

Sygn. akt I ACa 912/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. (1)**

przeciwko (...) **w O.**

z udziałem nadzorcy sądowego **A. A.**

o zapłatę

na skutek apelacji (...) (...) w O.

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 15 kwietnia 2015 r. sygn. akt V GC 170/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) (...) w O. na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

J. K. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) J. K. (2) wniósł o orzeczenie eksmisji (...) w O. (obecnie w upadłości układowej) z lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. oraz zasądzenie na jego rzecz kwoty 21.440,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem czynszu oraz opłat za bezumowne korzystanie z tego lokalu. Domagał się także zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Następnie, z uwagi na wyprowadzkę pozwanego, cofnął pozew w zakresie eksmisji.

(...) w O. (obecnie w upadłości układowej) wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda (w ramach powództwa wzajemnego) kwoty 36.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za udostępnienie lokalu w stanie niezgodnym z umową oraz poniesionych wydatków na dwukrotną przeprowadzkę. Następnie rozszerzyło powództwo wzajemne o kwotę 39.000 zł (łącznie 75.500 zł) tytułem odszkodowania za utratę dochodów przedsiębiorstwa. Na wypadek uwzględnienia powództwa wzajemnego podniosło zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda, domagając się w rezultacie zapłaty kwoty 54.059,90 zł oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 21.440,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty (pkt. 1); oddalił powództwo wzajemne (pkt. 2); umorzył postępowanie dotyczące opróżnienia lokalu (pkt. 3); zasądził na rzecz powoda kwotę 6.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. 4); nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 1.073 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd ten ustalił, że strony w dniu 1 lipca 2010 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, którą powód zawarł we własnym imieniu. Tym samym nie uwzględnił zarzutu braku jego legitymacji czynnej wskazując, że sporny lokal użytkowy należał wprawdzie do córek powoda, ale został on upoważniony do zarządu i dysponowania nim we własnym imieniu. Powołując się na art. 65 k.c. zauważył, że cały kontekst sprawy wskazywał, iż powód wszedł z pozwaną w stosunki handlowe dotyczące najmu lokalu osobiście. Dodał, że w świetle prawa nie jest koniecznym, by wynajmujący był właścicielem lokalu, wystarczy, że skutecznie nim dysponuje i oddaje do umówionego użytku. Z tych względów Sąd przyjął, że w 2010 r. strony zawarły ważną i skuteczną umowę najmu lokalu użytkowego.

Sąd ustalił, że pozwany w sposób niezakłócony lokal ten użytkował od 2010 r. i – z opóźnieniami – opłacał czynsz. Co do wysokości dochodzonego roszczenia zaznaczył, że poza dwoma dowodami wpłaty na stosunkowo niskie kwoty – 2.000 i 1.500 zł pozwany nie przedstawił innych dowodów na uiszczenie czynszu, nie zakwestionował też sposobu wyliczenia dokonanego przez powoda. Zważywszy zaś, że wyliczenia te były szczegółowe i poparte odpowiednim materiałem dowodowym, Sąd przyjął, że kwota dochodzona pozvem jest bezsporna (art. 231 k.p.c.). Z tych względów rozstrzygnął jak w pkt. 1 sentencji wyroku i dochodzoną kwotę zasądził w całości.

Wobec dobrowolnego opuszczenia lokalu przez pozwanego, powód cofnął pozew w zakresie żądania eksmisji i Sąd, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w tej części jako bezprzedmiotowe, czemu dał wyraz w pkt. 3 sentencji wyroku.

Odnosząc się do kwestii powództwa wzajemnego wskazał, że składało się ono z trzech elementów, a mianowicie: odszkodowania za naprawy sufitów i ścian; refundację kosztów przeprowadzki i utracone korzyści za przestój zakładu (w chwili przeprowadzek). Zdaniem Sądu pozwany nie poczynił żadnych szczegółowych wyliczeń z jakiego tytułu i jakiej kwoty dochodził. Jako całkowicie bezzasadne ocenił roszczenie z tytułu poniesienia kosztów przeprowadzek argumentując, że na przedsiębiorcy spoczywa ryzyko związane z prowadzeniem zakładu w najętym lokalu i nie można tego ryzyka przerzucić w koszty wynajmującego lokal użytkowy. Okoliczności z tym związane nie mieszczą się w formule art. 361 § 1 k.p.c., ponieważ nie są to normalne następstwa roszczenia odszkodowawczego. W konsekwencji Sąd uznał za niezasadne także drugie roszczenie odszkodowawcze, związane z utratą korzyści w okresie przeprowadzki. Podkreślił przy tym, że pozwany opuszczał lokal z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu za zaleganie z zapłatą czynszu.

Odnosnie roszczenia związanego z cyklicznymi naprawami sufitu i ścian Sąd wskazał, że z protokołu przekazania lokalu z dnia 14 lipca 2010 r. wynikało, że jest on oddawany najemcy praktycznie bez żadnych uwag (z wyjątkiem pękniętej szyby i przeciekającego w dwóch miejscach dachu). Sąd zaznaczył, że według zeznań powoda, dach wymagał naprawy z uwagi na drobne przecieki i faktycznie został wyremontowany. Stąd też jako niewiarygodne ocenił zeznania W. B., że dach permanentnie przeciekał, a on ponosił koszty jego naprawy. Na tę okoliczność pozwany przedstawił

dokumentację fotograficzną (plik zdjęć pokazujący ściany i niewielki zacieki na suficie). W ocenie Sądu, nawet ewentualne trudności związane z przeciekaniem dachu nie dyskwalifikują lokalu, tym bardziej, że mieściły się one w bieżących naprawach. Co do zawilgoconych narożników Sąd zaznaczył, że nie jest wiadomym kto, kiedy i w jakim lokalu wykonał zdjęcia. Przyjmując nawet, że zdjęcia te dotyczyły spornego lokalu zauważył, że pozwany prowadzi zakład produkcyjny typu spożywczego, gdzie pracują urządzenia, w tym piece i nagrzewanie. Pozwany nie wykazał zatem, by z okoliczności leżących po stronie powoda poniósł on szkodę wymagającą rekompensaty.

Z wyżej zaprezentowanych względów Sąd ocenił powództwo wzajemne jako bezzasadne (pkt. 2).

O kosztach postępowania orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, przyjmując, że powód wygrał powództwo własne oraz powództwo wzajemne. O obowiązku zapłaty przez pozwanego na rzecz Skarbu Państwa, postanowił argumentując, że powodowi została nieprawidłowo zwrócona opłata, ale z racji jego wygranej Sąd brakującą kwotę ściągnął od strony przegrywającej spór, tj. od pozwanego.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części, tj. co do pkt. I, II, IV i V. Sądowi I instancji zarzucił:

- 1) naruszenie art. 65 k.c. poprzez jego zastosowanie i dokonanie błędnej wykładni umowy najmu, podczas gdy złożone oświadczenie woli nie budziło wątpliwości;
- 2) naruszenie 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, polegających na uznaniu, że wydanie lokalu najemcy przez powoda i korzystanie przez niego z lokalu potwierdza, że to powód był wynajmującym;
- 3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, polegające na uznaniu, że roszczenia odszkodowawcze powoda wzajemnego zgłoszone w niniejszej sprawie nie są normalnymi następstwami działań powoda;
- 4) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, polegające na uznaniu, że wady przedmiotu najmu nie wystąpiły, pomimo że z zeznań strony pozwanej oraz materiału dowodowego wynika co innego;
- 5) naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu zgłoszonego przez pozwanego, tj. przesłuchania świadka B. P. pomimo, iż był on zgłoszony już w piśmie przygotowawczym strony z dnia 26 maja 2014 r., i zmierzał do wykazania szkody powstałej po stronie pozwanej oraz poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego;
- 6) naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że lokal oddany najemcy był zgodny z umową, podczas gdy powód nie przedstawił pozwolenia na użytkowanie.

Mając powyższe na uwadze wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Domagał się także dopuszczenia dowodów: z zeznań świadka B. P. na okoliczność istnienia wad przedmiotu najmu, informowania powoda o wadach i braku usunięcia wad; z opinii biegłego oraz z ksiąg przedsiębiorstwa pozwanego na okoliczność wysokości szkody w związku z wadami przedmiotu najmu, w szczególności poprzez weryfikację dokumentacji za okres przeprowadzki do i z przedmiotu najmu oraz analogicznego okresu w następnym roku po każdej z przeprowadzek.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, co do zasadności powództwa głównego i bezzasadności powództwa wzajemnego. Pomimo, iż strona skarżąca tego nie podniosła, zaznaczenia wymaga, że ustne uzasadnienie wyroku nie zawiera dokładnego opisu – ustalonego przez Sąd Okręgowy – stanu faktycznego sprawy, ani też

szczegółowej analizy dowodów, które legły u podstaw wydanego orzeczenia. Mimo jednak tych mankamentów, wydane rozstrzygnięcie jest prawidłowe.

Wstępnie podkreślenia wymaga, że strona pozwana, pomimo iż zaskarżyła wyrok także w pkt. 1 (zasądzającym na rzecz powoda w ramach powództwa głównego kwotę 21.440,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami), nie podniosła w tym względzie żadnych zarzutów, ani nie uzasadniła tak wskazanego zakresu zaskarżenia. Stąd też nie sposób wywnioskować w czym dokładnie upatruje wadliwości tak wydanego rozstrzygnięcia – których dokładnie ustaleń i ocen Sądu I instancji nie akceptuje.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zakresu materiału dowodowego stwierdzić trzeba, że Sąd Okręgowy słusznie pominął jako spóźniony wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rewidenta (art. 207 § 6 k.p.c.). Zauważyć bowiem trzeba, że pozwany rozszerzył swoje żądanie na rozprawie w dniu 17 lipca 2014 r., a wniosek o powołanie biegłego rewidenta zgłosił dopiero w piśmie procesowym z dnia 11 marca 2015 r. (w międzyczasie miała miejsce jeszcze jedna rozprawa - 5 marca 2015 r.). Nic nie stało na przeszkodzie, by tego typu wniosek został sformułowany już na etapie zgłaszania dodatkowego roszczenia, tym bardziej że strona była wówczas reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy o powołanie biegłego rewidenta – powielony w apelacji oraz dodatkowo podniesiony w piśmie procesowym nadzorcy sądowego z dnia 14 marca 2016 r., jako że prowadzenie postępowania dowodowego w kierunku wysokości przysługujących pozwanemu roszczeń byłoby bezprzedmiotowe z uwagi na niewykazanie tych roszczeń co do zasady. Co się zaś tyczy wniosku o dopuszczenie dowodu z ksiąg przedsiębiorstwa pozwanego to stronie skarżącej umknęło, że dowód ten został już dopuszczony na etapie postępowania pierwszo-instancyjnego. Do pisma z dnia 23 marca 2015 r. załączyła ona bowiem zestawienie sum z kolumn księgi przychodów i rozchodów za lata 2010 – 2014 (k. 293 – 297), a Sąd I instancji na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2015 r. dopuścił dowody z dokumentów złożonych przez strony (k. 301v.). Jeśli zaś chodzi o wniosek o przesłuchanie świadka B. P., to umknęło tutaj zarówno stronie apelującej, jak też Sądowi Okręgowemu, że Sąd Rejonowy w Olsztynie uwzględnił ten wniosek i postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 29 maja 2014 r. wezwał świadka do stawiennictwa na rozprawie wyznaczonej na dzień 17 lipca 2014 r. (k. 133v.). Wezwanie to doręczono świadkowi w dniu 3 czerwca 2014 r. (k. 218). Jednak na dalszych kartach akt brak jest jakichkolwiek informacji co do próby przeprowadzenia tego dowodu. Strona pozwana jeszcze kilkakrotnie wnioskowała o przesłuchanie wskazanego świadka, aż na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy stwierdził, że wniosek ten pominął jako spóźniony (art. 207 § 6 k.p.c.). Strona pozwana – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – nie zgłosiła wówczas zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., stąd też utraciła prawo do podnoszenia tego typu uchybienia na etapie postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny nie dopatrzył się także podstaw do przeprowadzenia tego dowodu w ramach postępowania odwoławczego, jako że nie miał on istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (art. 227 k.p.c.).

Przechodząc do zarzutu braku legitymacji czynnej powoda (powiązanego z naruszeniem art. 65 k.c. poprzez błędną wykładnię umowy najmu i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenia faktyczne) stwierdzić trzeba, że powód posiadał legitymację w niniejszym procesie. Zauważyć bowiem trzeba, że jakkolwiek w treści umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 1 lipca 2010 r. zapisano, że działa on na podstawie ważnego pełnomocnictwa z dnia 21 czerwca 2006 r., to jednocześnie w umowie tej został on wskazany jako (...) i w takim samym charakterze złożył swój podpis. Z treści samej umowy wynika zatem, że powód działał w imieniu własnym jako strona umowy najmu, nie zaś jako pełnomocnik właściciela. Dodatkowo potwierdza to zapis § 1 umowy, zgodnie z którym „wynajmujący oświadcza, że jest pełnomocnikiem właściciela budynku mieszkalno-usługowego położonego w T. oraz że jest uprawniony do oddania w najem lokalu znajdującego się w tym budynku”. Powód nie będąc właścicielem oznaczonego lokalu, swe prawa do decydowania o jego przeznaczeniu i wykorzystaniu wywodził z określonego pełnomocnictwa. Nie oznacza to jednak, że w ramach tego pełnomocnictwa zawierał umowę najmu, umowę tę zawierał bowiem we własnym imieniu. Powyższe wynika nie tylko z treści samej umowy, ale także z pozostałych okoliczności sprawy, tj. wykonywania praw i obowiązków zastrzeżonych dla strony umowy, m. in. dokonywanie napraw, wystawianie faktur we własnym imieniu, rozwiązanie stosunku najmu (k. 28 i 29). Także z zeznań W. i Inny B. wynika, że w ich własnym przekonaniu to powód był stroną umowy, to on ją zawarł jako wynajmujący, a następnie wypowiedział. Okoliczność ta nie była zresztą

kwestionowana przez cały okres trwania umowy najmu, a także w początkowej fazie procesu. W tych okolicznościach, nie może budzić wątpliwości, że osobą uprawnioną do dochodzenia roszczeń z umowy najmu z dnia 1 lipca 2010 r. jest powód jako strona tej umowy, nie zaś jego córki jako właścicielki lokalu.

Odnosząc się do meritum, zauważyć trzeba, że pozwany rozpatrywał swoją szkodę w trzech aspektach: jako wydatki wywołane dwukrotną przeprowadzką (koszty montażu i demontażu urządzeń oraz transportu); jako koszty naprawy lokalu oraz jako straty finansowe wywołane przestojem zakładu (w czasie przeprowadzek). Z tytułu dwóch pierwszych roszczeń dochodził łącznie kwoty 36.500 zł, natomiast w ramach rekompensaty za utratę dochodu przedsiębiorstwa – kwoty 39.000 zł (łącznie 75.500 zł). W ocenie Sądu Apelacyjnego, wszystkie te roszczenia są bezzasadne, pozwany nie wykazał bowiem przesłanek odpowiedzialności kontraktowej powoda. Zgodnie z art. 471 k.c. należą do nich: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Podkreślić należy, że chodzi tutaj o adekwatny związek przyczynowy (art. 361 k.c.), co oznacza, że należy ustalić, czy zdarzenie stanowi warunek konieczny wystąpienia szkody (test *conditio sine qua non*) oraz, czy szkoda jest normalnym następstwem tego zdarzenia (selekcja następstw). Nie wystarczy więc ustalić istnienia związku przyczynowego jako takiego, lecz należy stwierdzić, że chodzi o następstwa (powiązania) obiektywnie normalne, typowe, przeciętne, oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy. W ocenie Sądu Apelacyjnego tak rozumiany związek przyczynowy między opisaną przez pozwanego szkodą a zachowaniem powoda nie zachodzi. Poza tym nie sposób przypisać temu ostatniemu cech zawinienia czy bezprawności.

Bezzasadne okazały się roszczenia związane z dwukrotnymi przeprowadzkami (z O. do T. i z T. do aktualnego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej) oraz ze spadkiem dochodów zakładu. Sąd Okręgowy słusznie bowiem zauważył, że to pozwany jako przedsiębiorca sam zdecydował w jakim miejscu i na jakich warunkach będzie prowadził działalność gospodarczą, nie sposób zaś odpowiedzialności za tego typu wybór przerzucać na osobę trzecią. Zaznaczyć trzeba, że pozwany zawarł ważną i skuteczną umowę najmu lokalu użytkowego, lokal ten został mu wydany i przez 3 lata służył do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wyrobów garmażeryjnych. Stosunek najmu ustał na skutek wypowiedzenia umowy przez powoda z powodu nieterminowego regulowania czynszu. Podnoszone w procesie okoliczności, że pozwany przeniósł swój zakład z O. do T. na skutek podstępu, gróźb, czy wymuszeń ze strony powoda są nieudowodnione i w zasadzie bezpodstawne, skoro przedmiot umowy został wydany i przez 3 lata nadawał się do umówionego użytku. Wyprowadzka z T. zbiegła się w czasie z rozwiązaniem umowy najmu przez powoda. Pozwany był zobligowany opuścić lokal do dnia 1 kwietnia 2013 r., a dokonał tego dopiero w dniu 10 sierpnia 2013 r. Pomimo podnoszonych przez niego zarzutów (zarówno w pismach procesowych, jak też na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2015 r.), w żaden sposób nie wykazał, że to on był stroną wypowiadającą umowę najmu, w dodatku - na skutek okoliczności leżących po stronie powoda (nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie lokalu, brak napraw, brak prac remontowo-adaptacyjnych, utrudnianie prowadzenia działalności gospodarczej, traktowanie jak „niechcianego lokatora”). W aktach sprawy (poza jednym pismem informującym o zalaniu pomieszczeń) brak dowodów na to, że pozwany podejmował jakiegokolwiek kroki w celu zmobilizowania powoda do określonych działań. Nie wskazywał on, by brak pozwolenia na użytkowanie, czy cykliczne naprawy uniemożliwiały mu normalne funkcjonowanie i prawidłowe wykonywanie działalności gospodarczej. Jego wyprowadzka z zajmowanego lokalu była podyktowana tylko i wyłącznie wypowiedzeniem umowy przez powoda i wezwaniem do opuszczenia lokalu. Roszczenia w tym względzie (z tytułu dwukrotnych przeprowadzek i spadku dochodów przedsiębiorstwa) uznać zatem należy za bezzasadne. Na marginesie nadmienić wypada, że także wskazana wysokość tych roszczeń budzi zastrzeżenia Sądu Apelacyjnego, jako że oparta ona została na fragmentarycznym materiale dokumentowym, w dodatku - w większości pozbawionym wartości dowodowej.

Bezzasadne są także roszczenia związane z prowadzonymi w najętym lokalu naprawami. Jakkolwiek zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala przyjąć, że w spornym lokalu pojawił się problem przeciekającego dachu (protokół przekazania obiektu z dnia 14 lipca 2010 r. oraz zeznania stron), o tyle pozwany w żaden sposób nie wykazał, by to on dokonywał napraw w tym zakresie, bądź też by przeciekający dach w jakikolwiek sposób przekładał się na funkcjonowanie przedsiębiorstwa. Z protokołu przekazania obiektu z dnia 14 lipca 2010 r. wynika, że w dwóch

miejscach pokrycie dachowe jest nieszczelne (co miało zostać naprawione do końca sierpnia). Co istotne jednak – w tej dacie tylko dwa pomieszczenia wymagały odnowienia ścian i sufitu – biurowe i socjalne. Pozostałe, w tym produkcyjne, magazynowe, służące do pakowania, szokownik i wiatrolap nie wymagały tego typu prac. Strony nie zgłosiły co do nich żadnych uwag. Także protokoły kontroli weterynaryjnych (listopad 2011 r. i luty 2012 r.) wskazywały, że uszkodzenie tynków i powłok malarskich na ścianach oraz suficie dotyczy tylko szatni dla personelu, magazynu mąki oraz magazynu kartonów (k. 55v.). Ponieważ usterki te zostały usunięte we wskazanym terminie (k. 58v.), zakład oceniono jako spełniający wymagania weterynaryjne (stan sanitarny w czasie produkcji nie budził zastrzeżeń). Pozwany poza gołosłownymi twierdzeniami nie wykazał więc, by we wszystkich pomieszczeniach cały czas ciekła woda; by dokonywał we własnym zakresie glazurowania pomieszczeń i napraw dachu; a także by to on wypowiedział umowę najmu na skutek niemożności prowadzenia tam działalności gospodarczej.

Analiza przedstawionego przez niego materiału dowodowego w postaci faktur VAT za zakup określonych materiałów budowlanych prowadzi do wniosku (zważywszy na ich ilość, charakter oraz koszt), że ewentualne naprawy ścian i sufitów mieściły się w ramach drobnych remontów i napraw, o których mowa w § 4 ust. 6 umowy z dnia 1 lipca 2010 r. W okresie od 15 lipca do 4 października 2010 r. pozwany zakupił bowiem: styropian, klej, tynk, pianę, emulsję, taśmę, gładź gipsową, silikon, gniazdo, uchwyt, wkręty, złączki, przewód, rurę, beton i cement. Natomiast w okresie od 20 stycznia do 16 maja 2011 r.: emulsję, szpachlę, folię, taśmę, kołek, siatkę, klej, krzyżaki, szlifierkę, gres, płytę pirogos, gres, zaprawę; zaś w okresie od 2 listopada do 21 grudnia 2012 r.: żarówkę, emalię, cekol, halolux, klej, gres, kit szklarski i szlifierkę kątową. Żadna z przedłożonych faktur nie potwierdza, by pozwany kiedykolwiek zakupywał materiały służące do naprawy poszycia dachowego. Zważywszy zaś, że korzystał on z najętego lokalu przez 3 lata prowadząc w nim aktywną działalność garmazeryjną, nie sposób przyjąć, by wyżej wymienione wydatki wykraczały poza zakres umowny. Poza fakturami, pozwany jako dowód poniesionej szkody przedłożył także tabelkę wyceny prac remontowych wykonanych w okresie wrzesień 2010 – maj 2013. Tego typu tabelka nie może jednak stanowić miarodajnego dowodu, zważywszy, że brak na niej podpisu księgowego, poza tym opracowana została na podstawie internetowego cennika budowlanego, a nie dokumentów odzwierciedlających faktycznie poniesione koszty (k. 139).

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwany nie wykazał też, by uszkodzenie tynków i powłok malarskich było wynikiem przeciekającego dachu (w dodatku na całej powierzchni najmowanych pomieszczeń). Zgodnie z § 4 ust. 7 umowy – remonty i naprawy konstrukcji budynku i powierzchni dachu obciążały wynajmującego (na własny koszt i w sposób niepowodujący przestojów w działalności najemcy). Powód nie przeczył, że w początkowej fazie wykonywania umowy zdarzyło się zalanie wynajmowanych pomieszczeń, ale stwierdził jednocześnie, że do września 2011 r. sukcesywnie kupował papę i naprawiał dach. Powyższe potwierdzają przedłożone przez niego faktury VAT (20 i 27 września 2010 r. zakup papy, cementu; 13 maja 2011 r. zakup papy; 6, 18 i 20 lipiec 2011 r. – zakup papy, gontu i gwoździ papowych; 11 sierpnia 2011 r. – zakup kleju do styropianu i gontu; 23 i 29 wrzesień 2011 r. – zakup gontu, papy, cementu). W tych okolicznościach nie sposób zatem twierdzić, że powód nie wywiązywał się ze swoich obowiązków umownych, powodując tym samym wymierne straty po stronie pozwanego. Nadmienić również wypada, że dostępny w sprawie materiał dowodowy nie jest w stanie dostarczyć jednoznacznej odpowiedzi na pytanie co było przyczyną zacieków na suficie i ścianach lokalu; czy tak jak podnosił pozwany – przeciekający dach, czy też tak jak twierdził powód – niewłaściwa eksploatacja lokalu (zawilgocenie ścian na skutek nieogrzewania pomieszczeń w sezonie jesienno – zimowym oraz nieużywanie okapu). Ze wspomnianych protokołów kontroli weterynaryjnych, przeprowadzonych kilka miesięcy po przekazaniu lokalu pozwanemu wynika, że problem odnowienia ścian i sufitów dotyczył pomieszczeń niezwiązanych z halą produkcyjną (szatnia i magazyny). Materiał dowodowy nie potwierdza zatem wersji pozwanego, że najęty lokal posiadał wady uniemożliwiające normalne funkcjonowanie i wykonywanie działalności gospodarczej. Przeczy temu przede wszystkim fakt, że pozwany prowadził swoją działalność w spornym lokalu przez przeszło 3 lata i z dużym prawdopodobieństwem nadal by ją prowadził, gdyby nie wypowiedzenie umowy przez powoda.

Wbrew twierdzeniom pozwanego z akt sprawy nie wynika także, by powód celowo zataił przed nim brak stosownego pozwolenia na użytkowanie lokalu, bądź też, by brak ten stanowił istotną przeszkodę w wykonywaniu działalności gospodarczej. Z protokołu przekazania z dnia 14 lipca 2010 r. wynika, że stosowne pozwolenie było w trakcie załatwiania, o czym strona pozwana wiedziała i złożyła stosowne oświadczenie (§ 7 ust. 3). Na rozprawie w dniu

2 kwietnia 2015 r. W. B. przyznał, że posiadał wiedzę na temat braku pozwolenia. Z trzyletniej współpracy stron nie wynika, by brak pozwolenia na użytkowanie stanowił jakąkolwiek przeszkodę w normalnym funkcjonowaniu zakładu pozwanego. Tym bardziej, gdy zwróci się uwagę na treść jego pisma z dnia 28 maja 2014 r., w którym sam podaje, że uzyskana decyzja Powiatowego Lekarza Weterynarii w O. (pozwalająca na prowadzenie działalności produkcyjnej wyrobów spożywczych głęboko mrożonych) potwierdza, że prowadzi działalność produkcyjną pod stałym nadzorem służb sanitarnych i spełnia wymogi pod względem technologicznym. Skoro brak pozwolenia na użytkowanie nie skutkowało dla pozwanego żadnymi negatywnymi konsekwencjami, nie sposób w samym tylko jego braku upatrywać jakiegokolwiek szkody (wymierne straty finansowe). Strona pozwana nie wykazała też, by faktyczną przyczyną wyprowadzki była obawa, że zostanie przeprowadzona kontrola i wstrzymana działalność - z uwagi na brak pozwolenia na użytkowanie (zeznania Inny B. na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2015 r.). Pozwany – wbrew twierdzeniom – nigdy nie wypowiedział umowy najmu, a wyprowadził się na skutek jej wypowiedzenia przez powoda z uwagi na nieterminowe regulowanie czynszu.

Całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazuje zatem, że zarzuty podnoszone przez pozwanego w toku procesu zostały sformułowane tylko na użytek postępowania sądowego, stanowiąc swoistą linię obrony. Skarżący nie przeczył, że zaprzestał regulować czynsz oraz znalazł się w trudnej sytuacji finansowej, o czym świadczy ogłoszenie upadłości układowej i skuteczny wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych.

Reasumując, pozwany nie wykazał tak co do zasady, jak i wysokości swego roszczenia w kwocie 36.500 zł z tytułu rekompensaty za poniesione koszty dwukrotnego przeniesienia zakładu produkcyjnego oraz regularnie prowadzone remonty sufitów i ścian w najmowanych pomieszczeniach, a także roszczenia w kwocie 39.000 zł – jako odszkodowania za działanie powoda, które doprowadziło do konieczności przeprowadzki oraz utraty dochodów przedsiębiorstwa przez okres kiedy przedsiębiorstwo nie funkcjonowało.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego postanowił na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

(...)