

Sygn. akt VI ACa 2067/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Tomasz Pałdyna (spr.)

SA Jolanta Pyżlak

Protokolant: Małgorzata Samuła

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa głównego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko W. M.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego W. M.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

na skutek apelacji powódki – pozwanej wzajemnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 sierpnia 2016 r., sygn. akt III C 689/13

I. zmienia zaskarżony wyrok;

1) *w zakresie powództwa głównego w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki 13.000 (trzydzieści tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz ustala, że powódka wygrała proces w 3,64% pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu w sądzie okręgowym;*

2) *w zakresie powództwa wzajemnego w punkcie pierwszym – litera „a” i w punkcie trzecim w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę 37.000 zł z odsetkami i ustala, że pozwana wzajemna wygrała proces w 22,35 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu w sądzie okręgowym;*

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz W. M. 3.159 (trzy tysiące sto pięćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem kosztów instancji odwoławczej.

Sygn. akt VI ACa 2067/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 czerwca 2018 roku

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działająca pod firmą (...) domagała się w pozwie zasądzenia od W. M. kwoty 357.487,71 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu, dochodząc w ten sposób zwrotu kaucji wpłaconej przy podpisaniu umowy najmu oraz odszkodowania z racji nienależytego jej wykonania przez pozwanego, co doprowadzić miało do szkody po stronie powodowej wynikającej z konieczności zamknięcia prowadzonego punktu przedszkolnego. Na dochodzoną sumę – poza kwotą 13.000 zł z tytułu kaucji – składają się następujące należności: 35.000 zł z tytułu zwrotu części ceny zakupu zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci punktu przedszkolnego, 171.869,26 zł jako iloczyn średniomiesięcznego zysku punktu przedszkolnego w kwocie 9.548,29 zł i sumy miesięcy, w czasie których punkt przedszkolny był prowadzony – tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną w wizerunku powódki, kwota 47.741,45 zł stanowiąca iloczyn rzeczoności zysku i pięciu miesięcy przypadających na umowny okres wypowiedzenia – tytułem odszkodowania za utracone korzyści oraz 89.877 zł – z tytułu zwrotu połowy zapłaconego dotąd czynszu z uwagi na obarczenie lokalu wadą prawną.

Pozwany – domagając się oddalenia powództwa – wytoczył jednocześnie przeciwko spółce (...) powództwo wzajemne, domagając się zapłaty 37.000 zł z odsetkami od kwot częściowych z tytułu czynszu najmu. Złożył przy tym oświadczenie o potrąceniu kaucji gwarancyjnej w wysokości 13.000 zł z wierzytelnością pozwanego z tytułu czynszu najmu. W toku postępowania rozszerzył żądanie, dochodząc dodatkowo 46.483,20 zł z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych z tytułu kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.

Pozwana wzajemna domagała się oddalenia powództwa wzajemnego.

Zaskarżonym wyrokiem sąd okręgowy oddalił powództwo główne, zasądzając z powództwa wzajemnego od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz W. M. 37.000 i 46.190 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot częściowych, oddalił powództwo wzajemne w pozostałym zakresie i rozstrzygnął w obu sprawach o zasadzie odpowiedzialności za koszty procesu.

Z uzasadnienia wyroku wynika, że źródłem wzajemnych roszczeń stron jest umowa najmu zawarta 15 maja 2009 roku pomiędzy ojcem pozwanego J. M. a spółką (...). Przedmiotem najmu był dom o charakterze mieszkalnym, należący wówczas do ojca pozwanego i jego dwóch synów – C. i W., wynajęty za ich zgodą. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, poczynając od 1 lipca 2009 roku, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Najemca miał prawo prowadzić w nim klub dziecka, sprawować opiekę nad dziećmi, zorganizować punkt przedszkolny i przedszkole. W dniu podpisania umowy najemca wpłacił wynajmującemu jednorazową kaucję gwarancyjną w kwocie 13.000 zł.

Wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy dom w stanie zdatnym do użytkowania i oświadczył, że przed zawarciem umowy w 2008 roku w domu został przeprowadzony generalny remont. Najemca zobowiązał się zwrócić dom z chwilą rozwiązania umowy w takim stanie, w jakim go otrzymał. Stan obiektu w dniu zawarcia umowy został udokumentowany za pomocą zdjęć. W przypadku pogorszenia stanu budynku lub dokonania w nim przebudowy zmieniającej mieszkalny charakter, z chwilą zakończenia umowy najemca został zobowiązany do przeprowadzenia na swój koszt odpowiedniego remontu przywracającego stan pierwotny, bądź pokrycia w terminie 14 dni udokumentowanych kosztów przeprowadzenia takiego remontu przez wynajmującego. Najemca ponadto zobowiązał się używać domu zgodnie z jego przeznaczeniem i obowiązującymi w Polsce przepisami, w tym przeciwpożarowymi, dbać o należyty stan techniczny i sanitarny oraz wykonywać na swój koszt drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji, jak i konserwacji urządzeń CW, CO i przewodów kominowych. Bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego nie miał prawa zmieniać przeznaczenia obiektu ani przeprowadzać jakichkolwiek adaptacji, które naruszałyby jego substancję budowlaną. Ewentualne planowane przez najemcę adaptacje lub przebudowa pomieszczeń musiały być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagały jego pisemnej zgody.

Całkowita odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa i zdrowia dzieci, a także personelu opiekuńczego punktu przedszkolnego spoczywała na najemcy.

Zgodnie z umową najemca mógł wypowiedzieć najem bez zachowania ustawowych okresów wypowiedzenia, jeżeli obiekt posiadał wady, które zagrażały zdrowiu najemcy i osób z nim przebywających lub gdy korzystanie z obiektu zgodnie z przewidzianym przeznaczeniem stało się niemożliwe.

Treść umowy najmu była zmieniana w drodze pisemnych aneksów. Zgodnie z aneksem z dnia 30 czerwca 2011 roku w miejsce dotychczasowego najemcy weszła powodowa spółka, która kilka dni wcześniej kupiła od dotychczasowego najemcy zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci punktu przedszkolnego (...) za 50.000 zł. Obie spółki – jak się wyjaśnia – były powiązane osobowo, a punkt przedszkolny od początku do końca prowadzony był przez te same osoby, tj. N. i N. S.; ta pierwsza była osobą bezpośrednio zarządzającą punktem przedszkolnym (...). Tym samym aneksem strony określiły pięciomiesięczny okres wypowiedzenia umowy dla każdej z nich, zaś aneksem z 8 stycznia 2013 roku nastąpiła „zmiana po stronie właściciela”. Sąd wyjaśnia w tym miejscu, że mocą umowy darowizny W. M. wstąpił w prawa ojca i brata, a tym samym stał się wyłącznym właścicielem wynajmowanej nieruchomości. Tym samym aneksem strony zwiększyły wysokość czynszu do 10.000 zł plus VAT.

Sąd ustala dalej, że najemca budynku i zarządzający punktem przedszkolnym uzyskał pozytywną opinię straży pożarnej o możliwości prowadzenia punktu przedszkolnego na parterze budynku, uzyskał pozytywną opinię inspektora sanitarnego, dokonywał wszystkich czynności związanych z organizowaniem punktu przedszkolnego i uzyskał wpis do ewidencji punktów przedszkolnych. Z własnej inicjatywy i bez udziału pozwanego dokonał adaptacji budynku, zmieniając jego mieszkalny charakter, co miało się odbyć „mimo jednoznacznych zapisów umowy”. Dalej wyjaśnia się, że „najemca miał go przystosować do prowadzonej działalności punktu przedszkolnego, a po zakończeniu najmu miał przywrócić budynek do stanu poprzedniego”.

Od 1 lipca 2009 roku na parterze wynajętego budynku był prowadzony punkt przedszkolny pod nazwą (...), a na pierwszym piętrze była sprawowana opieka nad dziećmi. Powołując się na „obowiązujące przepisy” i na uzyskaną przez wynajmującego opinię straży pożarnej, sąd okręgowy wskazał, że punkt przedszkolny miał być prowadzony na parterze budynku a w rzeczywistości od początku prowadzonej działalności do jej końca był prowadzony na parterze i piętrze, przy czym na piętrze była sprawowana opieka nad dziećmi. Punkt przedszkolny – jak się jeszcze odnotowuje – miał być prowadzony dla jednej grupy dziecięcej, liczącej maksymalnie 25 dzieci, w wieku od 3 do 5 lat.

W sierpniu 2012 roku – jak ustala dalej sąd – (...) wszczął postępowanie administracyjne zmierzające do wyjaśnienia, w jaki sposób jest użytkowany budynek. Po przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że obie kondygnacje budynku są wykorzystywane na potrzeby punktu przedszkolnego. W związku z wszczęciem postępowania J. M., później zaś pozwany, mieli kierować do spółki pisma wzywające do zaprzestania naruszeń. Powódka stwierdziła jednak, że nie zamierza zrezygnować z działalności na piętrze budynku. Druga kontrola (...) miała miejsce 10 października 2012 roku w godzinach pracy punktu przedszkolnego, a 9 stycznia 2013 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego m. (...) W. wydał postanowienie o wstrzymaniu użytkowania wynajmowanego powódce budynku, „o czym zawiadomił powoda”. Przyczyną postanowienia (...) była zmiana sposobu użytkowania budynku ze względu na to, że punkt przedszkolny nie był prowadzony wyłącznie na parterze, ale również na piętrze budynku. Powódka – jak się ustala – wstrzymała wykonywaną działalność zgodnie z treścią postanowienia. Pozwany poinformował prowadzącą punkt N. S. o treści postanowienia (...) i o zapowiedzianej kolejnej kontroli sposobu użytkowania budynku przez (...). Spotkanie pomiędzy stronami odbyło się w dniu 11 lutego 2013 roku, a prowadząca punkt stwierdziła, że nie zrezygnuje z prowadzenia działalności na piętrze. Pozwany – jak ustala dalej sąd – wzywał powódkę do prowadzenia działalności punktu przedszkolnego zgodnie z prawem. W odpowiedzi na to 19 lutego 2013 roku najemca w trybie natychmiastowym wypowiedział umowę najmu na podstawie § 18 ust. 2 umowy. Pozwany miał uznać owo wypowiedzenie za bezskuteczne.

Sąd odnotowuje w tym miejscu, że powodowa spółka za okres od marca do lipca 2013 roku powinna uiszczać pozwanemu czynsz najmu w kwotach po 10.000 zł miesięcznie plus VAT (w sumie 50.000 zł netto), czego nie

uczyniła. Pozwany natomiast potrącił część żądanej kwoty z tytułu czynszu najmu z jej wierzytelnością o zwrot kaucji gwarancyjnej w kwocie 13.000 zł.

Sąd okręgowy wyjaśnia dalej, że punkt przedszkolny (...) od początku swojej działalności nie cieszył się dużym zainteresowaniem rodziców, jak również nie posiadał dobrej opinii wśród nich. Przedsięwzięcie miało być nierentowne. Liczba dzieci w punkcie była niska, nie osiągnęła nigdy maksymalnej liczby 25. Były okresy, że w punkcie przedszkolnym przybywał zaledwie kilkoro dzieci a przez większość czasu funkcjonowania punktu przebywało w nim 8-12 dzieci. Punkt przedszkolny zatrudniał średnio 3-4 opiekunów. Powódka – jak ocenia sąd – wykorzystwała decyzję o wstrzymaniu działalności użytkownika punktu do tego, by w sposób bezkosztowy wycofać z się z umowy najmu, tj. kosztów z nim związanych oraz kosztów przywrócenia budynku do stanu pierwotnego. Zauważa się przy tym, że od chwili zamknięcia działalności w wynajmowanym domu działalność ta nie została ponownie reaktywowana w innym miejscu.

Sąd ustala również, że spółka (...) nie przywróciła budynku do stanu przed adaptacji i nie pokryła kosztów remontu, mimo że zmieniła jego mieszkalny charakter i zaadaptowała na swoje potrzeby. Po wypowiedzeniu umowy natychmiast się stamtąd wyprowadziła. Wynajmujący – jak się wyjaśnia – na skutek niezwrócenia kluczy przez najemcę nie mógł dostać się do wynajmowanego domu i dopiero 1 sierpnia 2013 roku – po upływie okresu wypowiedzenia – uzyskał dostęp do domu poprzez ślusarza.

W. M. miał wzywać powódkę do wykonania remontu, ale jego wezwania pozostały bezskuteczne, więc sam przystąpił do niezbędnych napraw. Szacunkowe koszty przeprowadzenia remontu przywracającego budynek do stanu pierwotnego wyniosły 46.190 zł. Z uzasadnienia wyroku wynika, że koszt ten sąd ustalił, m. in. w oparciu o opinię biegłego.

Sąd okręgowy uznał za niewiarygodną całą dokumentację złożoną przez powodową spółkę, która była podstawą sporządzenia opinii przez biegłą M. K., a to ze względu na to, że dokumentacja ta była niekompletna. Stanowisko biegłej co dostarczonych jej dokumentów było – jak się zauważa – jednoznaczne i wyrażone w opinii pisemnej i dalszych zeznaniach. Z tego właśnie powodu sąd pierwszej instancji uznał, że opinia biegłego nie mogła być podstawą ustaleń faktycznych. Zdaniem sądu z uwagi na złożenie niekompletnej dokumentacji doszło do wypaczenia wyników opinii. Wyjaśnia się, że dokumenty, np. w postaci umów, nie znalazły odzwierciedlenia w fakturach, ilość dzieci nie odpowiadała ilości dzieci „zafakturowanych” (tak więc część dzieci mogła uczęszczać do punktu bez umowy), wysokość dotacji nie odpowiadała zestawieniu sporządzonemu w tym zakresie przez spółkę, brak było ujęcia kosztów pracowniczych (bądź występowało ich zaniżanie), ZUS-u, itd. Tym samym opinia była obarczona błędem, a w wyniku zeznań biegłej ocenianych łącznie z pisemną opinią sąd okręgowy doszedł do przekonania, że punkt przedszkolny (...) przynosił nie zyski, lecz straty. Niewielka ilość dzieci, przy stałych kosztach (nauczycielki, opiekunki, koszty najmu itd.) jednoznacznie wskazywały – jak się ocenia – że punkt ten nie mógł przynosić dochodu w toku normalnej jego działalności. Bardzo symptomatyczne w tym względzie miały być zeznania świadka A. M., która była w tym punkcie i rozmawiała z opiekunkami, których zdaniem była to pralnia brudnych pieniędzy.

Sąd wyjaśnił także, że do zeznań świadków N. i N. S., jako osób bezpośrednio zainteresowanych wynikiem rozstrzygnięcia, „należało podejść z dużą ostrożnością”. Sąd – jak się zaznacza – „zweryfikował treść ich zeznań przy pomocy zeznań pozostałych świadków i dokumentów, w szczególności nie sygnowanych przez strony”. Sąd okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka Ź. W. co do tego, że nie wiedziała o kontroli (...), a decyzja o zamknięciu punktu to było nagłe zdarzenie, gdyż – jak się zauważa – kontrole odbywały się w czasie pracy punktu, w obecności pracowników, a poza tym przeczą temu dokumenty.

Sąd dał natomiast wiarę opinii biegłego J. S.. Zauważa się, że w trakcie składania opinii uzupełniającej biegłą, odpowiadając na zarzuty powódki, wyjaśniła w sposób jasny i jednoznaczny jej zastrzeżenia do opinii. Sąd oddalił wniosek powódki o powołanie kolejnego biegłego w tym zakresie, gdyż sporządzona przez biegłego opinia nie budziła jego wątpliwości, zaś wszelkie zastrzeżenia zostały wyjaśnione przez biegłego podczas złożonych zeznań. Samo

niezadowolenie strony z wyniku opinii biegłego – jak wyjaśnia sąd – nie może być podstawą powołania kolejnego biegłego w sprawie.

Zdaniem sądu pierwszej instancji dobitnym wyrazem braku dochodowości punktu przedszkolnego był fakt, że działalność ta po zamknięciu nie była kontynuowana pod jakimkolwiek innym adresem. Sąd zadaje w tym miejscu pytanie: jeżeli powódka twierdziła, że punkt miał swoją renomę i przynosił dochody, to dlaczego nie kontynuowała swojej działalności? Odpowiedź – zdaniem sądu – jest jednoznaczna: po prostu przynosiła ona straty, a jak wynikało z załączonych opinii w Internecie, nie posiadała również dobrej opinii (reputacji) wśród rodziców dzieci, co zapewne przekładało się na niską ilość dzieci poddanych opiece, a co za idzie konsekwentnie na dochody placówki opiekuńczej.

Sąd okręgowy uznał, że wypowiedzenie umowy przez najemcę w dniu 19 lutego 2013 roku było bezskuteczne, jako pozbawione podstaw umownych. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że sąd za bezskuteczny uznaje jedynie natychmiastowy skutek wypowiedzenia.

Zdaniem sądu pierwszej instancji w trakcie wynajmowania domu przy ul. (...) nie zaszła przesłanka umożliwiająca rozwiązanie umowy w trybie § 18 ust 2 umowy, a wskazywana wada skutkująca niemożnością dalszego korzystania z domu w rzeczywistości nie istniała. Zdaniem sądu użyte w umowie sformułowania wskazują na to, że strony zarezerwowały prawo natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę dla niemożności ponadprzeciętnej i niestandardowej. W niniejszej sprawie – jak się ocenia – nie można mówić o tego rodzaju niemożności. Sąd zauważa, że najemca kilkakrotnie oglądał dom przed wynajęciem, sprawdzał jego urządzenia, podpisał protokół zdawczo-odbiorczy bez zastrzeżeń, płacił następnie comiesięcznie czynsz. Wydany najemcy budynek był zgodny z umową najmu. Najemca miał przystosować i przystosował dom do prowadzonej w nim działalności, robiąc to – co zauważa się na marginesie – bez pisemnej akceptacji przez wynajmującego. Przedmiotem najmu był budynek o charakterze mieszkalnym, o czym „pozwana” wiedziała. Miała prawo prowadzić w nim punkt przedszkolny, jednak zgodnie z umową całkowita odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa i zdrowia dzieci, a także personelu opiekuńczego spoczywała na najemcy. W tym celu „pozwana” uzyskała stosowne opinie (sanitarną, państwowej straży pożarnej), uzyskała wpis do ewidencji. To „pozwana” – jak wywodzi się dalej – uzyskiwała te dokumenty oraz samodzielnie decydowała o kształcie i zakresie prowadzonej w tym domu działalności gospodarczej. To „pozwana”, pomimo jednoznacznej opinii straży pożarnej, prowadziła działalność punktu przedszkolnego na piętrze budynku. Zdaniem sądu pierwszej instancji, gdyby działalność w postaci opieki nad dziećmi była prowadzona jedynie na parterze budynku, mogłaby być prowadzona dalej. To właśnie – jak się konkluduje – łamanie prawa przez „pozwaną” w tej właśnie postaci stało się przyczyną wszczęcia postępowania przez (...), a następnie w konsekwencji wydania decyzji nakazującej wstrzymanie użytkowania budynku. Sąd zauważa w tym miejscu, że „pozwana” w umowie zobowiązała się używać obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i obowiązującymi w Polsce przepisami, w tym przeciwpożarowymi, czego nie czyniła. Również kontrole (...) odbywające się w obiekcie w obecności zarządzającej punktem i personelem nie skłoniły jej do zmiany sposobu prowadzenia punktu przedszkolnego. „Pozwana” – jak się wywodzi – prowadziła punkt przedszkolny wbrew opinii straży pożarnej (o którą sama się zwróciła) oraz przepisom rozporządzenia MEN z dnia 31 sierpnia 2010 roku w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania. Natomiast pozwany nie miał wpływu na prowadzoną przez powódkę działalność, zarówno jeśli chodzi o formę, jak i zakres. Nie może więc – jak się ocenia – ponosić odpowiedzialności za wydaną decyzję wstrzymującą użytkowanie budynku. W konsekwencji stwierdza się, że złożone przez „pozwaną” oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu było nieskuteczne – w zakresie jej natychmiastowego rozwiązania.

Wychodząc z założenia, że wypowiedzenie było bezzasadne, a pozwany nie ponosi odpowiedzialności za wstrzymanie użytkowania budynku, a następnie zakończenie działalności przez „pozwaną”, sąd okręgowy uznał za bezzasadne roszczenie o zapłatę kwoty 47.741,45 zł z tytułu utraconych korzyści polegających na utracie zysku z działalności punktu przedszkolnego (...) za okres pięciu miesięcy (marzec-lipiec 2013 roku). O jakich zresztą można mówić korzyściach – jak się wywodzi – skoro w istocie działalność ta miała charakter deficytowy, czego dobitnym wyrazem ma być fakt, że po zamknięciu w tym miejscu, nie została już nigdzie indziej reaktywowana. Ocenę tę oparto na porównaniu kosztów prowadzonej działalności punktu (stałe i wysokie) w zestawieniu z małą ilością dzieci. Zdaniem

sądu wyliczona przez „pozwaną” wartość żądanego odszkodowania była podana zupełnie dowolnie i nie została udowodniona jakimikolwiek środkami dowodowymi. Sąd powołuje się w tym miejscu na art. 6 k.c.

Zdaniem sądu okręgowego roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej w kwocie 13.000 zł nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż pozwany dokonał potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością jemu należną z tytułu czynszu najmu, a wobec dokonanego potrącenia wierzytelność powódki z tytułu kaucji gwarancyjnej została całkowicie umorzona. Sąd powołał się przy tym na art. 498 § 2 k.c.

Roszczenie o zapłatę kwoty 35.000 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez „pozwaną” w postaci nabycia od (...) zorganizowanej części przedsiębiorstwa (...) sąd uznał za nieusprawiedliwione co do zasady. Sąd nie znalazł przyczyn, dla których pozwany miałby odpowiadać za to, że zreorganizowano działalność punktu przedszkolnego przenosząc go z jednej spółki do drugiej. Zauważa się przy tym, że spółki były ze sobą powiązane osobowo, a po zmianie działalność punktu przedszkolnego nadal była prowadzona w niezmienionej postaci przez te same osoby. Sąd zgodził się też z pozwanym, że roszczenie to pokrywa się z roszczeniem o utracony zysk. Nakłady bowiem – jak się wywodzi – są dokonywane w celu osiągnięcia zysku.

Sąd pierwszej instancji uznał za nieudowodnione żądanie zapłaty kwoty 171.869,26 zł z tytułu odszkodowania za utraconą przez „pozwaną” reputację. Zdaniem sądu kwota ta jest podana całkowicie dowolnie. Uznaje się też, że to z powodu działań i w konsekwencji decyzji „pozwanej” została zamknięta działalność punktu przedszkolnego, a pozwany nie miał na to wpływu. Powołując się na załączone przez pozwanego wydruki ze stron internetowych – opinie rodziców sąd pierwszej instancji uznał, że trudno tu mówić o dobrej reputacji, opinii tego punktu. Sam fakt – jak się wywodzi – że po zamknięciu nie został on ponownie otwarty w innym miejscu wskazuje, że była to działalność deficytowa (mała ilość dzieci), nieciesząca się dobrą marką. Gdyby było inaczej – jak się uznaje – to z całą pewnością „pozwana” otworzyłaby ten punkt w innym miejscu. Za rzecz powszechnie wiadomą uznaje się, że w W. i okolicy brakuje punktów opieki nad dziećmi w tym wieku. Pomimo wskazania, że działalność punktu miała być prowadzona dla 25 dzieci, nigdy nie osiągnęła tej liczby, wahała się między 8-12 dzieci. Sąd zgodził się z pozwanym, że nie może być mowy o uzasadnionym dochodzeniu odszkodowania z tytułu utraconej reputacji, jeżeli w rzeczywistości nie miała ona żadnej wartości.

Powołując się na art. 664 § 1 k.c. sąd okręgowy zauważył, że powódka nie skorzystała z przewidzianej w nim możliwości a obniżenia czynszu domagała się dopiero po rozwiązaniu umowy. Sąd okręgowy ocenił, że dom pozwanego spełniał warunki do prowadzenia zamierzonej działalności, został przystosowany przez powódkę do takiej działalności i nie posiadał żadnej wady prawnej. Przedmiotem najmu – jak się naprowadza – był budynek o charakterze mieszkalnym, który to powódka miała przystosować. Sąd powołuje się w tym miejscu na rozważania odnośnie bezskuteczności wypowiedzenia. Powódka miała i prowadziła w nim działalność w postaci punktu przedszkolnego. To ona decydowała o jej zakresie. Winna mieć na uwadze uzyskane przez siebie opinie (...), a w szczególności powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Skoro – jak kontynuuje sąd – łamała prawo, prowadząc działalność punktu na piętrze, nie może z tego czerpać korzyści w postaci żądania obniżenia ceny. Ocenia się zresztą, że żądanie byłoby niezasadne nawet gdyby przyjąć, że budynek był obciążony wadą, skoro w okresie objętym żądaniem z tego tytułu prowadziła działalność punktu przedszkolnego na parterze i piętrze. Skoro uzyskiwała zyski w tym okresie, prowadząc działalność na parterze i piętrze, to przy obniżeniu czynszu doszłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powódki kosztem pozwanego. Zdaniem sądu okręgowego przedmiot najmu nadawał się do prowadzenia przewidzianej umową działalności gospodarczej. Podkreśla się przy tym, że powódka jest profesjonalistą, prowadzącym działalność gospodarczą.

Powołując się na art. 659 § 1 k.c. sąd pierwszej instancji uznał, że rozstrzygnięcie o powództwie głównym i – co za tym idzie – o bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym przez najemcę w lutym 2013 roku, przesądza o uznaniu zasadności domagania się przez powoda wzajemnego zwrotu czynszu najmu za okres od marca do lipca 2015 roku. Z umowy ma wynikać, że powodowi wzajemnemu należy się czynsz za pięciomiesięczny okres wypowiedzenia. Zasądzając należność z tego tytułu sąd miał na względzie to, że częściowo uległa ona umorzeniu na skutek potrącenia.

Sąd zauważa wreszcie, że na podstawie umowy „pozwana” była zobowiązana – w każdym wypadku rozwiązania umowy najmu – w razie pogorszenia stanu budynku lub dokonania w nim przebudowy zmieniającej jego mieszkalny charakter, do przeprowadzenia na swój koszt odpowiedniego remontu przywracającego stan pierwotny budynku bądź pokrycia udokumentowanych kosztów przeprowadzenia takiego remontu przez wynajmującego. Odnotowuje się w tym miejscu, że stan rzeczy sprzed najmu nie budził wątpliwości, jak też, że pozwana wzajemna dokonała przebudowy obiektu, a powód wzajemny wykonał część napraw. Koszty z tego tytułu zostały zweryfikowane przez biegłego, który oszacował łączny szacunkowy koszt remontu na 46.190 zł. W konkluzji uznaje się, że powód wzajemny udowodnił swoją szkodę w tej właśnie kwocie.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka – pozwana wzajemna, zaskarżając go w części oddalającej powództwo główne co do kwoty 251.589 zł z odsetkami i w części uwzględniającej powództwo wzajemne, zarzucając sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie pisemnego uzasadnienia wyroku w sposób, który uniemożliwia zapoznanie się z tokiem rozumowania sądu i dokonanie instancyjnej kontroli rozstrzygnięcia, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, dokonanie oceny zebranego materiału w sposób nieszechstronny, dowolny, dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, pominięcie zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz stanowiska powódki, naruszenie art. 227 w zw. z art. 286 k.p.c. przez oddalenie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii nowego biegłego sądowego.

Sąd miał też dopuścić się naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. przez nieprawidłowe zastosowanie i dokonanie wykładni postanowień umowy najmu bez uwzględnienia zgodnego zamiaru stron i celu umowy, art. 471 w zw. z art. 472 k.c. przez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za nienależyte wykonanie postanowień umowy najmu.

W konkluzji apelująca domaga się zmiany zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz 251.589 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz przez oddalenie powództwa wzajemnego w całości. Powódka zażądała też zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany – powód wzajemny wniósł o jej oddalenie na koszt przeciwnika.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona, bo zaskarżony wyrok oparto na wadliwych założeniach.

Przed przystąpieniem do wyjaśnienia tej kwestii należy pochylić się nad zarzutami naruszenia prawa procesowego. Ocena merytoryczna żądania oddanego pod osąd sądu musi być poprzedzona analizą kwestii formalnych, w tym sposobu procedowania sądu. Proces prowadzony zgodnie z zasadami sztuki, zakodowanymi w normach procesowych, jest gwarancją niewadliwych ustaleń faktycznych, te zaś – podstawą prawidłowej oceny prawnej zwieńczonej trafnym rozstrzygnięciem.

W tym obszarze apelująca stawia zarzuty trojakiemu rodzajowi. Twierdzi, że sąd naruszył jej prawo do obrony, oddalając zgłoszoną inicjatywę dowodową. Podnosi, że sąd wadliwie ocenił materiał dowodowy, którym dysponował. Utrzymuje również, że z uwagi na wady uzasadnienia wydany wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Żaden z tych zarzutów nie jest w stanie zdyskwalifikować kwestionowanego orzeczenia.

Uwaga ta dotyczy w pierwszym rzędzie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Prawdą jest, że w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sąd pierwszej instancji po wielokroć myli role procesowe stron, nazywając powódkę „pozwaną”, na co zwrócono uwagę w części wstępnej niniejszego opracowania, biorąc to słowo w cudzysłów. Należy zakładać, że omyłka sądu okręgowego wynika z faktu jednoczesnego rozpoznawania dwóch powództw: głównego i wzajemnego. W takim przypadku strona bierna zajmuje – w odniesieniu do zgłoszonego przez siebie żądania – stanowisko strony czynnej. W tych okolicznościach nazywanie powódki pozwaną jest – w pewnym kontekście – uprawnione, choć dla

jasności należałoby wskazać, że chodzi o „pozwaną wzajemną” i – odpowiednio – o „powoda wzajemnego”. Prawdą jest jednak, że powódkę sąd okręgowy nazywa „pozwaną” także wówczas, gdy prowadzi rozważania nad powództwem głównym a nie wzajemnym. Nie jest to prawidłowe, nie uniemożliwia jednak – wbrew obawom apelującej – kontroli instancyjnej. Błąd ten jest łatwy do wychwycenia już choćby z tego powodu, że w odniesieniu do powódki – pozwanej wzajemnej używa się rodzaju żeńskiego, a w stosunku do pozwanego – powoda głównego – rodzaju męskiego. Sąd apelacyjny nie miał trudności w ustaleniu, o którą stronę w konkretnym przypadku chodzi. Takich trudności nie miała też chyba apelująca, skoro z kolejnych zarzutów apelacji wynika, że zrozumiała intencje sądu.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że pisemne uzasadnienie wyroku pełni rolę wtórną w stosunku do rozstrzygnięcia, nie stanowiąc jego integralnej części. Rola uzasadnienia sprowadza się do wyjaśnienia motywów, jakimi kierował się sąd, wydając takie a nie inne orzeczenie. Z tego powodu przyjmuje się, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić skuteczną podstawę środka zaskarżenia zupełnie wyjątkowo, gdy uniemożliwić będzie wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji, co przy uwzględnieniu specyfiki postępowania apelacyjnego, wpisanego w schemat apelacji pełnej, może zdarzyć się wówczas, gdy w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego przez sąd pierwszej instancji i w oparciu o materiał zebrany na etapie instancji odwoławczej, sąd drugiej instancji nie mógłby samodzielnie podjąć decyzji w określonej kwestii, bez naruszenia prawa stron do dwuinstancyjnego procesu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 12 stycznia 2012 roku, II CSK 274/11 i przywołane tam orzecznictwo). W systemie apelacji pełnej sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę a nie apelację, a jego kognicję ogranicza jedynie zakres zaskarżenia i te zarzuty procesowe, których nie może uwzględnić z urzędu (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07).

Z tych samych powodów zaskarżonego wyroku nie dyskwalifikują inne wady uzasadnienia, na które powołuje się apelacja, a więc zamienne posługiwanie się przez sąd okręgowy terminem „postanowienie” i „decyzja”. Tym bardziej, że wiadomo, jaki akt administracyjny sąd pierwszej instancji miał na względzie. Na przeszkodzie w kontroli instancyjnej nie stoi też brak precyzji w przywoływaniu przepisów prawa, przez niewskazanie właściwego przepisu rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej, skoro wiadomo, że sąd okręgowy miał na uwadze warunki techniczne, jakim powinien odpowiadać lokal zaadaptowany na przedszkole.

Chybione są zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Z uzasadnienia apelacji wynika, że stawiając zarzut tego rodzaju autor apelacji kwestionuje, m. in. ocenę sądu w kwestii przydatności dowodowej opinii biegłych M. K. (2) i J. S. (2). Co do tego ostatniego środka dowodowego apelacja ogranicza się do stwierdzenia, że powódka podtrzymuje swoje stanowisko odnośnie opinii. Należy mniemać, że chodzi o zastrzeżenia formułowane w toku postępowania. Tymczasem, ostrze zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powinno kierować się nie przeciwko dowodom, ale przeciwko ocenie tych dowodów przeprowadzonej przez sąd: ocenie ich wiarygodności, przydatności i mocy dowodowej. Argumentów takich apelująca nie podnosi, co dyskwalifikuje podniesiony zarzut.

Warto odnotować, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymagałoby wykazania, że przeprowadzając ocenę dowodów sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów (z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 21 marca 2006 roku, I ACa 1116/05, niepubl.; tak samo Sąd Najwyższy w uzasadnieniach niepublikowanych wyroków z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00 i z dnia 6 listopada 1998 roku, III CKN 4/98). Przepis ten przyznaje sądowi szeroko zakreśloną swobodę w ocenie środków dowodowych. Apelująca nie podjęła nawet próby podważenia tej oceny w stosunku do oceny opinii biegłego S..

Więcej uwagi apelująca poświęca opinii M. K., kwestionując ocenę tego dowodu oraz decyzję procesową o odmowie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Sąd apelacyjny nie podziela zastrzeżeń apelacji w tym obszarze. Ocena tego środka dowodowego przeprowadzona przez sąd okręgowy jest prawidłowa. Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że bezspornie powodowa spółka nie przedstawiła sądowi kompletnej dokumentacji z prowadzonej działalności w postaci punktu przedszkolnego (...). Okoliczność ta wynika z opinii biegłego, nie jest kwestionowana w apelacji i – jak słusznie przyjął sąd pierwszej instancji – stoi na przeszkodzie w rzetelnej i niewadliwej ocenie potencjalnej szkody, jakiej miała doznać spółka (...). Konsekwencje zaniechania w tym przedmiocie obciążają stronę powodową, bo chodzi

o jej własną dokumentację, którą powinna dysponować. Apelująca nie wyjaśnia nawet, dlaczego nie zaoferowała kompletnego materiału badawczego, próbując przymusić sąd, by oparł swoje ustalenia o materiał niekompletny i o hipotetyczne założenia, których nie da się zweryfikować.

Zgodzić się natomiast trzeba z apelującą, że sąd okręgowy w sposób dowolny ocenił rentowność prowadzonej przez powódkę działalności. Ocena ta nie ma zakotwiczenia w materiale dowodowym. Nie zmienia to faktu, że to powódka właśnie winna była wykazać istnienie i wysokość swojej szkody, czego nie uczyniła, a to na niej – z mocy art. 232 k.p.c. – spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Za dowód taki nie mogłaby służyć opinia kolejnego biegłego, skoro brak jest dokumentacji, w oparciu o którą można by sporządzić taką opinię.

Rację ma natomiast apelująca stawiając sądowi pierwszej instancji zarzut naruszenia art. 65 k.c. W istocie bowiem sąd okręgowy wadliwie ocenił znaczenie uprawnienia przewidzianego w § 18 umowy. W ocenie sądu apelacyjnego przepis ten nie uzależnia skuteczności wypowiedzenia od winy którejkolwiek ze stron. Najemca – po myśli tego przepisu – mógł wypowiedzieć najem bez zachowania ustawowych terminów wypowiedzenia, jeżeli obiekt posiadał wady, które zagrażały zdrowiu najemcy i/lub osób z nim przebywających oraz jeżeli „korzystanie z obiektu zgodnie z przewidzianym w umowie przeznaczeniem stało się niemożliwe”. Z tą ostatnią sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Chodzi o okoliczności obiektywne, niezależne od stron umowy. Ani z treści tego przepisu, ani z innych postanowień umownych nie wynika, by uprawnienie tu przewidziane było uzależnione od strony podmiotowej.

Za okoliczność uniemożliwiającą korzystanie z obiektu musi uchodzić fakt wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 9 stycznia 2013 roku postanowienia wstrzymującego użytkowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego usytuowanego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jak wynika z uzasadnienia tego dokumentu, inspektor nakazał wstrzymać użytkowanie budynku ze względu na to, że jest on wykorzystywany niezgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej z dnia 31 sierpnia 2010 roku w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania (Dz. U. z 2010 roku, Nr 161, poz. 1080, ze zm.). W tym samym uzasadnieniu powołano się też na art. 71a ust. 1 prawa budowlanego, odnotowując, że właściciel nie zgłosił inspektorowi zmiany przeznaczenia budynku.

W konkluzji stwierdzić trzeba, że powódka miała prawo wypowiedzieć umowę w trybie jej § 18, co też uczyniła, doprowadzając do rozwiązania stosunku najmu w lutym 2013 roku. Dalszą konsekwencją tego stanu rzeczy jest to, że powodowi wzajemnemu nie służył czynsz za kolejne miesiące. Oświadczenie o potrąceniu należności z tego tytułu nie było więc skuteczne, wobec czego powódce w dalszym ciągu służy roszczenie o zwrot kaucji w kwocie 13.000 zł z odsetkami za opóźnienie. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje to, czy doszło do zwrotu kluczy do lokalu i czy W. M. mógł z niego korzystać. Dość powiedzieć, że przedmiotem jego żądania był czynsz najmu za kolejne miesiące a nie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy czy rekompensata innego rodzaju związana z tym, że spółka (...) nie zwróciła przedmiotu najmu. Na marginesie warto odnotować, że w mailu z 27 lutego 2013 roku najemca zaproponował wynajmującemu zwrot kluczy (k. 482), powód wzajemny nie chciał jednak ich odebrać (k. 329). Z tych powodów sąd apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok, oddalając powództwo wzajemne w zakresie roszczenia o zapłatę czynszu za marzec 2013 roku i kolejne miesiące oraz uwzględniając powództwo główne w zakresie żądania zwrotu kaucji. Wysokość roszczenia z tego tytułu nie była kwestionowana. Jedynym zarzutem skierowanym przeciwko żądaniu zwrotu kaucji był – podniesiony nieskutecznie – zarzut potrącenia.

O odsetkach od zasądzonej z tego tytułu należności rozstrzygnięto zgodnie z żądaniem pozwu, kierując się w tej mierze treścią art. 481 § 1 k.c. i mając na uwadze fakt, że chodzi o roszczenie bezterminowe, w rozumieniu art. 455 k.c. oraz to, że żądanie zwrotu kwoty 13.000 zł zawarto już w piśmie z 19 lutego 2013 roku (k. 43), a zatem roszczenie to stało się wymagalne na długo przed datą wskazaną w treści roszczenia odsetkowego.

Z punktu widzenia postanowień umownych roszczenie powoda wzajemnego o zwrot kosztów remontu budynku nie powinno budzić wątpliwości. Roszczenie to objęto zakresem zaskarżenia, ale apelacja nie formułuje w stosunku do rozstrzygnięcia w tym przedmiocie żadnych zarzutów, w szczególności zarzutów co do ustaleń stanowiących postawę faktyczną orzeczenia. Dla porządku przypomnieć trzeba, że postawą prawną tego roszczenia jest umowa stron, w

której najemczynie zobowiązała się zwrócić dom w takim stanie, w jakim go otrzymała, a w przypadku pogorszenia stanu budynku lub dokonania w nim przebudowy zmieniającej mieszkalny charakter – do przeprowadzenia na swój koszt remontu przywracającego stan pierwotny bądź pokrycia udokumentowanych kosztów przeprowadzenia takiego remontu przez wynajmującego. Jest poza sporem, że powódka remontu nie przeprowadziła oraz że koszty z tego tytułu poniósł W. M.. Koszty te zostały oszacowane przez biegłego, a ocena tego dowodu nie jest kwestionowana w apelacji. W tym zakresie apelację pozwaney wzajemnej oddalono.

Apelację powódki oddalono też w pozostałym zakresie, tj. w odniesieniu do wysuwanych przez nią roszczeń odszkodowawczych. W tej kwestii znaczenia nabiera ocena postawy stron. Odpowiedzialność pozwanego za szkodę wyrządzoną powódce zależy od tego, czy można mu przypisać winę za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Oceniając tę kwestię stwierdzić trzeba, że – wbrew temu, co przyjął sąd okręgowy – to nie tylko powódka ponosi odpowiedzialność za brak możliwości dalszej kontynuacji w domu pozwanego działalności polegającej na prowadzeniu punktu przedszkolnego. Z całym naciskiem podkreślić trzeba, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o zakazie użytkowania nie tylko dlatego, że powódka prowadziła przedszkole na piętrze, ale głównie z tego powodu, że ojciec W. M. – wyrażając zgodę na zmianę przeznaczenia budynku – nie zgłosił tego faktu organom administracji. Bez wątplenia przeznaczenie budynku mieszkalnego na punkt przedszkolny stanowiło zmianę sposobu użytkowania, w rozumieniu art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414, ze zm.). Doszło bowiem do podjęcia w obiekcie budowlanym działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, warunki pracy i higieniczno-sanitarne. Nie muszą temu towarzyszyć zmiany konstrukcyjne w budynku (tak WSA w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z 11 maja 2004 roku, II SA/Lu 493/03). Wydaje się zresztą, że każda zmiana przeznaczenia mieszkalnego budynku na użytkowe będzie „zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego” w rozumieniu art. 71 ust. 1 prawa budowlanego (por. uzasadnienie wyroku NSA z dnia 21 grudnia 2010 roku, II OSK 1918/09). W tym przypadku na pewno do takiej zmiany doszło (por. uzasadnienie wyroku NSA z dnia 4 marca 2008 roku, II OSK 130/07) i powinna być ona zgłoszona powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego.

Obowiązek zgłoszenia obciążał wynajmującego. W judykaturze powinno się łączyć tę z prawem do zmiany sposobu użytkowania. Prawo takie przysługuje przede wszystkim właścicielowi budynku (por.: uzasadnienie wyroku WSA w Białymstoku z dnia 9 lipca 2013 roku, II SA/Bk 324/13; uzasadnienie wyroku NSA – Ośrodek Zamiejscowy w K. z dnia 2 lutego 2001 roku, II SA/Ka 850/99). Faktem jest, że ani pozwany ani jego ojciec nie zgłosili u władz budowlanych zmiany sposobu użytkowania. W konsekwencji, to pozwany ponosi odpowiedzialność za wstrzymanie użytkowania budynku, a w dalszej kolejności – za rozwiązanie umowy i jej skutki. Jednak i strona powodowa nie jest bez winy, bo prowadziła przedszkole niezgodnie z przepisami prawa, wykorzystując w tym celu piętro budynku. Prowadząc taką działalność, jak punkt przedszkolny, winna była wiedzieć, że jest to niedopuszczalne. Z korespondencji z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego wynika, że był to zasadniczy powód, dla którego inspekcja zainteresowała się sposobem wykorzystania budynku. W tych okolicznościach istnieje podstawa do przypisania pozwanemu (przynajmniej częściowo) odpowiedzialności za szkodę, jakiej doznała powódka przedwcześnie opuszczając jego lokal i kończąc nagle swoją działalność. Tym niemniej, ani istnienie takiej szkody ani jej wysokość nie zostały przez spółkę (...) wykazane.

Zarzuty apelacji w tym obszarze koncentrują się wyłącznie na kwestiach dowodowych, a ściślej – na ocenie sądu pierwszej instancji w przedmiocie wartości dowodowej opinii biegłego K.. Kwestia ta została już rozstrzygnięta: opinia ta nie stanowi miarodajnego dowodu istnienia szkody. Apelacja nie stawia żadnych innych zarzutów zaskarżonemu wyrokowi w tym obszarze, w szczególności nie wdaje się w polemikę z oceną prawną zgłoszonych roszczeń.

W szczególności, nie kontestuje roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na nabycie części przedsiębiorstwa w postaci punktu przedszkolnego. Bez wątplenia w pewnych okolicznościach wydatek tego rodzaju może uchodzić za szkodę, przede wszystkim wówczas, gdy na skutek działania lub zaniechania kontrahenta okaże się zbyt znaczny. Tym niemniej, szkoda ta nie została wykazana. Nie prowadzono w tym kierunku w ogóle postępowania dowodowego. Powódka nie wskazała nawet, dlaczego dochodzi takiej a nie innej kwoty.

Żądanie zapłaty 171.869,26 zł jest bezzasadne już choćby z tego powodu, że polski system prawny nie przewiduje odpowiedzialności kontraktowej za naruszenie dóbr osobistych. To właśnie dobro osobiste ma być przedmiotem ochrony, bo powódka – żądając tej kwoty – domaga się odszkodowania za naruszenie jej reputacji. W tym obszarze odszkodowanie (a ściślej zadośćuczynienie) wchodzi w rachubę jedynie w przypadkach wskazanych w ustawie. Zgodnie z art. 24 § 1 in fine k.c. zadośćuczynienia pieniężnego za naruszenie dóbr osobistych można żądać „na zasadach przewidzianych w kodeksie”. W ten sposób ustawodawca odsyła do zasad odpowiedzialności deliktowej, a ściślej – do art. 445 § 1, 446 § 4 i 448 k.c. Powódka nie twierdzi natomiast, że pozwany popełnił czyn zabroniony (delikt), powołując się wyłącznie na odpowiedzialność umowną pozwanego.

Nie można wykluczyć, że powódka – dochodząc zapłaty tej kwoty – miała na względzie szkodę majątkową będącą następstwem utraty reputacji (renomy), czyli konsekwencje finansowe naruszenia jej dóbr osobistych. Jak wynika z art. 24 § 2 k.c. szkoda tego rodzaju podlega rekompensacie. Tym niemniej, istnienie takiej szkody należy udowodnić, a także w tym przypadku nie przejawiono żadnej inicjatywy dowodowej. Dodać trzeba, że ocena sądu pierwszej instancji co do reputacji punktu przedszkolnego (...) ma swoje podstawy dowodowe, choć nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nie jest zresztą kwestionowana w apelacji.

Obniżenie czynszu na podstawie art. 664 § 1 k.c. z powodu wady prawnej rzeczy nie wchodziło w rachubę z tego już tylko powodu, że mimo tej wady powódka korzystała z budynku tak, jakby jej nie było. Zresztą, wadę tę знаła i ją akceptowała, a przynajmniej znać powinna; prowadząc punkt przedszkolny winna wiedzieć, że działalność tę może prowadzić wyłącznie na parterze.

Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu, określoną w pozwie na 357.488 zł oraz kwotę zasądzoną na rzecz powódki, tj. 13.000 zł, przyjęć należało, że powódka wygrała proces w 3,64%, co stanowi stosunek drugiej z tych wartości do pierwszej. Powództwo wzajemne zostało natomiast uwzględnione w 77,65%, co stanowiło podstawę do uznania, że pozwana wzajemna wygrała proces w 22,35%. Proporcje te wyliczono na potrzeby obliczenia kosztów procesu, pozostawiając ten wysiłek referendarzowi sądowemu. Podstawą normatywną takiego rozstrzygnięcia był art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Z tych wszystkich powodów orzeczono, jak na wstępie, kierując się w tej mierze treścią art. 385 i 386 § 1 k.p.c. O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, przy założeniu, że apelująca wygrała proces na tym etapie w 15%. Jej wygrana zamyka się w kwocie 50.000 zł (13.000 zł z powództwa głównego i 37.000 zł z powództwa wzajemnego), a łączna wartość przedmiotu zaskarżenia wyniosła 334.779 zł. Na koszty powódki złożyła się opłata od apelacji w kwocie 16.739 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – ustalone na podstawie § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.) w kwocie 8.100 zł, co daje łącznie 24.839 zł, z czego powódce należy się zwrot 15%, czyli 3.726 zł. Koszty pozwanego w instancji odwoławczej ograniczyły się do wynagrodzenia pełnomocnika w tej samej wysokości, tj. 8.100 zł i w oparciu o tę samą podstawę normatywną, z czego należy mu się zwrot 85%, czyli 6.885 zł. Różnica tych wartości daje 3.159 zł na korzyść pozwanego.