

Sygn. akt II Ca 1749/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jarosław Jaroń

Sędziowie: Sędzia SO Grzegorz Karaś (spr.)

Sędzia SR del. Monika Biała

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. C.

przeciwko E. G. i M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 22 maja 2017r.

sygn. akt I C 391/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia SO Grzegorz Karaś Sędzia SO Jarosław Jaroń Sędzia SR del. Monika Biała

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 maja 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej zasądził od pozwanych E. G. i M. G. solidarnie na rzecz powoda P. C. kwotę 35.252,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 28 września 2013 r. do dnia zapłaty; dalej idące powództwo oddalił; zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.378,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał pozwanym, aby solidarnie uiścili na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej kwotę 1.161,33 zł tytułem brakujących kosztów sądowych oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z zasądzonego na rzecz powoda roszczenia kwotę 1.102,48 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Apelację od wyroku złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 664 k.c. w zw. z art 471 k.c., 659 k.c. i art. 6 k.c. w zw. z § 3 ust. 2 pkt 1) i 3) oraz § 4 pkt 1) rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania,

przez błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie odpowiedzialności pozwanych wobec powoda za ewentualną wadę istotną rzeczy najętej, w sytuacji prawidłowego wykonania zobowiązania przez powodów i wydania powodowi lokalu użytkowego zlokalizowanego we W. przy ul. (...) w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. przeznaczonego na cele prowadzonej przez powoda działalności,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 362 k.c. w zw. z art. 361 k.c. i art. 471 k.c., przez niezastosowanie i w konsekwencji niezmnieszenie obowiązku naprawienia szkody (w sytuacji uznania przez Sąd 1 instancji odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych), stosownie do stopnia przyczynienia się powoda do powstania szkody,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i 363 § 2 k.c., przez błędną wykładnię oraz niezastosowanie i ustalenie terminu naliczania odsetek za opóźnienie od dnia wezwania do zapłaty, zamiast od dnia wyrokowania, w którym nastąpiło ustalenie przez Sąd 1 instancji wysokości odszkodowania,

4. naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, a także błędy w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że w okolicznościach sprawy:

a) powód poinformował pozwanych jeszcze przed zawarciem umowy najmu lokalu, że warunkiem koniecznym prowadzenia przez powoda punktu przedszkolnego jest posiadanie przez lokal dodatkowych drzwi, a także pozwani zobowiązali się do odpowiedniego przystosowania lokalu do takiej działalności,

b) pozwani w momencie zawierania umowy najmu lokalu zdawali sobie sprawę, że powód bez dodatkowych drzwi nie będzie w stanie rozpocząć i prowadzić zamierzonej działalności,

c) rzecz najęta w czasie zawierania umowy najmu posiadała wady, które ograniczały jej przydatność do umówionego użytku,

d) ewentualna wada lokalu, w postaci braku dodatkowego otworu drzwiowego, uniemożliwiała prowadzenie przez powoda zaplanowanej działalności, bez względu na to, czy w lokalu przebywałoby 25 czy 40 dzieci,

e) wycofanie się powoda z planowanego przedsięwzięcia nie było związane z brakiem chętnych i nierentownością planowanej w lokalu działalności punktu przedszkolnego,

f) bezzasadny jest podniesiony przez pozwanych procesowy zarzut potrącenia wzajemnych wierzytelności,

g) powód nie przyczynił się do powstania szkody.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwany wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa także w części dotyczącej kwoty 35.252,04 zł (słownie: trzydzieści pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złotych, 04/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od dnia 28 września 2013 r. do dnia zapłaty.

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie i podlegała oddaleniu. Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości zaferowanego przez strony materiału dowodowego. Jednocześnie na podstawie tak

przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd Rejonowy wywiódł trafne wnioski i oceny prawne, które Sąd Okręgowy w całości podziela. Sąd Rejonowy w sposób pełny wyjaśnił przesłanki, jakimi kierował się przy interpretacji obowiązujących przepisów prawa na podstawie, których wydał zaskarżone orzeczenie. Argumenty Sądu Rejonowego jako słuszne i znajdujące uzasadnienie w stanie faktycznym i prawnym są w pełni aprobowane przez Sąd Okręgowy

Pierwszy z zarzutów podnoszonych przez pozwanych dotyczył naruszenia przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 664 k.c. w zw. z art. 471 k.c., 659 k.c. i art. 6 k.c. w zw. z § 3 ust. 2 pkt 1) i 3) oraz § 4 pkt 1) rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania, przez błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie odpowiedzialności pozwanych wobec powoda za ewentualną wadę istotną rzeczy najętej, w sytuacji prawidłowego wykonania zobowiązania przez powodów i wydania powodowi lokalu użytkowego zlokalizowanego we W. przy ul. (...) w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. przeznaczonego na cele prowadzonej przez powoda działalności.

Zarzut ten w ocenie Sądu Okręgowego był bezzasadny. Oceniając zarzut ten podkreślić należy, że obowiązujące w dniu zawierania przez strony umowy Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania (Dz.U. 2010.161.1080) w § 3 ust. 1 wymagało, by lokal, w którym mają być prowadzone zajęcia w ramach punktu przedszkolnego lub zespołu wychowania przedszkolnego, powinien znajdować się w budynku lub jego części spełniających wymagania określone w przepisach techniczno-budowlanych oraz przepisach o ochronie przeciwpożarowej dla kategorii zagrożenia ludzi ZL II (tj. pomieszczenie powinno ono mieć co najmniej dwa wyjścia ewakuacyjne oddalone od siebie o co najmniej 5 m - § 238 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Zgodnie natomiast z § 3 ust. 2 pkt 1 i 3 powołanego Rozporządzenia dopuszcza się prowadzenie zajęć w ramach punktu przedszkolnego lub zespołu wychowania przedszkolnego w lokalu znajdującym się w budynku lub jego części, innych niż określone w ust. 1, jeżeli lokal będzie przeznaczony dla nie więcej niż 25 dzieci oraz posiada co najmniej dwa wyjścia na zewnątrz, przy czym jednym z nich są drzwi wyjściowe z lokalu, a drugim inne drzwi lub okno umożliwiające w sposób bezpieczny bezpośrednie wyjście na przestrzeń otwartą. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy w sposób nie budzący wątpliwości ustalił, że lokal przed umową posiadał jedno wejście, natomiast pozwani zobowiązali się do przystosowania lokalu poprzez wykonanie drugiego wejścia, co zresztą próbowali uczynić. Pomimo zobowiązania i pomimo faktycznego wykonania drugiego wejścia nie sposób przyjąć, że wejście to zostało wykonane w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie punktu przedszkolnego.

Otwór drzwiowy został co prawda fizycznie wykonany przez pozwanego jednak prace te były prowadzone wbrew przepisom prawa budowlanego. Z tego też powodu prace te należy traktować jako samowolę budowlaną nigdy zalegalizowaną. Nie ulega żadnej wątpliwości, że podejmując się wykonania dodatkowych drzwi pozwany zobowiązany był nie tylko do „fizycznego” wykucia otworu i zamontowania drzwi, ale również do uczynienia tego w zgodzie z przepisami, w sposób który umożliwiałby powodowi niczym niezakłócone korzystanie z przedmiotu najmu w przyszłości. Pozwany M. G. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych, a miara należytej staranności wymagała od pozwanego prowadzenia prac zgodnie ze wszystkimi zasadami tak technicznymi jak i formalno-prawnymi. Powód mógł zatem oczekiwać, że pozwany jako profesjonalista i zarazem właściciel tego lokalu, uczyni to w zgodzie z obowiązującym prawem budowlanym i po uzyskaniu niezbędnych zgód i pozwoleń. Jakikolwiek zaniechania w tym względzie muszą zatem obciążać pozwanego. Bezspornie pozwany wykonał dodatkowe drzwi jako samowolę budowlaną, która nie mogła być użytkowana zgodnie z prawem.

Skoro więc istnienie istotnej wady lokalu uniemożliwiało prowadzenie punktu przedszkolnego zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem i zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami technicznymi, to lokal ten posiadał wadę istotną rozumieniu art. 664 § 2 k.c., bez względu na to, czy punkt przedszkolny byłby prowadzony dla 25 czy dla większej ilości dzieci. Każda forma prowadzenia punktu przedszkolnego wymagała dwóch wyjść.

Z tego też powodu zarzut pozwanych, jakoby lokal wynajęty powodowi nie był obciążony wadą istotną z punktu widzenia umowy stron i przeznaczenia lokalu uznać należy za bezzasadny.

Drugi z zarzutów apelacyjnych dotyczył naruszenia przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 362 k.c. w zw. z art. 361 k.c. i art. 471 k.c., przez niezastosowanie i w konsekwencji niezmnieszenie obowiązku naprawienia szkody, stosownie do stopnia przyczynienia się powoda do powstania szkody. Zarzut ten był nie tylko bezzasadny ale także nielogiczny. Trudno przychylić się do stanowiska pozwanych, że to powód przyczynił się do wadliwego wykonania przez pozwanego dodatkowego wyjścia niezgodnie z przepisami. Pozwani nie wykazali by umowa lub ustne porozumienie stron dotyczyło wykonania innego dodatkowego wyjścia przez witrynę, niw wykazali nawet ty między stronami czynione były jakiegokolwiek ustalenia w tym zakresie. Pozwani w toku procesu nie wykazali by choćby proponowali powodowi zmianę sposobu wykonania dodatkowego wyjścia, nie wykazali także by rozwiązanie takie było w ogóle możliwe do wykonania zgodnie z prawem budowlanym. Ponad wszystko podkreślić należy, że strony ustaliły konieczność wykonania dodatkowego wyjścia. Pozwani zobowiązali się do wykonania konkretnego przystosowania lokalu do planowanego profilu działalności powoda zgodnie z jego wskazówkami i ze zobowiązania tego się nie wywiązali. Wada lokalu uniemożliwiająca jego wykorzystanie w celu założonym przez powoda wynikała w całości z działania pozwanych. Gdyby pozwani przeprowadzili przebudowę zgodnie z prawem, do dodatkowe drzwi mogłyby być użytkowane a lokal nie posiadałby wady. Brak zatem podstaw do przyjęcia, że powód w jakikolwiek sposób przyczynił się do braku możliwości korzystania z lokalu zgodnie z jego planowanym przeznaczeniem.

Trzeci zarzut dotyczył naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i 363 § 2 k.c., przez błędną wykładnię oraz niezastosowanie i ustalenie terminu naliczania odsetek za opóźnienie od dnia wezwania do zapłaty, zamiast od dnia wyrokowania, w którym nastąpiło ustalenie przez Sąd I instancji wysokości odszkodowania.

Zarzut ten w ocenie Sądu Okręgowego był bezzasadny. zgodnie z art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd Rejonowy trafnie wskazał, że pismem z dnia 12 września pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 6.931,06 zł tytułem zwrotu czynszu za marzec i kwiecień 2013 r. oraz kwoty 61.800,41 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy najmu w terminie do 27 września 2013 r. Pismo to doręczone zostało pozwanym 16 września 2013 r. Zatem od dnia następnego pozwani pozostawali w opóźnieniu i uzasadnione było żądanie odsetek od dnia 28 września 2013 r. – w tej dacie pozwani pozostawali już w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia w rozumieniu art. 481 KC w zw. z art. 455 KC

Czwarty zarzut apelacyjny dotyczył naruszenia przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 227 KPC i art. 233 § 1 KPC przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, a także błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że w okolicznościach sprawy.

Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy, iż w ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten był bezzasadny, albowiem pozwani nie podnieśli przekonujących argumentów przemawiających za przyznaniem, iż doszło do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów przez Sąd I instancji. Pozwani przedstawili bowiem jedynie własną ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów i swoją wersję wydarzeń, a naruszenia przywołanych przepisów postępowania upatruje wyłącznie w tym, że Sąd I instancji dokonał oceny odmiennej.

Zgodnie z art. 233 § 1 KPC Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 KPC przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 KPC nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych poprzez przedstawienie przez skarżącą własnej wersji stanu faktycznego. Formułując taki zarzut skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny Sąd naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. red. A. Zieliński, K. Flaga - Gieruszyńska,

Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa 2014). Skuteczność zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 KPC i wynikającej z normy przewidzianej w tym przepisie zasady swobodnej oceny dowodów zależy od wykazania przez apelującego niekonsekwencji w rozumowaniu, kojarzeniu faktów i wyciąganiu z nich wniosków, a więc naruszenia uznanych zasad oceny dowodów i prawniczej argumentacji. Potencjalnie możliwa odmienna ocena zebranych dowodów, jeżeli skarżący nie wykazał na czym polega wadliwość rozumowania Sądu dokonującego innej oceny, sama w sobie nie może prowadzić do zakwestionowania ustaleń Sądu I instancji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 maja 2014 r., sygn. akt V ACa 23/14). Wobec powyższego Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów strony skarżącej odnoszących się do naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 § 1 k.p.c. i nie znalazł podstaw do podważenia oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji. W szczególności niezasadne są twierdzenia powódki, iż Sąd Okręgowy nie rozważył wszechstronnie całego materiału dowodowego w sprawie. Zwrócić należy bowiem uwagę, iż w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji odniósł się do wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów, w tym z zeznań świadków, co świadczy o tym, iż dokonał całościowej ich oceny zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów. Uzasadnienie Sądu Rejonowego w zakresie oceny materiału dowodowego jest pełne, logiczne spójne, oparte na całym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w tym zarówno na dokumentach, zeznaniach świadków i stron, opinii biegłego sądowego. Nie sposób zarzucić Sądowi Rejonowemu braku logiki w przeprowadzonych rozważaniach ani dokonania oceny materiału dowodowego w sposób dowolny.

Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy nie popełnił błędów w ustaleniach faktycznych i w sposób prawidłowy ustalił i w sposób wyczerpujący uzasadnił przesłanki na jakich uznał za wykazanie okoliczności faktyczne wskazanie w uzasadnieniu.

Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom apelacji prawidłowo ustalił, że powód poinformował pozwanych jeszcze przed zawarciem umowy najmu lokalu, że przedmiotem działalności będzie prowadzenie punktu przedszkolnego a warunkiem koniecznym prowadzenia przez powoda punktu przedszkolnego jest posiadanie przez lokal dodatkowych drzwi. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwany M. G. w formie dodatkowych ustnych uzgodnień z powodem i jego pełnomocnikiem M. M., zobowiązał się do wykonania dodatkowych drzwi umożliwiających bezpośrednio wyjście z pomieszczeń przedszkola na patio. Pozwany nie przeczył, że otwór taki faktycznie wykonał. Niezrozumiałym byłoby, aby pozwany M. G. robił to bez porozumienia ze swoim najemcą. Pozwany M. G..

Zarzut wycofania się powoda z planowanego przedsięwzięcia nie było związane z brakiem chętnych i nierentownością planowanej w lokalu działalności punktu przedszkolnego, nie został w toku procesu w jakikolwiek sposób przez pozwanego wykazany, a twierdzenia zawarte w apelacji w tym zakresie są jedynie stanowiskiem pozwanego nie mającym potwierdzenia w materiale dowodowym.

Zarzuty niewłaściwego zdaniem pozwanych przyjęcia, że lokal nie posiadał istotnych wad uniemożliwiających korzystanie z niego zgodnie z planowanym przeznaczeniem oraz zarzut rzekomego przyczynienia się powoda do powstania szkody zostały szczegółowo omówiony powyżej.

Zarzut nieuwzględnienia zarzutu potrącenia był w świetle rozważań poczynionych uprzednio także bezzasadny. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy uznał, że pozwanym nie przysługuje względem pozwanych żadne roszczenie, które może zostać potrącone z wierzytelnością powoda. Przypomnieć należy, że do potrącenia pozwani przedstawili kwotę 32.111,63 zł, która stanowiła czynsz za najem przedmiotowego lokalu wraz z odsetkami za okres od maja do września 2013 r. oraz karę umowną naliczoną zgodnie z § 8 ust. 3 umowy najmu z dnia 28 stycznia 2013 r. Zgodnie z art. 664 KC w przypadku gdy wada uniemożliwia przewidziane w umowie używanie rzeczy, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. Sąd Rejonowy dokonał słusznej oceny uznając, że wobec istnienia w lokalu wady istotnej, o czym mowa była powyżej powód jako miał prawo wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez obowiązku zapłaty czynszu za czas trwania wady, a w odniesieniu do czynszów już zapłaconych mógł domagać się ich zwrotu. Ponieważ powód zapłacił czynsz za miesiąc marzec i kwiecień 2013 r. w łącznej kwocie 6.931,06 zł po czym wobec istnienia i nieusunięcia wady istotnej lokalu zaprzestał płacenia czynszu powołując się na tę wadę. Działanie takie w świetle art. 644 KC było uzasadnione, powód mógł zaprzestać

płacenia czynszu do momentu usunięcia tej wady, jak również domagać się zwrotu czynszów już zapłaconych. Skoro zatem powód nie był zobowiązany do zapłaty czynszu, to pozwani nie mogą skutecznie podnosić zarzutu potrącenia na tej podstawie – ich wierzytelność w stosunku do powoda nie istnieje. W odniesieniu do kary umownej za odstąpienie zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że powód nie tylko nie wykazał istnienia i treści zastrzeżenia kary umownej ale także nie wykazał by zaistniały przesłanki jej naliczenia. Niezależnie od powyższego skoro powód odstąpił od umowy z powodu wady istotnej lokalu to nie sposób mu przypisać działania zawinionego, co jest niezbędną przesłanką możliwości żądania kary umownej, jeżeli taka została zastrzeżona.

Zarzut przyczynienia się powoda do powstania szkody był zarzutem całkowicie bezzasadnym i został omówiony powyżej.

Mając powyższe na względzie, wobec bezzasadności apelacji pozwanych, Sad Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanych oddalił.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zostało wydane na podstawie art. 98 k.p.c.

SSO Grzegorz Karaś SSO Jarosław Jaroń SSR del. Monika Biała