniu 5 lutego 2013r., pozwana przekazała powódce klucze do wszystkich lokali oraz zwróciła się do Miejskiego Zarządu (...) z prośbą o anulowanie faktur nr (...). Pismem z 18 marca 2013r. powódka poinformowała fundację, że lokale w sektorze (...) (od strony ul. (...)) są gotowe do zwrotu od 5 marca 2013r., a lokale (...) zostały przekazane bezpodstawnie, gdyż nie wymagały nie stwierdzono w nich usterek.

Pozostałe lokale miały być gotowe do odbioru 21 marca 2013r. Jednocześnie powódka poinformowała pozwaną o zmianie powierzchni użytkowej lokali.

Ponowne przekazanie pozwanej lokali nastąpiło 17 kwietnia 2013r. Fundacja odebrała wyłącznie lokale o nr: (...), odmawiając przyjęcia pozostałych pomieszczeń z uwagi na występujące zawilgocenie. W ocenie powódki lokale: (...) oraz (...) z uwagi na zawilgocenia mające wyłącznie charakter wybarwienia posadzki (pas o szerokości około 10 cm wzdłuż ściany zewnętrznej) mogłyby być eksploatowane. Jednocześnie powódka uznała jednocześnie słuszność twierdzeń pozwanej w odniesieniu do pomieszczeń B11, DO1, DO4 gdzie występowały zastoiny wody gruntowej, zawilgocenia, woda na posadzce oraz przeciek z dylatacji.

Pismem z dnia 6 czerwca 2013r. pozwana wypowiedziała umowę dzierżawy, wskazując, że przyczyną wypowiedzenia są wady lokali, które uniemożliwiają przewidziane w umowie korzystanie z powodu ich częstego zalewania, a w efekcie zawilgocenia oraz zagrzybienia ścian. Wskazano, że w chwili wydania lokali dzierżawca nie wiedział o wadach, a mimo wielokrotnych remontów wady te nie dają się usunąć. Powódka – w piśmie z dnia 15 lipca 2013r. – wskazała, że uwzględnia wypowiedzenie jedynie w stosunku do 5 lokali o łącznej powierzchni 92,17 m² W stosunku do pozostałych lokali umowa miała ulec rozwiązaniu z upływem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. W ocenie powódki jedynie część wynajmowanych lokali ((...)) dotknięta była wadami nieusuwalnymi.

Z tytułu używania wydzierżawionych lokali powódka wystawiła faktury VAT za okres od października 2012r. do sierpnia 2013r. na łączną kwotę 24.311,43 zł, z uwzględnieniem odliczeń obniżających pierwotne kwoty, a wynikające z faktur korygujących nr: (...) (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...), 8/04/2012/ (...), (...), (...), (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...).

Powódka obciążyła pozwaną również fakturą VAT nr (...) z dnia 02 września 2013r. w kwocie 1.880,55 zł. Jednocześnie w wyniku późniejszego rozliczenia kosztów i na skutek wystawienia faktury korygującej nr (...) (...) z dnia 02.12.2013r. pozwana zobowiązana została do dopłaty kwoty 6.142,28 zł. ze względu na wcześniejsze zwroty wynikające z faktur korygujących nr (...), (...), (...), (...), (...) wystawionych do innych faktur VAT zobowiązanie pozwanej z tytułu faktury korygującej nr (...) (...) pomniejszone zostało o łączną kwotę zwrotów, tj. o kwotę 2.953,89 zł. W konsekwencji powódka zobowiązała pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 5.068,94 zł, na którą składa się kwota 1.880,55 zł wynikająca z faktury VAT nr (...) oraz kwota 3.188,39 zł jako pozostała do zapłaty część z faktury korygującej.

Pismem z dnia 15 października 2013r. pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 19.404,90 zł tytułem szkody, jaką poniosła w związku z rozwiązaniem umów podnajmu z dniem 31 stycznia 2013r. W piśmie z dnia 17 grudnia 2013r. pozwana złożyła oświadczenie o dokonaniu potrącenia kwoty 19.404,90 zł z kwotą 24.311,43 zł, której zapłaty powódka domagała się od pozwanej.

Przyjmując powyższe ustalenia za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika jednoznacznie, iż w okresie jesienno – zimowym część dzierżawionych lokali była zalewana, panowały w nich niskie temperatury oraz unosił się zapach stęchlizny. Sytuacja nie poprawiła się po przeprowadzeniu niezbędnych remontów. Co istotne pozwana nie mogła dysponować wszystkimi lokalami, co utrudniało jej prowadzenie działalności zgodnie z celami statutowymi. Mimo początkowego dużego zainteresowania lokalami oferowanymi przez pozwaną, wskutek późniejszego ujawnienia się ich wad oraz obciążenia podnajemców wyższymi kosztami opłat za energie wbrew pierwotnym ustaleniom, ostatecznie pozwana nie mogła prowadzić swojej działalności statutowej, z uwagi na brak zainteresowania przedsiębiorców. W ocenie Sądu pierwszej instancji, choć zalania i zawilgocenie nie dotyczyło wszystkich oferowanych przez powódkę lokali, to uniemożliwiała prawidłowe korzystanie z przedmiotu dzierżawy. W konsekwencji Sąd uznał wypowiedzenie przez nią umowy dzierżawy za uzasadnione, co skutkowało oddaleniem powództwa. W związku z oddaleniem powództwa rozpatrywanie zarzutu potrącenia okazało się bezprzedmiotowe. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikającą z nieuzasadnionego przyjęcia, że pozwana: była uprawniona do skorzystania z możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia; wykazała, iż przy zawieraniu umowy dzierżawy nie miała wiedzy o mogących wystąpić problemach z zalewaniem i zawilgoceniem. Powódka zarzuciła również, że Sąd błędnie ustalił, iż pozwana nie mogła dysponować przedmiotem umowy, ze względu na wady przedmiotu dzierżawy leżące po stronie powódki, a lokale były systematycznie zalewane, co skutkowało wypowiedzeniem umowy. W ocenie powódki pozwana przez krótki czas trwania umowy dysponowała ograniczonym zasobem lokali, gdyż prowadzone naprawy dotyczyły głównie lokali niezagospodarowanych i odnosiły swój skutek. Powódka wskazywała również, że stan techniczny lokali odpowiadał wszelkim wymogom, a ewentualne zacieki nie uniemożliwiały normalnej eksploatacji. Powódka zarzuciła również naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc oraz art. 328 § 2 kpc przez brak wszechstronnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób zgodny z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego, a nadto brak przekonującego uzasadnienia przyczyn, dla których Sąd oddalił powództwo.

W oparciu o tak podniesione zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie żądania pozwu w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 29.380,37 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych. Względnie domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sadowi pierwszej instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki odniosła częściowy skutek.

Podkreślenia wymaga, iż ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia są prawidłowe i w pełni znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dowodach. Zostały one, wbrew zarzutom pozwanej, poddane wnikliwej ocenie, zgodnej z wypływającymi z treści art. 233 kpc dyrektywami. Z tych to przyczyn Sąd Okręgowy podzielił je i przyjął za własne. W sposób prawidłowy przytoczono i zastosowano również przepisy prawa.

Zwrócić należy uwagę, że ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 8 lutego 2012r.; I ACa 1404/11).

Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów. Obejmuje ona rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli więc 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.). Musi się ona zatem ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W ocenie Sądu Okręgowego apelująca nie wykazała naruszenia zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, czy prawidłowego wnioskowania po stronie Sądu pierwszej instancji. Z tego też powodu jej wnioski nie mogły podważyć w żaden sposób kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, że wady w dzierżawionych lokalach ujawniły się po dacie zawarcia umowy o dzierżawę i uniemożliwiły prawidłowe korzystanie z przedmiotu umowy. Nie sposób przy tym zgodzić się z twierdzeniami powódki, która wywodziła, że pozwanej znany był stan techniczny lokali. Zauważyć bowiem należy, że umowa była zawierana przez strony w okresie letnim, a więc w warunkach zgoła odmiennych niż panujące w okresie jesienno – zimowym.

Abstrahując od powyższego należy stwierdzić, że de facto bez większego znaczenia dla oceny zasadności wypowiedzenia umowy przez pozwaną pozostawała kwestia ile lokali i przez jak długi okres czasu było niezdatnych do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem. Zauważyć bowiem trzeba, co wynika zresztą jednoznacznie z treści łączącej strony umowy dzierżawy, że wydzierżawiający oddawał dzierżawcy w dzierżawę lokale położone w obrębie Podziemnego Pasażu Handlowego A. Przedmiotem umowy były zatem wszystkie znajdujące się tam lokale o łącznej powierzchni 419,9 m². Wady ujawnione w lokalach wchodzących w skład pasażu, wyłączające z użytkowania poszczególne lokale stale lub czasowo, uniemożliwiły zaś pozwanej prawidłowe prowadzenie działalności statutowej. W rzeczywistości doprowadziły do sytuacji, że jej wykonywanie okazało się niemożliwe z powodu znikomego zainteresowania wynajmem pomieszczeń, które były nieustannie zalewane, co skutkowało ich zawilgoceniem, zagrzybieniem i utrzymującym się stale nieprzyjemnym zapachem stęchlizny. Bez znaczenia pozostaje przy tym jak wskazano, że stan taki nie dotyczył wszystkich lokali, bowiem przedmiotem umowy była konkretna powierzchnia użytkowa a nie poszczególne lokale jako takie. Pozwana zawierając umowę dzierżawy liczyła na pełne wykorzystanie wszystkich lokali wchodzących w skład pasażu. Jak sama wskazała źródłem jej dochodu była różnica między stawką czynszu określoną w umowie dzierżawy a stawkami za podnajem poszczególnych lokali. Skoro zatem niektóre z nich były, co przyznała sama powódka, dotknięte wadami nieusuwalnymi, to przedmiot umowy, już w chwili jej zawierania miał dla pozwanej ograniczoną przydatność. Powyższe zaś uzasadniało wypowiedzenie umowy w trybie art. 694 kc w zw. z art. 664 § 2 kc, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Słusznie zatem przyjął Sąd Rejonowy, że w tym zakresie tj. co do czynszu za sporny okres roszczenia powódki podlegały oddaleniu.

Niemniej jednak do rozważenia pozostała kwestia opłat za media zużyte w okresie objętym żądaniem pozwu. W ocenie Sądu Okręgowego do chwili rozwiązania umowy przez pozwaną koszty te obciążały pozwaną, która wszak dysponowała wówczas przedmiotem umowy. Uwzględniając powyższe Sąd Odwoławczy zasądził od pozwanej na rzecz powódki:

- za październik 2012r. - kwotę 336,22 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimną wodę – 29,79 zł, ścieki – 46,55 zł, śmieci – 46,44 zł, światło (po uwzględnieniu faktury korygującej) – 18,80 zł, przyłącze – 4,64 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł;
- za listopad 2012r. – kwotę 354,88 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimną wodę – 29,79 zł, ścieki – 46,55 zł, śmieci – 79,25 zł, przyłącze – 9,29 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł;
- grudzień 2012r. – kwotę 398,38 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimna wodę – 29,79 zł, ścieki – 46,55 zł, śmieci (po uwzględnieniu faktury korygującej) – 5,25 zł, światło – 123 zł, przyłącze – 3,79 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł;
- styczeń 2013r. – kwotę 369,49 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimna wodę – 29,79 zł, ścieki – 46,55 zł, śmieci – 46,44 zł, światło – 52,07 zł, przyłącze – 4,64 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł;
- luty 2013r. – kwotę 65,91 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimną wodę – 5,32 zł, ścieki – 8,31 zł, śmieci – 8,22 zł, światło – 9,30 zł, przyłącze – 0,83 zł oraz za radiowęzeł – 33,93 zł;
- za marzec 2013r. – kwotę 324,43 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimną wodę – 29,79 zł, ścieki – 46,55 zł, śmieci – 46,44 zł, światło (po uwzględnieniu faktury korygującej) – 7,01 zł, przyłącze – 4,64 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł;

- kwiecień 2013r. – kwotę 317,42 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimną wodę – 29,79 zł, ścieki – 46,55 zł, śmieci – 46,44 zł, przyłącze – 4,64 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł;
- oraz maj 2013r. – kwotę 327,12 zł, na którą złożyły się opłaty: za zimną wodę – 31,11 zł, ścieki – 46,71 zł, śmieci – 2,29 zł, światło – 52,07 zł, przyłącze – 4,64 zł oraz za radiowęzeł – 190 zł.

Słusznie oddalił Sąd Rejonowy również powództwo o zapłatę kwoty 5.068,94 zł z odsetkami wynikającej z faktury VAT nr (...), a obejmującej należności za wrzesień 2013r. Skoro bowiem pozwana skutecznie wypowiedziała umowę dzierżawy pismem z 6 czerwca 2013r. to brak było podstaw do obciążenia jej należnościami za okres po tej dacie.

Mając na uwadze powyższe argumenty, Sąd Okręgowy uznał apelację powódki za częściowo zasadną i zmienił zaskarżony wyrok, na mocy art. 386 § 1 kpc, jak w punkcie I sentencji orzeczenia, oddalając apelację w pozostałym zakresie w oparciu o treść art. 385 kpc. Mając na uwadze wynik procesu odnośnie pierwszego z roszczeń Sąd Odwoławczy ustalił, iż powódka winna je ponieść w 90%, a pozwana w 10%. W rezultacie zasądzono od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.813,70 zł. Odnośnie drugiego z roszczeń, które zostało w całości oddalone, obciążono kosztami powódkę jako stronę przegrywającą sprawę i z tego tytułu zasądzono od niej na rzecz pozwanej 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Anna Hajda SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Barbara Braziewicz