

Sygn. akt IX Ga 117/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Kazubińska-Kręcisz (spr.)

Sędziowie: SSO Małgorzata Skoczyńska

SSO Jacek Widło

Protokolant: Joanna Werpachowska - Czuchryta

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

z powództwa I. K.

przeciwko A. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomiu z dnia 4 kwietnia 2012 r.

sygn. akt V GC 578/11

oddala apelację

Sygn. akt IX Ga 117/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2012r. Sąd Rejonowy w Radomiu w sprawie sygn.. akt V GC 578/11 zasądził na rzecz powódki I. K. od pozwanego A. Z. kwotę 18.971,83 złotych wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu w kwocie 949 zł.

W uzasadnieniu podniesiono, że strony sporu zawarły w dniu 1 grudnia 2006r. umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w R. przy ul. 1905 Roku nr 21. Ustalono czynsz miesięczny na kwotę 7.320 złotych, najemca (pozwany) zobowiązany był również do ponoszenia kosztów mediów. W okresie od lutego do kwietnia 2010 r. lokal był w dyspozycji pozwanego, w związku z czym powódka zgodnie z umową wystawiła faktury za czynsz i wodę. Faktur tych pozwany nie uregulował. Z końcem kwietnia 2010r. umowa najmu wygasła na skutek wypowiedzenia złożonego przez powódkę. W okresie, którego dotyczy pozew, była prowadzona przebudowa ulicy, przy której znajdował się przedmiotowy lokal. W tym okresie dochody pozwanego związane z prowadzeniem sprzedaży mebli w przedmiotowym lokalu spadły.

Sąd Rejonowy podkreślił, że stan faktyczny był bezsporny między stronami. Pozwany nie zaprzeczał, że dysponował lokalem w okresie od lutego do kwietnia 2010r i że nie zapłacił ustalonego w umowie czynszu. Mimo twierdzeń o uniemożliwieniu mu dostępu do lokalu pozwany przyznał, że jego pracownicy przebywali w lokalu do końca kwietnia 2010r. Sprzątali lokal, odnawiali elewację, a protokolarnie lokal wydano powódce w maju 2010r. Pozwany potwierdził, że w kwietniu 2010r. miał dostęp do alarmu w lokalu i umowę na jego monitorowanie z firmą ochroniarską. On i jego pracownicy korzystali z lokalu w kwietniu 2010r. Nie zmienił tego ustalenia fakt, że powódka w dniu 19 kwietnia 2010r wymieniła zamek w drzwiach lokalu chcąc skorzystać z ustawowego prawa zatrzymania rzeczy ruchomych należących do pozwanego, co związane było z zaleganiem przez niego z tytułu zapłaty za czynsz - art. 670 kc. Wymiana tego zamka nie uniemożliwiła pozwanemu korzystania z lokalu, już następnego dnia dostał się on do lokalu i wywiózł należące do niego meble. Sąd podkreślił, że pozwany sam przyznał, iż jego pracownicy przebywali w tym lokalu do końca kwietnia i że przekazał go powódce dopiero w maju 2010r. Z tych względów uznał, iż za kwiecień 2010 r. powódce należał się czynsz.

Podniesiony przez pozwanego zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków i związane z tym żądanie oddalenia powództwa Sąd pierwszej instancji ocenił negatywnie. Podkreślił, że klauzula przewidziana w art. 357¹ kc ma zastosowanie jedynie w wypadkach wyjątkowych, a z takim w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia. Wskazany przepis znajduje zastosowanie wtedy, gdy konsekwencją nadzwyczajnej zmiany stosunków jest sytuacja, że spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron rażąco stratą. Takich okoliczności pozwany nie udowodnił. Prowadził działalność gospodarczą, czerpał z niej zyski, ponosząc związane z tym ryzyko. Jako profesjonalista w obrocie gospodarczym musiał liczyć się z tym, że jego dochody mogą w zależności od okoliczności spadać lub rosnać. Wahania koniunktury są czymś normalnym na rynku. W ocenie Sądu nie można twierdzić, że przebudowa ulicy, choćby nawet przedłużająca się, jest okolicznością niespotykaną i nadzwyczajną. Fakt zbliżających się prac związanych z przebudową ulicy znany był powszechnie i wielokrotnie zapowiadany w lokalnych mediach. Musiał on być znany również pozwanemu. Mimo przedłużających się prac pozwany nadal prowadził w wynajmowanym lokalu działalność gospodarczą, choć umowę najmu mógł wypowiedzieć z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia (pkt 2 ust. 1 umowy). Jak sam przyznał liczył na to, że odrobi zaległości wywołane pozwanego. Pozwany miał więc świadomość, że zyski z jego działalności w tym miejscu spadają, ale mimo tego nie zdecydował się na jej przerwaniu i wypowiedzenie umowy najmu. Nie może on zatem w chwili obecnej obciążać skutkami spadku dochodowości swojego przedsiębiorstwa powódki, odmawiając jej zapłaty czynszu za miesiące, w których korzystał z lokalu. Byłoby to sprzeczne z jego obowiązkami jakie wynikają z zawartej umowy najmu. Powódka nie ponosi bowiem żadnej odpowiedzialności za to, że władze samorządowe uznały konieczność przebudowy ulicy i że ta przebudowa przedłużała się. Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę na fakt, że pozwany nie płacił czynszu za wynajmowany lokal również za poprzedni okres. W sprawie VGC 213/10 tutejszego Sądu zasądzono od niego prawomocnie zaległości czynszowe za okres od sierpnia 2009r do stycznia 2010r. Okoliczność ta ocenił jako świadcząca o tym, że pozwany systematycznie nie regulował należności czynszowych i nie wynikało to jedynie z trwającego remontu ulicy.

W powyższych ustaleniach Sąd pierwszej instancji uznał stanowisko powódki za uzasadnione. Obowiązkiem pozwanego było systematyczne płacenie czynszu (art. 659§1 kc w zw. z art. 680 kc). W związku z tym zasądzono od niego żądane przez powódkę kwoty, o odsetkach orzekając na podstawie art. 481 §1 i 2 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku, w części ponad kwotę 4.320 zł, złożył pozwany A. Z.. Uznał roszczenie powódki w zakresie czynszu najmu za miesiące luty i marzec 2010 r. w kwotach: 660 zł (za miesiąc ten dokonał zapłaty kwoty 3.000 zł) i 3.660 zł oraz w zakresie opłaty za media za miesiąc kwiecień 2010 r. w kwocie 11,83 zł. Wniósł nadto o stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu pomiędzy stronami poprzez ich wzajemne zniesienie. Pozwany sformułował zarzuty: rażącego naruszenia prawa materialnego, tj. art. 357¹ kc poprzez przyjęcie, że nie ma on zastosowania w sprawie; błędów w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że pozwany w okresie od 19 kwietnia 2010 r. do 30 kwietnia 2010 r. mógł i korzystał z lokalu, a celem wymiany zamka przez powódkę w dniu 19 kwietnia 2010 r. była chęć

skorzystania z ustawowego prawa zastawu; rażącego naruszenia przepisów postępowania tj. zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 kpc) przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i niedopuszczenie dowodu z pisma powódki do Prezydenta Miasta R.. Domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia lub przekazania sprawy do ponownego rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podkreślił, że w wyniku zmiany okoliczności lokal będący przedmiotem najmu stracił faktycznie funkcje lokalu użytkowego wskutek praktycznie całkowitego ograniczenia dostępu dla potencjalnych klientów. Wynika to przy tym nie tyle z faktu prowadzenia remontu ulicy, ale ze skali tego remontu, jego nieudolnego prowadzenia, przewlekłości. Konsekwencje takiego stanu rzeczy winny ponosić obie strony umowy. Stąd pozwany zgłosił powódce propozycję obniżenia czynszu za ten okres o połowę. W ocenie pozwanego remont ulicy można uznać za sytuację nadzwyczajną. Zaprzeczył przy tym słuszności konstatacji Sądu, że mógł on wypowiedzieć umowę najmu z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia. Wskazał, że remont miał trwać krócej, a dla niego – z punktu widzenia rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej (sklep meblowy) - duże znaczenie miała doskonała lokalizacja lokalu użytkowego.

Pozwany podkreślił, że działań powódki z dnia 19 kwietnia 2010 r. nie sposób uznać za działanie w trybie art. 670 kc, ale za naruszenie posiadania, złamanie warunków umowy i utrudnienia w prowadzeniu działalności gospodarczej. Pozwany przywrócił sobie posiadanie lokalu i opróżnił go z rzeczy się tam znajdujących. Z tego względu w ocenie pozwanego brak jest podstaw do domagania się przez powódkę i zasądzenia na jej rzecz czynszu za miesiąc kwiecień.

W tych okolicznościach pozwany podkreślił, że Sąd Rejonowy udzielił ochrony prawnej jedynie powódce, pomijając argumenty podnoszone w sprawie przez najemcę.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za drugą instancję. Podkreśliła ona, że pozwany zaprzestał płacenia czynszu już w sierpniu 2009 r. Uznał arbitralnie, że ukształtuje na nowo, na własnych zasadach, stosunek najmu, w tym wysokość należności czynszowej. Pomimo jego twierdzeń przez cały okres objęty żądaniem pozwu prowadził on działalność gospodarczą, uzyskując z niej znaczne dochody, pozwalające na wywiązanie się ze swych zobowiązań wobec powódki. Według informacji powódki pozwany zalegał też z płatnościami dla dostawców mebli, wobec czego ograniczyli oni dostawy, kończąc współpracę.

I. K. podkreśliła, że nie jest odpowiedzialna za działania organów samorządowych, zaś remont ulicy był planowany i zapowiadany medialnie. Wiadomym było, że wywoła określone utrudnienia, jednak pozwany nigdy nie zwracał się o rozwiązanie umowy. Nade wszystko jednak, co wynika z poglądów judykatury, pozwany nie może w sprawie bronić się zarzutem opartym na art. 357¹ kc.

Na rozprawie w dniu 5 września 2013 r. pozwany A. Z. popierał złożoną apelację i wnioski w niej zawarte.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd pierwszej instancji, ocenę przeprowadzonych dowodów i ocenę prawną, którą uznaje za rzeczową i adekwatną do właściwie przeprowadzonej subsumpcji.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że ferując orzeczenie Sąd dopuścił się naruszenia przepisów materialnych lub procesowych, które w oczywisty sposób wpłynęły na treść wyroku. W szczególności za polemiczne i bezpodstawne uznać należy zarzuty błędów w ustaleniach stanu faktycznego. Fakt pozostawania lokalu w dyspozycji pozwanego w okresie od 19 do 30 kwietnia 2010 r. został przez niego przyznany. Wprawdzie powódka zakłóciła posiadanie lokalu, wymieniając w nim w dniu 19 kwietnia 2010 r. zamki, jednak w tej samej dobie pozwany skorzystał z samopomocy i w tym trybie przywrócił sobie posiadanie. Był on świadomy faktu, iż umowa ulega rozwiązaniu z końcem miesiąca kwietnia i drugą połowę miesiąca poświęcił na przygotowania do opuszczenia lokalu. Nie oznacza to jednak, że był pozbawiony możliwości do korzystania z niego. Zakres i sposób korzystania w omawianych warunkach zależał

wyłącznie od najemcy, a zatem wobec wynajmującej nie może on z tego tytułu formułować jakichkolwiek zarzutów, szczególnie wpływających na rozliczenia umowne z tytułu czynszu. W kontekście powyższego, jak słusznie zauważyła powódka w odpowiedzi na apelację, zasadność zastosowania przez nią prawa zatrzymania pozostaje bez znaczenia dla sprawy.

Za niezasadny uznać należy zarzut braku wszechstronnej oceny materiału dowodowego sprawy, zaś zarzut rażącego przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów nie został przez skarżącego wsparty jakąkolwiek argumentacją. Zasada swobodnej oceny dowodów nie jest tożsama z zasadą wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, co zdaje się sugerować zarzut apelacyjny. Swoboda w ocenie dowodów oznacza, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny zakreślone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc i wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200 i inne). W orzecznictwie ugruntowane jest już stanowisko, że jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, LEX nr 56906 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Takiej argumentacji nie zawiera apelacja pozwanego. Dotyczy to także podnoszonej wadliwości w zakresie oddalenia wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z pisma powódki do Prezydenta Miasta R., w którym rzekomo domagała się ona rekompensaty za utracone w wyniku remontu ulicy korzyści. Wniosek ten nie został faktycznie zgłoszony przez pozwanego, który na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2013 r. zasugerował jedynie swoją wiedzę na temat takiej korespondencji, wnosząc o zakreślenie mu terminu na zgromadzenie i złożenie dodatkowych dokumentów. Powódka oświadczyła wówczas, że w korespondencji kierowanej do władz miasta domagała się jedynie obniżenia podatku od nieruchomości, a Sąd – uznając indyferentność okoliczności towarzyszących wnioskowi pozwanego dla rozstrzygnięcia sprawy - odmówił ustanowienia dodatkowego terminu dla celów poszukiwania dowodu. Prawo dla takiej decyzji mieści się w omawianej zasadzie swobodnej oceny dowodów, nie sposób jej też odmówić słuszności w związku z okolicznościami badanej sprawy. Pismo takie stanowiłoby jedynie dowód o ograniczonej mocy dowodowej (dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc), świadczący jedynie o fakcie złożenia oświadczenia o określonej treści przez osobę, która dokument podpisała. Nie dowodziłby zatem prawdziwości twierdzeń w nim zawartych. Fakt prowadzenia remontu ulicy i jego uciążliwości nie był przedmiotem kwestionowania ze strony powódki. Podważała ona natomiast przekonanie o zakwalifikowaniu tej okoliczności do nadzwyczajnej zmiany stosunków w rozumieniu art. 357¹ kc.

Przechodząc zatem do oceny wiodącego zarzutu apelacji, tj. naruszenia przepisów prawa materialnego w zakresie art. 357¹ kc za powódką (odpowiedź na apelację) wskazać należy na prezentowany w orzecznictwie pogląd, według którego klauzula *rebus sic stantibus* nie może być podnoszona w formie zarzutu. W przedmiocie uregulowanym w art. 357¹ kc Sąd orzeka na żądanie strony, zawarte w pozwie głównym lub wzajemnym (tak: uchwała SN z dnia 11 września 1991 r., III CZP 80/91; uchwała SN z dnia 27 marca 2001 r., (...), OSNC 2001, nr 10, poz. 145; wyrok SN z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 385/00; wyrok SA w Poznaniu z dnia 19 grudnia 1991 r., I ACr 463/91, OSA 1992, nr 4, poz. 35). Rzeczą zatem pozwanego było wytoczenie odrębnego powództwa z żądaniem oznaczenia przez Sąd wysokości świadczenia.

Nie sposób również przyjąć zasadności interpretacji przesłanek zastosowania w niniejszej sprawie dobrodziejstwa instytucji art. 357¹ kc. Analizie tej Sąd Rejonowy poświęcił znaczną część swojego uzasadnienia i argumentów tych nie

ma potrzeby przytaczać ponownie. Nadzwyczajne zmiany stosunków obejmują takie okoliczności, które nie są objęte typowym ryzykiem umownym, a ponadto są obiektywne i niezależne od stron. Następstwem nadzwyczajnej zmiany stosunków ma być pojawienie się nadmiernej trudności świadczenia lub zagrożenia dla jednej ze stron (lub obu) rażącą stratą. Strata ma być rażąca, a zatem zdecydowanie ponadprzeciętna. Okoliczności te i związek przyczynowy pomiędzy nimi musi udowodnić strona, pragnąca skorzystać z tej nadzwyczajnej, bo ingerującej w bezpieczeństwo i stabilność obrotu, instytucji. Remont ulicy, nawet przy założeniu jego znacznych rozmiarów, był okolicznością, która wprawdzie nie mogła być przewidziana przez strony w dacie zawarcia umowy, ale była ona daleko wcześniej im znana. Kontrahenci mieli zatem pełną możliwość analizy swojej sytuacji i ryzyka związanego z oczywistymi utrudnieniami dla prowadzonej działalności. Błędy w tym zakresie nie mogą przemawiać za złagodzeniem podstawowej zasady prawa zobowiązań: pacta sunt servanda.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 kpc Sąd Okręgowy orzekł, jak w wyroku.