

Sygn. akt I ACa 7/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek (spr.)
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Protokolant	Sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 11 czerwca 2013 roku, sygnatura akt IX GC 313/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki A. P. na rzecz pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w Ś. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 7/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo A. P. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w Ś. o zapłatę kwoty 302.775 zł (pkt I) oraz zasądził od powódki A. P. na rzecz pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w Ś. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia.

Powódka jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) A. P.. Pozwana spółka jest przedsiębiorcą zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS (...). Spółka powstała w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa pod firmą Elektrownia (...).

W listopadzie 2008 roku Elektrownia (...) wszczęła procedurę przetargową dotyczącą wynajęcia lokalu gastronomicznego o powierzchni 650 m² wraz z wyposażeniem, zlokalizowanego w K.. Lokal ten, w którym prowadzona jest restauracja, jest wraz z hotelem (...) częścią kompleksu hotelowo-gastronomicznego należącego do pozwanej. Podstawą wszczęcia procedury była uchwała zarządu nr (...). Pozwana określiła procedurę przetargu stosownie do obowiązujących w elektrowni przepisów wewnętrznych – Regulaminu udzielania zamówień – jako ustny przetarg nieograniczony. Przetarg ogłoszono w dniu 11 grudnia 2008 roku. W przetargu tym uczestniczyła A. P.. Do przetargu przystąpiło czterech oferentów, a oferent, który wygrał przetarg nie podpisał umowy, wobec czego pozwana unieważniła przetarg i ogłosiła kolejny. Ogłoszenie o przetargu z dnia 22 stycznia 2009 roku, podobne w treści do poprzedniego, zostało zamieszczone zwyczajowo na tablicy ogłoszeń przed wejściem do siedziby pozwanej oraz na jej stronie internetowej. Oba przetargi oprócz lokalu, o który chodzi w pozwie, dotyczyły także innego lokalu gastronomicznego – stołówki zakładowej o powierzchni 420 m² wraz z wyposażeniem, zlokalizowanego w siedzibie pozwanej w Ś..

W ogłoszeniu o przetargu pozwana wskazała, że przetarg dotyczy lokalu gastronomicznego o powierzchni 605 m² wraz z wyposażeniem, zlokalizowanego w K. przy ul. (...). Jako minimalną kwotę czynszu wskazano

25 zł/m² plus VAT. Pozwana wskazała, że lokal ma instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, wentylacyjną, klimatyzacyjną, a nadto wyposażenie według załączonego wykazu. Najemcę miały obciążać opłaty

za świadczenia dodatkowe, w tym również za te media, na które nie będzie miał zawartych indywidualnych umów z dostawcami. Przyszły najemca miał ponosić koszty związane z bieżącym utrzymaniem lokalu np.: remont tynków, podłóg, malowanie itp. oraz koszty remontu i konserwacji wszystkich instalacji będących na wyposażeniu lokalu od miejsca pomiaru do miejsca końcowego odbioru. Przyszły najemca miał być zobligowany do świadczenia usług w zakresie podawania śniadań dla gości korzystających z usług noclegowych hotelu (...). Oferta wymagała, aby wygrywający przetarg podpisał umowę w dniu jego rozstrzygnięcia, bowiem umowa miała być zgodnie z ofertą zawarta na czas nieograniczony od dnia 1 lutego 2009 roku. Umowa miała przewidywać trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Projekt umowy zgodnie z ogłoszeniem był do wglądu w siedzibie pozwanej.

W dniu 28 stycznia 2009 roku w siedzibie pozwanej odbył się nieograniczony przetarg ustny. Do tego przetargu stanęła wyłącznie powódka. Powódka zaproponowała czynsz w kwocie 25,50 zł netto za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu i po trzecim przybiciu wygrała przetarg. W tym samym dniu zarząd pozwanej podjął uchwałę o podpisaniu z powódką umowy na zaproponowanych warunkach i strony podpisały umowę najmu lokalu. Powołana uchwała obejmowała również decyzję o zawarciu

z powódką umowy na najem drugiego lokalu gastronomicznego – stołówki zakładowej

w Ś. o powierzchni 420 m⁽²⁾ ze stawką czynszu 10,50 zł/m⁽²⁾ plus VAT miesięcznie. W lokalu przy ul. (...) do chwili jego przejęcia przez powódkę działała restauracja (...). Po zakończeniu w dniu 30 kwietnia 2009 roku remontu restauracja podjęła działalność pod nazwą (...)a następnie (...). W dniu 28 stycznia 2009 roku strony podpisały umowę najmu lokalu. W (...) umowy strony określiły wysokość czynszu zgodnie z ofertą powódki oraz 14-dniowy termin płatności od daty doręczenia faktury. Powódka zobowiązała się także do ponoszenia, oprócz należności czynszowych, opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, za centralne ogrzewanie, za zużytą energię elektryczną i gaz oraz wywóz nieczystości stałych.

W (...) umowy strony ustaliły, że najemca winien przez cały czas trwania najmu używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób określony w umowie i innych przepisach. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, między innymi koszty remontów bieżących i konserwacji lokalu oraz wszystkich instalacji będących na wyposażeniu lokalu, od miejsca pomiaru do miejsca końcowego odbioru obciążają najemcę. Zgodnie z warunkami przetargowymi w (...) umowy zawarte zostało postanowienie, że prace związane z adaptacją lokalu dla potrzeb działalności najemcy nastąpią na jego koszt, po pisemnej akceptacji zakresu prac przez pozwaną i bez zwrotu poniesionych przez najemcę na ten cel nakładów. Po podpisaniu umowy powódka objęła lokal. Z czynności tych sporządzono w dniu 2 lutego 2009 roku protokół, w którym stwierdzono, że urządzenia sanitarne

są kompletne, podobnie instalacje: elektryczna, gazowa, grzejna oraz wentylacyjno-klimatyzacyjna. W protokole zapisano, że powódka obecna była przy tych czynnościach. Protokół przekazania został podpisany przez powódkę. Stan lokalu w dniu 4 lutego 2009 roku obrazują zdjęcia zamieszczone w folderze „Przed remontem, wymiana instalacji elektrycznej”, znajdujące się na płycie CD (k. 92). Pismem z dnia 30 stycznia 2009 roku powódka zwróciła się do pozwanej o dostosowanie lokalu do stanu umożliwiającego użytkowanie zgodnie z jego przeznaczeniem poprzez wykonanie prac remontowych, w tym: wykonanie projektu techniczno-technologicznego, modernizacji instalacji elektrycznej, przeglądu i naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej, dostosowania podłóg, ścian, sufitów i drzwi do wymagań UE oraz dezynsekcji i deratyzacji lokalu w celu pozbycia się insektów i gryzoni. Powódka zadeklarowała, że poniesie koszty związane z adaptacją lokalu w postaci: modernizacji i wyposażenia sali konsumenckiej, wyposażenia w nowoczesne urządzenia gastronomiczne oraz wyposażenia pomieszczeń administracyjno-socjalnych i magazynowych. Powódka zwróciła się nadto o przyznanie jej karencji w płatności czynszu na czas trwania remontu i adaptacji. Okres karencji powódka określiła na 3 miesiące. W uzasadnieniu pisma powódka opisała stan lokalu oraz wskazała, że lokal nie spełnia wymogów prawem przewidzianych do prowadzenia działalności gastronomicznej. Przywołała przy tym podstawy prawne dotyczące wymogów technicznych i sanitarnych dla lokali gastronomicznych. W dniu 3 lutego 2009 roku powołana przez pozwaną komisja pozytywnie rozpoznała wniosek powódki o wyrażenie zgody na wykonanie w lokalu prac polegających na demontażu parkietu, boazerii, okładzin ściennych i podłogowych drzwi wejściowych do pomieszczeń. Uchwałą nr (...) z dnia 10 lutego 2009 roku zarząd pozwanej uwzględnił wniosek powódki odstępując od pobierania czynszu za okres od 1 lutego do 30 kwietnia 2009 roku. W odpowiedzi na wniosek powódki z dnia 30 stycznia 2009 roku zarząd pozwanej nie wyraził zgody na wykonanie prac nim objętych i odwołał się w uzasadnieniu swojego stanowiska do postanowień (...) umowy. Powódka zwróciła się do pozwanej o przedłużenie okresu karencji w płatności czynszu do dnia 5 maja 2009 roku, na co pozwana nie wyraziła zgody. Powódka przeprowadziła w lokalu prace remontowe i adaptacyjne. We wniosku o przeprowadzenie postępowania mediacyjnego z dnia 30 listopada 2011 roku powódka określiła koszty remontu generalnego lokalu na kwotę 110.058,90 zł, na którą składały się należność główna w kwocie 108.857 zł oraz odsetki ustawowe za okres od 31 października 2011 roku do 30 listopada 2011 roku w kwocie 1.201,90 zł, koszty adaptacji zaś na kwotę 288.816 zł. We wniosku tym powódka stwierdziła, że nie miała możliwości obejrzenia lokalu przed przetargiem i nie mogła ocenić jego stanu faktycznego. Do wniosku powódka dołączyła faktury VAT (k. 104-195) za zakupione materiały budowlane, wykończeniowe, instalacyjne i inne, także faktury VAT za roboty wykonane w lokalu przy ul. (...), w tym fakturę VAT nr (...) z dnia 18 marca 2009 roku wystawioną przez firmę (...) za remont instalacji wodno-kanalizacyjnej na kwotę 5.300 zł, fakturę VAT nr (...) z dnia 31 marca 2009 roku wystawioną przez firmę (...) za roboty remontowo-budowlane na kwotę 93.000 zł, fakturę VAT nr (...) z dnia 24 kwietnia 2009 roku wystawioną przez firmę (...), (...) S. J. za wykonanie instalacji gazu w budynku restauracji (...), fakturę VAT nr (...) z dnia 19 czerwca 2009 roku wystawioną przez firmę (...), (...) S. J. za wykonanie projektu instalacji gazu w budynku restauracji (...), fakturę VAT nr (...) z dnia 4 maja 2009 roku wystawioną przez Firmę Handlowo-Budowlaną (...) s.c. za układanie okładzin ceramicznych, remont instalacji elektrycznej, wyklejanie tapet, remont parkietu, budowa baru, układanie paneli i prace remontowe. Faktura VAT nr (...) z dnia 31 marca 2009 roku (...) s.c. na kwotę 10.004 zł za wykonanie posadzki epoksydowej (...) wskazuje tylko, że prace dotyczyły lokalu w K.. Do wniosku o przeprowadzenie mediacji powódka dołączyła także protokół z komisyjnego odbioru prac wykonanych w restauracji sporządzony w dniu 30 kwietnia 2009 roku po wykonaniu robót. Komisja reprezentująca obie strony umowy stwierdziła wykonanie wszystkich wymienionych robót przez powódkę oraz przez brygady remontowe (...) S.A., działające na koszt i zlecenie pozwanej. W protokole stwierdzono, że prace zostały wykonane przez najemcę i na jego koszt. Protokół został podpisany przez

wszystkie osoby dokonujące odbioru, w tym przez powódkę, bez uwag i zastrzeżeń. Po dacie odbioru robót powódka podjęła w lokalu działalność gastronomiczną. Roboty zostały sfinansowane przez powódkę ze środków uzyskanych z kredytu. W trakcie wykonywania robót dotyczących instalacji gazowej

w dniu 23 lutego 2009 roku (...) spółka z o.o. Oddział Zakład (...) przeprowadziła kontrolę instalacji gazowej sporządzając z tych czynności protokół nr (...). W protokole stwierdzono brak zamontowanych odbiorników z uwagi na trwający remont. Z protokołu nie wynika, by instalacja gazowa zamontowana była nielegalnie. Kontrolujący zobowiązał odbiorcę do wystąpienia o warunki przyłączeniowe do (...) P.. Kontrolujący dokonał demontażu licznika na czas remontu. Powódka – na swój wniosek - otrzymała zmianę warunków przyłączenia do sieci gazowej w dniu 7 kwietnia 2009 roku. Na zlecenie powódki został opracowany przez J. S. projekt instalacji gazowej dla restauracji. Projekt ten został opatrzony oświadczeniem projektanta o zgodności z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i zasadami wiedzy technicznej i uzyskał uzgodnienia

w dniu 25 maja 2009 roku za numerem sprawy(...), a zatem opracowany został po komisyjnym odbiorze wszystkich robót dokonanych w dniu 30 kwietnia 2009 roku opisanym w powołanym już protokole znajdującym się na kartach 196-198 akt. Wykonanie tej instalacji już wcześniej potwierdza powołana faktura VAT nr (...)

z dnia 24 kwietnia 2009 roku wystawiona przez firmę (...) za wykonanie instalacji gazu w budynku restauracji (...). Zatem doszło do kolejnych przerw instalacji gazowej po dniu 25 maja 2009 roku, tj. po dacie uzyskania uzgodnień. Część prac porządkowych w lokalu wykonali członkowie rodziny powódki. Powództwo kosztów z tym związanych nie obejmuje. W okresie funkcjonowania restauracji (...) (...)występowały problemy z funkcjonowaniem klimatyzacji, przeciekaniem dachu

i związanym z tym zalewaniem pomieszczeń oraz niedostatecznym ogrzewaniem pomieszczeń. Problemy w tym zakresie powódka zgłaszała w pismach z dnia 17 sierpnia 2009 roku i 15 grudnia 2010 roku. Potwierdzane też były przez notatki służbowe sporządzane z udziałem pracowników pozwanej z dnia 11 stycznia 2010 roku

i 8 grudnia 2010 roku. Powódka z tego tytułu nie zgłosiła roszczeń w pozwie. Kwestię dostaw ciepła regulowała umowa zawarta przez strony procesu w dniu 4 marca 2010 roku oraz porozumienie nr (...)z tej daty. Dostawa ciepła miała być dokonywana przez pozwaną na podstawie zamówień powódki, stosownie do (...) umowy, a pomiar pobranego ciepła odbywał się na kryzie pomiarowej na zasilaniu i zaworze odcinającym na rurociągu wody powrotnej, a to stosownie do (...) umowy. W treści wniosku

o przeprowadzenie mediacji powódka wskazała, że w piwnicach nie było kaloryferów.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2010 roku powódka, odpowiadając na propozycję pozwanej dotyczącą odstąpienia części pomieszczeń piwnicznych, stwierdziła, że widzi taką możliwość. Powódka zwróciła się równocześnie o wykluczenie połowy powierzchni ciągów komunikacyjnych w części korytarzy na parterze przy wejściu bocznym, klatki schodowej i korytarzy w piwnicach. W efekcie strony podpisały w dniu 6 lipca 2010 roku aneks nr (...), w którym zmniejszono powierzchnię lokalu objętego umową do 505,64 m².

W aneksie zawarto uzgodnienie, że oprócz należności czynszowych, o których mowa w (...) umowy, najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, za gaz wywóz nieczystości stałych oraz za zużytą energię elektryczną i za centralne ogrzewanie w tym we wszystkich pomieszczeniach magazynowych w piwnicy oraz we wspólnych korytarzach, klatce schodowej i wejściu bocznym.

W dacie podpisania aneksu powódka zalegała w stosunku do pozwanej z płatnościami należności z tytułu umowy najmu. W piśmie z dnia 5 lipca 2010 roku powódka poinformowała pozwaną, że w tym dniu dokonała przelewem zapłaty kwoty 5.459,82 zł za faktury nr (...). Oświadczyła,

że przeterminowane należności, po pomniejszeniu o kwotę 5.459,82 zł, wynoszą 33.148,75 zł (38.608,57 zł - 5.459,82 zł). Powódka oświadczyła też, że w zadłużeniu podliczone zostały kwoty faktur za czerwiec na kwotę 25.290,58 zł, w związku powyższym zaległość na dzień 21 lipca 2010 roku najprawdopodobniej wyniesie 58.439,33 zł. W piśmie powódka wniosła o możliwość spłaty zadłużenia w ratach płatnych od lipca 2010 roku do marca 2011 roku i przedstawiła propozycję harmonogramu spłat. Prośba powódki co do spłaty zobowiązań na raty została uwzględniona, co znalazło odzwierciedlenie w notatce służbowej sporządzonej w dniu

5 lipca 2010 roku z udziałem powódki i przedstawicieli pozwanej i podpisanej przez wszystkie osoby, w tym powódkę. Powódka zobowiązała się do spłaty zobowiązań

w kwocie 58.439,33 zł z odsetkami, zgodnie z załączonym harmonogramem, w okresie od lipca 2010 roku do marca 2011 roku. Powódka zobowiązała się też do regulowania na bieżąco faktur wystawianych przez pozwaną. Stanowisko pozwanej w tym przedmiocie potwierdza też pismo z dnia 15 lipca 2010 roku. Powódka nie wywiązała się z przyjętego zobowiązania, o czym świadczy pismo pozwanej z dnia 17 października 2011 roku, będące odpowiedzią na wniosek powódki z dnia 15 września 2011 roku o kolejną prolongatę zadłużenia.

W okresie obowiązywania umowy najmu powódka świadczyła na rzecz pozwanej usługi w zakresie przygotowania śniadań oraz obiadokolacji dla gości korzystających z hotelu (...) znajdującego się przy ul. (...). W tym zakresie stosunki stron określały odrębne umowy.

Pismem z dnia 29 lipca 2011 roku, doręczonym pozwanej w tym samym dniu, powódka wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2011 roku. W dniu 2 listopada 2011 roku powódka przekazała lokal pozwanej. W okresie wypowiedzenia umowy powódka pismem z dnia 20 października 2011 roku zwróciła się do pozwanej o odliczenie z jej zobowiązań w stosunku do pozwanej poniesionych kosztów remontu lokalu przy ul. (...). Powódka wskazała jako podstawę prawną art. 663 k.c. W piśmie powódka określiła swoje roszczenie na kwotę 80.000 zł. Powódka wniosła o zorganizowanie spotkania w celu omówienia szczegółów.

Powódka złożyła orzeczenie techniczne dotyczące przebudowy i remontów wykonanych w restauracji (...) w K. opracowane przez T. S., mającego uprawnienia budowlane (...) (...) Jednakże opinia ta nie jest wiarygodnym dowodem i nie ma wartości dowodowej dla niniejszego postępowania. Została ona bowiem sporządzona w dniu 26 września 2011 roku, a zatem po upływie ponad dwóch lat od zakończenia robót, a w swoich ustaleniach co do zakresu wykonanych przez powódkę robót opracowujący opinię oparł się między innymi na wyjaśnieniach powódki. Nadto w istocie powołany dokument nie jest orzeczeniem technicznym, a opinią prawną dotyczącą ustalenia, kogo winny obciążać na podstawie ustawy prawo budowlane koszty robót. Do wydawania opinii prawnej uprawnienia budowlane nie upoważniają. Nadto w powołanym dokumencie zawarte jest stwierdzenie o nielegalnym podłączeniu w lokalu instalacji gazowej, podczas gdy powołany protokół z dnia 23 lutego 2009 roku z kontroli instalacji gazowej nr (...) przeprowadzonej przez (...) spółka z o.o. Oddział Zakład (...) nie daje podstaw do przyjęcia, iż doszło do nielegalnego podłączenia instalacji. Zatem dokument określony jako orzeczenie techniczne jest niewiarygodny i nieprzydatny jako dowód w tej sprawie.

Pozwana, po zakończeniu umowy najmu, wielokrotnie wzywała powódkę do zapłaty zaległości wynikających z umowy najmu.

Przeprowadzając postępowanie dowodowe Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne dowody z dokumentów urzędowego i prywatnych (z wyłączeniem dowodu z dokumentu w postaci oceny technicznej sporządzonej w dniu 26 września 2011 roku). Autentyczność dowodów nie była kwestionowana przez strony i nie budziła zastrzeżeń Sądu. Ich treść nie była przez strony kwestionowana.

Sąd Okręgowy przeprowadził dowody z zeznań świadków: D. P., B. F., Z. P., A. M., J. Z., E. N., K. Ł., M. C., K. B. oraz H. W..

Zeznania świadka D. P. (siostry powódki) Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne w części dotyczącej nielegalnego przyłączenia gazu do budynku restauracji. Okoliczność taka nie wynika z żadnego dokumentu, a przeczy jej treść protokołu z kontroli dokonanej w dniu 23 lutego 2009 roku przez (...) Spółkę (...). Gdyby instalacja była nielegalna nie umknęłoby to uwadze osoby dokonującej kontroli. Instalacja gazowa była też opomiarowana. Plomby na liczniku nie były naruszone. W przeciwnym razie znalazłoby to odzwierciedlenie w protokole nie tylko z uwagi na interesy dostawcy gazu, ale także powódki, która objęła lokal po innym użytkowniku. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy zeznania świadka D. P. uznał za wiarygodne. Uznał też za mające walor dowodu w części, w której świadek stwierdził, że w jego ocenie lokal nie był odnawiany od 20 lat. W pozostałym zakresie zeznania uznał

za pozbawione waloru dowodowego z uwagi na ich ogólnikowy charakter, nie pozwalający na precyzyjne określenie, kto i w jakim zakresie wykonał poszczególne roboty.

Sąd Okręgowy ocenił zeznania świadka B. F. (ojca powódki) jako niewiarygodne co do opisu stanu lokalu w dniu jego objęcia przez powódkę. Stan instalacji elektrycznej i gazowej opisanych przez świadka jako niekompletne pozostaje w sprzeczności z treścią protokołu przekazania lokalu powódce podpisanym w dniu 2 lutego 2009 roku. Sąd Okręgowy uznał zeznania świadka B. F.

za niewiarygodne także w zakresie dotyczącym stwierdzenia nielegalnego przyłączenia instalacji gazowej, z takich samych motywów, jak w przypadku oceny zeznań świadka D. P.. W pozostałym zakresie zeznania świadka B. F. należało uznać za wiarygodne, ale pozbawione mocy dowodowej z uwagi na ich ogólnikowość.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania świadka Z. P. (teścia powódki), ale pozbawione waloru mocy dowodowej z uwagi na brak precyzji. Nie pozwalają one na ustalenie stanu lokalu w dacie jego wydania powódce oraz kto, jakie prace w lokalu wykonał na zlecenie powódki i jakie otrzymał wynagrodzenie.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania świadka A. M. (byłego pracownika powódki oraz byłego pracownika poprzedniego najemcy) co do opisu stanu lokalu w dniu podpisania umowy przez strony sporu. Wynika z nich, że restauracja prowadzona przez poprzedniego najemcę funkcjonowała do końca, aż do przejścia lokalu przez powódkę, co oznacza, że wszystkie instalacje były kompletne, jak to stwierdzono komisyjnie w protokole wydania lokalu powódce. Z zeznań świadka wynika, że lokal nie był odnawiany przez okres około 18 lat, a restaurację świadek określił jako relikw PRL. Co do prac wykonanych przez powódkę Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne, ale z uwagi na nieprecyzyjność pozbawione waloru dowodowego.

Sąd Okręgowy uznał za pozbawione waloru dowodowego zeznania świadka E. N. (byłej pracownicy powódki). Zeznania są ogólnikowe, a przy tym świadek podjął pracę u powódki po remoncie lokalu i nie miał żadnej wiedzy o remoncie z własnych obserwacji. Nawet stwierdzenie o nieprzydatności do użytkowania piwnic uwagi na ich stan techniczny nie miało żadnego uzasadnienia, nie wskazywało przyczyn tego stanu rzeczy. Nie wynika z nich czy przeprowadzono remont piwnic i czy okazał się on bezskuteczny, czy też remontu tego poniechano.

Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne zeznania świadka J. Z. (byłej pracownicy powódki) w zakresie opisu stanu instalacji elektrycznej jako poprzerywanej, a zatem niekompletnej, co pozostaje w sprzeczności z protokolem potwierdzeniem przez powódkę kompletności stanu instalacji elektrycznej w dniu wydania jej przedmiotu najmu. W pozostałym zakresie zeznania świadka nie mają mocy dowodowej. Świadek nie potrafił określić zakresu prac i firm, które wykonywały roboty w lokalu.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości zeznania świadka K. Ł. (pracownika pozwanej). Wynika z nich, że świadek, jako członek komisji przetargowej, pytał powódkę przed przystąpieniem do przetargu, czy oglądała lokal, bo zawsze tak robił przy przetargach. Przystępujący do przetargów mieli taką możliwość. W dacie wydania lokalu powódka wraz komisją obejrzała cały lokal, a następnie sporządziła na tej podstawie wnioski do pozwanego o wyrażenie zgody na wykonanie robót w lokalu. Zeznania te są zgodne z dowodami z dokumentów oraz z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania świadka M. C. (pracownika pozwanej) w zakresie, w jakim świadek opisał dobrą współpracę stron przy wykonywaniu umowy i co do robót wykonanych przez każdą ze stron w lokalu. Zeznania te znajdują odzwierciedlenie w dowodach z dokumentów, w tym z protokołu wydania lokalu powódce i korespondencji w przedmiocie zaniechania pobierania czynszu przez okres trzech miesięcy. Jednakże Sąd uznał, że zeznania te w części dotyczącej zakresu robót nie mają waloru dowodowego z uwagi na ich ogólnikowość, nie pozwalającą na poczynienie ustaleń faktycznych. Sąd uznał zeznania świadka w zakresie stanu lokalu po jej zwróceniu przez powódkę za nieistotne z uwagi na przedmiot sporu.

Sąd Okręgowy uznał zeznania świadka K. B. (pracownika pozwanej) za wiarygodne w takim zakresie, w jakim świadek zeznał, że powódka miała możliwość obejrzenia lokalu przed przetargiem, bo poprzedni najemca prowadził tam

działalność gospodarczą do ostatniej chwili. Zeznanie w tym zakresie zgodne jest z zeznaniem świadka K. Ł. uznanym za wiarygodne. Sąd uznał za pozbawione waloru dowodowego zeznanie świadka w części dotyczącej stanu lokalu jako ogólnikowe.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania świadka H. W. (pracownika pozwanej) w zakresie, w którym świadek stwierdził, iż powódka miała możliwość obejrzenia lokalu przed przystąpieniem do przetargu, jako zgodne z dowodami z zeznań świadków K. Ł. i K. B. oraz zasadami doświadczenia życiowego. Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania tego świadka w zakresie, w jakim świadek stwierdził, że ogłoszenie o przetargu zawierało informację o możliwości obejrzenia lokalu przed przystąpieniem do przetargu. Okoliczności tej przeczy dowód z dokumentu w postaci ogłoszenia o przetargu. Sąd uznał zeznania za wiarygodne także w części dotyczącej stwierdzenia kompletności instalacji w dacie przekazania lokalu powódce. Jest to zgodne z treścią protokołu przekazania lokalu.

W pozostałym zakresie zeznania uznać należało za nieistotne dla rozpoznania sprawy.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne złożone przez powódkę dowody ze zdjęć lokalu wykonane techniką cyfrową w dniu 4 stycznia 2009 roku. Autentyczność zdjęć nie była kwestionowana przez pozwanego i nie budziła zastrzeżeń Sądu.

Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy podniósł, że stosownie do art. 681 k.c. do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Przepis ten nie jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, co oznacza, że strony w ramach swobody kontraktowej, mogą dowolnie ułożyć swój stosunek obligacyjny. Strony odmiennie uregulowały kwestie związane z remontami

i adaptacjami lokalu. W (...)umowy strony ustaliły, że najemca winien przez cały czas trwania najmu używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób określony w umowie i innych przepisach. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu, między innymi koszty remontów bieżących i konserwacji lokalu oraz wszystkich instalacji będących na wyposażeniu lokalu, od miejsca pomiaru do miejsca końcowego odbioru obciążają najemcę. Postanowienie to nie odbiega od zapisów ustawowych. Jednakże w (...) umowy zawarte zostało postanowienie dotyczące dalszych obowiązków najemcy. Powołany zapis umowy stanowi, że prace związane z adaptacją lokalu dla potrzeb działalności najemcy nastąpią na jego koszt, po pisemnej akceptacji zakresu prac przez pozwaną i bez zwrotu poniesionych przez najemcę na ten cel nakładów. Zapis ten nie budził wątpliwości w trakcie realizacji remontu i adaptacji lokalu, aż do dnia 20 października 2011 roku, w którym to dniu powódka doręczyła pozwanej pismo wzywające do uwzględnienia nakładów na lokal w kwocie 80.000 zł, wskazując jako podstawę prawną art. 663 k.c. Powódka bez zastrzeżeń podpisała protokół z dnia 30 kwietnia 2009 roku z komisijnego odbioru prac remontowych

w restauracji. Po opisie prac wykonanych przez powódkę oraz działające na zlecenie pozwanej brygady remontowe, powódka podpisała się pod oświadczeniem, że prace remontowe zostały wykonane przez najemcę i na jego koszt. Wprawdzie oświadczenie napisanie jest z błędem, bowiem tylko część prac została wykonana przez powódkę, to jednak nie budzi wątpliwości, że na koszt najemcy wykonane zostały tylko prace zlecone przez powódkę. Tak też rozumiała to pozwana, która nigdy nie dochodziła zwrotu kosztów robót wykonanych na swoje zlecenie. Tak też rozumiała to powódka.

W toku współpracy wykładnia umowy w tym zakresie była taka, że pozwana wykonywała remonty i naprawy pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, wentylatorów wyciągowych i wywietrzników dachowych oraz klimatyzacji. Pozostałe prace wykonywane były na zlecenie powódki i powódka poniosła ich koszty. Powódka nie zgłaszała pozwanej żadnych roszczeń finansowych z tego tytułu. Byłoby to naturalne w sytuacji, gdyż koszty prac wykonanych na zlecenie powódki były znaczne, powiększone o koszty wziętego na ten cel kredytu, a równocześnie zaległości finansowe w stosunku do pozwanej z tytułu najmu lokalu były znaczne i powiększały się z każdym miesiącem o kolejne zobowiązania, w tym z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie należności głównych. Pomimo tego, powódka nie

zgłaszała żadnych roszczeń i uznała swoje zadłużenie w powołanych piśmie i notatce służbowej z dnia 5 lipca 2010 roku,

a także w piśmie z dnia 15 września 2011 roku, do którego odwołuje się pismo pozwanej z dnia 27 października 2011 roku. Ta konstatacja nakazuje też traktować wszystkie pisma powódki skierowane do pozwanej przed dniem 5 lipca 2010 roku w przedmiocie żądania dokonania napraw i remontów oraz czasowego odstąpienia od pobierania czynszu, jedynie jako próby zmierzające do renegocjacji postanowień umownych. Dopiero w piśmie z dnia 20 października 2011 roku powódka zażądała uwzględnienia

w rozliczeniach czynszowych kwoty 80.000 zł podnosząc, że są to koszty remontów, które jej nie obciążają na mocy art. 663 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Tymczasem powódka nie może skutecznie powoływać się na ten przepis także z tej przyczyny, że w piśmie z dnia 30 stycznia 2009 roku nie określiła pozwanej terminu do wykonania napraw, o jakich mowa w tym piśmie. Powódka zarzucała pozwanej, że umowa jest nierównoważna. Jednakże zarzut ten nie może być uwzględniony. Upatrywanie nierównoważności w fakcie, iż pozwana mająca profesjonalną obsługę prawną winna kierować się również interesami powódki przy konstruowaniu umowy, skoro powódka obsługi prawnej nie ma, jest nieuzasadnione. Po pierwsze pozwanej nie są znane interesy powódki. W trakcie negocjacji umowy, w tym przypadku w przetargu ustnym, strony nie ujawniają swoich zamiarów. Jest to zupełnie normalne zachowanie. Na tym polega istota profesjonalnego działania w gospodarce. Po drugie projekt umowy został opracowany i udostępniony do wglądu zainteresowanym w biurze pozwanej, o czym poinformowano w ogłoszeniu o przetargu, na długo przed tym nim pozwana dowiedziała się kto do przetargu przystąpi. Po trzecie radca prawny lub adwokat nie może jednocześnie doradzać obu stronom chcącym zawrzeć umowę,

a już szczególnie w sytuacji, gdy działa na zlecenie jednej ze stron. W takim przypadku doszłoby bowiem do oczywistego konfliktu interesów. Wbrew treści zeznań złożonych przez powódkę w trybie art. 299 k.p.c., projekt umowy był dostępny dla zainteresowanych, a informacja o tym znalazła się w ogłoszeniu o przetargu. Co więcej, podstawowe założenia przyszłej umowy były podane w treści ogłoszenia. Powódka nie tylko mogła się z projektem umowy zapoznać, ale nawet skorzystać z pomocy prawnika przy jego analizie. Zeznanie powódki w tym zakresie jest całkowicie niewiarygodne. Pozostaje bowiem w sprzeczności z tekstem dokumentu w postaci ogłoszenia

o przetargu, który powódka złożyła do akt. Ta oczywista sprzeczność każe przyjąć Sądowi, że treść zeznań w tym zakresie jest podyktowana jedynie przyjętą linią obrony interesów powódki. To nakazuje również dokonać oceny zeznań powódki w pozostałym zakresie w tym kontekście. Oczywistym jest bowiem, iż powódka składająca zeznanie w części sprzeczne z jednym z dokumentów zeznawać będzie także w innych kwestiach zgodnie z przyjętą linią obrony zajętego w sprawie stanowiska, nie zaś zgodnie

z prawdą. Umowa nie jest zatem nieważna. Nie zachodzą też żadne przesłanki nieważności określone w art. 58 k.c.

Sąd Okręgowy podniósł, że powódka nie może skutecznie powoływać się na okoliczność, że nie widziała lokalu przed przystąpieniem do przetargu oraz przed podpisaniem umowy. W ogłoszeniu o przetargu nie ma informacji o takiej możliwości. Oczywiście jednak jest, że każdy zainteresowany udziałem w przetargu taką możliwość miał. Nikt bowiem racjonalnie myślący nie decydowałby się na złożenie oferty

o znacznej wartości, nawet przy założeniu minimalnego czynszu miesięcznego za lokal (25 zł/m² netto) bez możliwości poznania szczegółów oferty. Trudno też byłoby sobie wyobrazić, by pozwana składając ofertę o przetargu uniemożliwiła pełne zapoznanie się z ofertą. Zeznania świadków K. Ł., H. W. oraz K. B. potwierdzają, że przystępujący do przetargu mieli możliwość zapoznania się z lokalem. Zresztą powódka nie przeczyła, że miała możliwość obejrzenia lokalu. Zeznała jedynie, że nikt jej o takiej możliwości nie informował. Zeznała też, że nie widziała wcześniej lokalu (poza przypadkiem, gdy oglądała go okiem konsumenta w ostatnim roku przed przetargiem), bo nie widziała potrzeby, by lokal zobaczyć. Wierzyła w to, co w ofercie jest napisane. Oferta dotyczyła lokalu gastronomicznego, który powinien odpowiadać normom unijnym. Takiego uzasadnienia dla decyzji odstąpienia od obejrzenia przedmiotu oferty uwzględnić nie można. Powódka zeznała, że nie widziała lokalu przed przetargiem, po czym przyznała, że widziała go tylko raz, jako konsument, w ostatnim roku przed podpisaniem umowy. Powódka jest doświadczonym przedsiębiorcą w branży gastronomicznej. Prowadzona przez powódkę firma istnieje od 2004 roku. Powódka wygrała

w 2004 roku przetarg na wynajęcie lokalu gastronomicznego. Przystąpiła też do przetargu na wynajęcie stołówki zakładowej pozwanej w Ś.. Zatem twierdzenia powódki co do braku potrzeby obejrzenia lokalu przed przystąpieniem do przetargu należy traktować jedynie jako przyjętą linię uzasadniającą zajęte w sprawie stanowisko. Przeciętny człowiek nabywający nawet niedrogi używany samochód, który ma aktualne badania techniczne, ogląda go dokładnie, zasięga opinii znajomych fachowców, próbuje. Takie zachowanie jest racjonalne. Tym bardziej zachowania takiego należy oczekiwać od profesjonalnego przedsiębiorcy. Tym bardziej, że nawet sala konsumpcyjna zdradzała, że lokal nie spełnia wielu standardów. Samo obejrzenie zdjęć zaoferowanych jako dowód przez powódkę zdradza, że lokal nie spełniał nie tylko standardów wymienionych przez powódkę w piśmie z dnia 30 stycznia 2009 roku. W tym, że natynkowa instalacja elektryczna wymaga wymiany. Stan lokalu - jako nieremontowanego od 18-20 lat, zniszczonego i mającego wygląd lokalu z czasów PRL - opisali w szczególności świadkowie D. P. i A. M.. Taki stan lokalu musiał zwrócić uwagę powódki wówczas, gdy przebywała tylko na sali konsumpcyjnej restauracji. Powódka zatem, nawet jako konsument i profesjonalista, tylko na podstawie wizyty

w części lokalu dostępnej dla klientów, winna zdać sobie sprawę z konieczności dokonania wizji. Doświadczenie życiowe wskazuje, że niezależnie od obowiązujących przepisów i standardów wiele lokali wymogów tych nie jest w stanie spełnić. Rezygnację z wizji, w opisanym stanie faktycznym, ocenić należy jako przejaw lekkomyślności. Jest też istotna różnica pomiędzy stwierdzeniem, a właściwie zarzutem, że powódka nie miała możliwości obejrzenia lokalu przed przetargiem (podniesionym we wniosku

o wszczęcie postępowania mediacyjnego), a stwierdzeniem, że powódka nie widziała potrzeby obejrzenia lokalu. To również nie może pozostać bez wpływu na ujemną ocenę wiarygodności zeznań powódki.

Niezależnie od tego czy powódka знаła stan lokalu przed przystąpieniem

do przetargu oraz przed podpisaniem umowy, czy też z wyboru sprawdzenia takiego zaniechała, to w konsekwencji pozbawiła się zarzutu wprowadzenia w błąd co do stanu lokalu i koniecznych w nim napraw, remontów i adaptacji. Powoływanie się przez powódkę w tym zakresie na wprowadzenie w błąd przez pozwaną jest nieuzasadnione również z innej przyczyny. Powódka nigdy bowiem w trakcie trwania umowy nie powoływała się na działanie pod wpływem błędu i nie złożyła nigdy oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli w postaci złożenia podpisu pod umową

z dnia 28 stycznia 2009 roku (art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 84 k.c.). Uchylenie się od skutków oświadczenia woli niosłoby ten skutek, że powódka nie utraciłaby ani wadium, ani też nie byłaby zobligowana do zapłaty kary umownej przewidzianej w (...)umowy. Powódka zatem nie może skutecznie podnosić, iż obawiała się od umowy odstąpić z obawy o grożącą jej wysoka karę umowną.

Powódka, o ile nie zaakceptowała stanu lokalu, to mogła również wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie art. 682 k.c. Powołany przepis stanowi, że jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Skoro zaś powódka zrezygnowała z obejrzenia lokalu przed złożeniem oferty i przystąpiła do wykonywania robót w lokalu, to w konsekwencji na siebie przyjęła obowiązki zapewnienia w lokalu stosownych warunków dla pracowników i gości. A zarzuty w tym zakresie zawarte są już piśmie

z dnia 28 stycznia 2009 roku skierowanym do pozwanej. Zresztą dla stron umowy musiało być oczywiste, że przed podjęciem w lokalu działalności gospodarczej koniecznym było przeprowadzenie prac w jakimkolwiek zakresie, a zatem nie ma podstaw do zarzucania, że stan lokalu zagrażał życiu i zdrowiu personelu i gości.

W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie nie zasługują zeznania powódki, że zawarte w protokole z odbioru komisyjnego prac wykonanych w restauracji (...)

z dnia 30 kwietnia 2009 roku oświadczenie o treści: „Prace remontowe zostały wykonane przez Najemcę i na Jego koszt.”, należy traktować jako wyrażenie zgody na poniesienie kosztów tych robót w całości. Przede wszystkim taka interpretacja pozostaje

w oczywistej sprzeczności z treścią oświadczenia woli (art. 60 k.c.). Tak złożone oświadczenie woli nie może podlegać interpretacji w myśl zasady clara non sunt interpretanda. Nadto przeczy temu późniejsze uznawanie przez powódkę

roszczeń pozwanej wynikających z umowy z dnia 28 stycznia 2009 roku bez przeciwstawiania im do potrącenia ewentualnych roszczeń powódki (roszczeń, jak twierdzi powódka o znacznej wysokości, przekraczającej roszczenia pozwanej). W przypadku ewentualnego istnienia wymagalnych roszczeń powódki i ich potrącenia z roszczeniami pozwanej, bezprzedmiotowe byłoby składanie wniosków o rozłożenie płatności na raty i ich spłatę w długim okresie czasu. Umorzeniu w wyniku potrącenia, o ile oczywiście byłoby ono skuteczne, uległyby też roszczenia o zapłatę odsetek za zwłokę w zapłacie należności czynszowych. Otwierałoby to też drogę do wcześniejszej spłaty zobowiązań kredytowych powódki. Innymi słowy powódka zarówno pismami, w których uznała istnienie wierzytelności pozwanej i wносиła o rozłożenie ich spłaty na raty oraz swoimi działaniami, przeczy dokonanej przez siebie interpretacji oświadczenia woli z dnia 30 kwietnia 2009 roku.

W tym stanie rzeczy za nieudowodnione co do zasady Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki o zasądzenie kwoty 110.058,90 zł, na którą składają się należność główna w kwocie 108.857 zł oraz odsetki ustawowe za okres od 31 października 2011 roku do 30 listopada 2011 roku. Powódka zresztą nawet nie wyjaśniła podstawy żądania odsetek oraz ich wyliczenia. Powództwo nie jest też udowodnione w tym zakresie co do wysokości. Dołączone do wniosku o wszczęcie postępowania mediacyjnego faktury VAT za zakupione materiały budowlane, wykończeniowe, instalacyjne i inne, nie odwołują się (i nie mogą) do lokalu przy ul. (...). Nie zostały też w żaden sposób opisane przy księgowaniu, jak to praktykuje się przy prowadzeniu księgowości przedsiębiorstwa, w sposób umożliwiający ustalenie, że zakupy towarów czy usług związane są z tym lokalem. Jest to o tyle istotne, że powódka prowadziła od 2004 roku działalność gastronomiczną w innym jeszcze lokalu, a po przetargu zakończonym w dniu 28 stycznia 2009 roku objęła jeszcze jeden lokal należący do pozwanej – stołówkę zakładową w Ś.. Objęcie zakładu gastronomicznego, jak wskazuje doświadczenie życiowe, łączy się z wykonaniem prac adaptacyjnych, porządkowych i drobnych lub większych napraw, a czasem remontów i adaptacji. Zatem nie można wykluczyć, że część zakupów przeznaczona była dla pozostałych lokali prowadzonych przez powódkę. Także faktura VAT nr (...) z dnia 31 marca 2009 roku wystawiona przez (...) s.c. na kwotę 10.004 zł za wykonanie posadzki epoksydowej (...) wskazuje tylko, że prace dotyczyły lokalu w K., nie precyzuje przy tym, o jaki budynek chodzi. Zatem faktury te nie mogą stanowić dowodów na okoliczność poniesienia przez powódkę wydatków związanych z lokalem położonym przy ul. (...) w K., pomimo tego, że dokumenty te pochodzą z okresu pomiędzy podpisaniem umowy w dniu 28 stycznia 2009 roku, a protokolem odbiorem robót wykonanym w dniu 30 kwietnia 2009 roku. Także pozostałe faktury VAT za roboty wykonane w lokalu przy ul. (...), w tym faktura VAT nr (...) z dnia 18 marca 2009 roku na kwotę 5.300 zł; faktura VAT nr (...) z dnia 31 marca 2009 roku na kwotę 93.000 zł. faktura VAT nr (...) z dnia 24 kwietnia 2009 roku za wykonanie instalacji gazu w budynku restauracji (...) nie są dowodem wykonania prac o charakterze remontowym. Określenie remont zawarte w tych fakturach jest określeniem zwyczajowym, potocznym, odnoszącym się do robót o średnim i większym rozmiarze w sensie technicznym. Jednakże określenia „remont” zawartego w fakturach, bez określenia innymi dowodami zakresu robót, nie można odnieść do przepisów art. 662 k.c. i art. 663 k.c. oraz postanowienia (...) umowy z dnia 28 stycznia 2009 roku. W każdym razie za fakturę związaną z lokalem przy ul. (...) nie można uznać faktury VAT (...) nr (...) z dnia 4 maja 2009 roku wystawionej za układanie okładzin ceramicznych, remont instalacji elektrycznej, wyklejanie tapet, remont parkietu, budowa baru, układanie paneli i prace remontowe, skoro w lokalu tym prace w niej wymienione musiały być zakończone w dniu 30 kwietnia 2009 roku, co potwierdza protokół komisyjnego odbioru robót z tej daty. Po dacie odbioru robót powstała też dokumentacja w postaci projektu instalacji gazu w restauracji (faktura VAT nr (...) z dnia 19 czerwca 2009 roku). Oznacza to, że powódka dokonała kolejnej zmiany w instalacji gazowej, ponad to co wcześniej zleciła i co zostało przedstawione komisji odbiorowej w dniu 30 kwietnia 2009 roku. Dalsze zmiany w instalacji w żadnym razie nie mogą obciążać

pozwaną. Są bowiem efektem bądź zmiany zamiarów powódki, bądź też efektem błędów przy wcześniejszym remoncie instalacji wykonanym na zlecenie powódki.

Sąd Okręgowy podniósł, że powódka nie może też skutecznie podnosić, że nie wiedziała, iż umową objęte mają być nieprzydatne dla niej piwnice, skoro zrezygnowała z obejrzenia lokalu przed złożeniem oferty. Zeznając w charakterze strony powódka stwierdziła, że piwnice te nie nadają się ze względu na ich stan do jakichkolwiek celów. Zaprzeczyła tym samym swojemu oświadczeniu woli zawartemu w skierowanym do powoda piśmie z dnia 22 czerwca 2010 roku. Powódka oświadczyła w nim, że po przeanalizowaniu możliwości odstąpienia pozwanemu części pomieszczeń piwnicznych, stwierdza taka możliwość. Skoro zaś stwierdzenie to wymagało aż analizy, to oznaczać musi, że pomieszczenia te były powódce przydatne w tamtym czasie.

W przeciwnym razie powódka bez takiej analizy odstąpiłaby zbędne pomieszczenia. To, że pomieszczenia te nadawały się do użytku potwierdza też okoliczność, iż pozwana ubiegała się o nie i złożyła powódce propozycję ich przejęcia. Znamienne, że powódka w piśmie tym złożyła ofertę co do wyłączenia połowy powierzchni ciągów komunikacyjnych, w tym także w piwnicach, a propozycje te znalazły odzwierciedlenie w aneksie z dnia 28 stycznia 2010 roku także w zakresie powierzchni i czynszu. Powódka zatem widziała podstawy do partycypacji w tych kosztach w pozostałym zakresie. Powódka nie może też skutecznie powoływać się na to, że wyłączenie części piwnic z umowy najmu nastąpiło na jej żądanie. Przeczy to treści pisemnych negocjacji. W tym stanie rzeczy za całkowicie bezzasadne Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki o zasądzenie kwoty 185.932,40 zł tytułem zwrotu części czynszu za nieużytkowe pomieszczenia piwniczne.

Sąd Okręgowy uznał również za nieudowodnione żądanie zapłaty kwoty 6.783,61 zł z tytułu zwrotu opłaty naliczonej za ogrzewanie pomieszczeń piwnicznych. Sama powódka popadła w sprzeczność podnosząc, że w piwnicach nie było kaloryferów, co już powództwo czyniłoby bezzasadnym. Jednakże oczywistym jest, że pomieszczenia te, co najmniej w części, musiały być ogrzewane, co potwierdza treść pisemnych negocjacji stron zakończonych podpisaniem aneksu nr (...) z dnia 6 lipca 2010 roku, a w szczególności pismo powódki z dnia 22 czerwca 2011 roku oraz sam aneks.

Sąd Okręgowy wskazał na koniec, że nie istnieje też żadna inna podstawa prawna pozwalająca na uwzględnienie powództwa, choćby w części. Takiej podstawy nie daje art. 664 § 1 k.c., ani też przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.).

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania Sąd Okręgowy oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, iż:

- w dniu przekazania powódce lokalu urządzenia sanitarne były kompletne tj. sprawne, podobnie jak instalacje: elektryczna, gazowa, grzejna oraz wentylacyjno-klimatyzacyjna pomimo, iż z zeznań świadków A. M., D. P., które Sąd uznał za wiarygodne, a przede wszystkim ze zdjęć obrazujących stan lokalu przed przeprowadzeniem przez powódkę remontu znajdujących się na płycie dołączonej do akt (k. 92) wynika jednoznacznie, iż instalacje elektryczna, gazowa, grzejna oraz wentylacyjno-klimatyzacyjna bez przeprowadzenia ich generalnego remontu nie tylko nie nadawały się do użytku, ale również stanowiły zagrożenie dla osób znajdujących się w tym lokalu;

- uznanie, iż powódka nie udowodniła roszczenia o zasądzenie kwoty 108.857 zł oraz odsetek ustawowych od dnia 31 października 2011 roku do dnia 30 listopada 2011 roku co do wysokości, podczas gdy Sąd uznał faktury przedłożone przez pozwaną

za wiarygodne, faktury te jak wskazał to Sąd w uzasadnieniu nie były kwestionowane przez pozwaną, ponadto faktury te zostały wystawione podczas trwania umowy,
zaś zakres wykonanych przez powódkę robót w lokalu nie był między stronami sporny;

- uznanie, że piwnice w lokalu nadawały się do użytku przez powódkę pomimo,
iż świadkowie zarówno powołani przez powódkę, jak i pozwaną potwierdzili, iż piwnice nie nadawały się do użytku,
m.in. wskutek bardzo złego stanu technicznego, braku ogrzewania;

- uznania, iż opłaty za ogrzewanie piwnic były należne, w sytuacji gdy świadkowie zarówno powołani przez powódkę,
jak i pozwaną potwierdzili, iż w piwnicach nie było ogrzewania;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego w postaci:

- zeznań świadka A. M. polegającą na uznaniu, iż wynika z nich,
że wszystkie instalacje w przedmiotowym lokalu były kompletne, podczas gdy świadek wyraźnie wskazał, iż „stan lokalu, instalacji elektrycznej i kanalizacyjnej był straszny” oraz, że „korki wysiadały w kółko”, „gdy powódka przejęła lokal to cały czas wybijało
w pisuarach. Szambo wybijało z kratek w podłodze”;

- zeznań świadków B. F. i J. Z. poprzez odmowę im wiary co do opisu stanu lokalu w dniu jego przejęcia przez powódkę pomimo, że zeznania
te odzwierciedlają stan lokalu, w tym znajdujących się w nim instalacji, uwidoczniony
na zdjęciach załączonych na płycie CD i w pełni z nimi korespondują;

- zeznań świadka Z. P. poprzez ich ocenę jako pozbawionych waloru mocy dowodowej, z uwagi na brak ich precyzji,
podczas gdy zeznania, w szczególności, że „Instalacja elektryczna to były wiązki przewodów. Nie wyobrażałem sobie, żeby można było tak ułożyć. Były jakieś stare kinkiety. W puszkach poskręcane były wiązki przewodów. Tak instalacji się nie prowadzi, bo to grozi pożarem. Puszki znajdowały się w obrębie paneli, boazerii.... Klimatyzacja była niesprawna od samego początku... Ta instalacja funkcjonowała fatalnie. Do końca ich działalności w tym lokalu klimatyzacja nigdy nie działała sprawnie”, w połączeniu z zeznaniami A. Z., D. P., J. Z., B. F. oraz ze zdjęciami znajdującymi się na k. 92 doskonale obrazują stan lokalu i instalacji, ponadto doskonale ze sobą korespondują i wzajemnie się uzupełniają, tworząc logiczną całość;

- zeznań świadków D. P., B. F. oraz dowodu z przesłuchania powódki poprzez uznanie zeznań tych osób co do wskazania, iż instalacja gazowa
w lokalu podłączona była nielegalnie za niewiarygodne, podczas gdy z treści protokołu kontroli z dnia 23 lutego 2009 roku wynika, iż kontrolujący zobowiązał powódkę do wystąpienia o warunki przyłączeniowe w (...) P., co prowadzi do wniosku, iż dotąd takich warunków nie było, a zatem instalacja ta podłączona była nielegalnie i powódka zmuszona była dokonać we własnym zakresie projekt budowy instalacji gazowej;

3) naruszenie art. 65 k.c. poprzez uznanie, iż powódka w(...)umowy zobowiązała się na swój koszt przeprowadzić prócz prac związanych z adaptacją lokalu
na potrzeby działalności gospodarczej bez zwrotu poniesionych na ten cel nakładu również generalny remont instalacji znajdujących się w lokalu, podczas gdy z samej treści ogłoszenia o przetargu, okoliczności zawarcia umowy i jej treści wynika,

iż powódka zobowiązała się jedynie do poniesienia we własnym zakresie jedynie prac związanych z adaptacją lokalu, takich jak: zakupienie nowoczesnego sprzętu gastronomicznego, odnowienie lokalu, pomalowanie ścian, aranżacja lokalu

na potrzeby działalności gastronomicznej;

4) naruszenie art. 471 k.c. w związku z art. 662 §1 k.c. poprzez jego niezastosowanie

na gruncie niniejszej sprawy, podczas gdy okoliczności przytoczone przez powódkę w uzasadnieniu pozwu pozwalały ocenić jej żądanie o zasądzenie kwoty 302.775 zł również na podstawie tego przepisu.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 302.775 zł wraz z kosztami postępowania za I instancję, nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja powódki nie jest zasadna.

Zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy ustalił prawidłowy stan faktyczny (k. 651-658), który Sąd Apelacyjny podziela w całości i przyjmuje za własny.

Powódka kwestionowała ustalenia Sądu Okręgowego, że w dniu przekazania lokalu powódce (2 lutego 2009 roku) urządzenia sanitarne oraz instalacja elektryczna, gazowa, grzejna i wentylacyjno-klimatyczna były kompletne, tj. sprawne, jak również ustalenia dotyczące piwnic. Sąd Okręgowy ustalił, że: „Po podpisaniu umowy powódka objęła lokal. Z czynności tych sporządzono w dniu 2 lutego 2009 roku protokół, w którym stwierdzono, że urządzenia sanitarne są kompletne, podobnie instalacje: elektryczna, gazowa, grzejna oraz wentylacyjno-klimatyzacyjna”. Podkreślić należy, że powódka podpisała wymieniony protokół z dnia 2 lutego 2009 roku, znając już stan lokalu, o czym świadczy jednoznacznie jej pismo z dnia 30 stycznia 2009 roku (wskazujące na zakres prac, które zdaniem powódki należało wykonać w lokalu). Sąd Okręgowy uznał dowód z protokołu z dnia 2 lutego 2009 roku za wiarygodny i takiej oceny tego dowodu powódka w apelacji nie kwestionowała. Kwestionowane w apelacji ustalenia są zatem prawidłowe i zgodne z powołanym na ich poparcie dokumentem prywatnym. Sąd Okręgowy nie wypowiadał się natomiast wprost co do sprawności urządzeń i instalacji.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika zaś, że Sąd Okręgowy, opierając się na zeznaniach świadka A. Z., ustalił, że restauracja prowadzona przez poprzedniego najemcę funkcjonowała do przejęcia lokalu przez powódkę, co oznacza, że wszystkie instalacje były kompletne. Takie ustalenia są także prawidłowe i są zgodne nie tylko z zeznaniami świadka A. Z., ale także protokołem z dnia 2 lutego 2009 roku. Podnieść w tym miejscu należy, że poza sporem była okoliczność, że lokal nie był remontowany od wielu lat, co było widoczne nawet dla osób nie mających fachowej wiedzy i przy pobieżnych oględzinach sali konsumpcyjnej. Świadek A. M. określił stan lokalu jako „stan z czasów PRL” (k.594), świadek K. Ł. jako „gierkowski” (k. 615). Oczywiście jest w takiej sytuacji, że lokal wymagał przeprowadzenia prac w celu dostosowania go do aktualnych standardów lokali gastronomicznych. Nie oznacza to jednak, że urządzenia i instalacje, jak również piwnice, w ogóle nie nadawały się do użytku i stanowiły zagrożenie dla osób znajdujących się w tym lokalu. Zdjęcia z płyty CD nie potwierdzają tezy stawianej przez powódkę, że lokal nie nadawał się do użytku. Nie dysponując wiedzą fachową, Sąd Apelacyjny nie był w stanie ocenić, czy przedstawione na nich instalacje były niesprawne. Podnieść także należy, że część pomieszczeń w piwnicach powódka wykorzystywała na składowanie warzyw i szatnie dla pracowników (vide: zeznania świadków A. Z. k. 596. E. N. k. 598, J. J.

k. 600), co przeczy jej twierdzeniom, że piwnice w ogóle nie nadawały się do użytku. Zeznanie świadków powołanych w apelacji świadczą tylko o tym, że lokal, jego wyposażenie i instalacje nie były remontowane od wielu lat. Jednak z uwagi na ich ogólnikowość, nie można na ich podstawie wyciągnąć wniosków, że lokal i instalacje nie nadawały się do użytku.

Podnoszona przez powódkę kwestia wysokości kosztów remontu (w ramach zarzutu z punktu 1) apelacji jest bezprzedmiotowa wobec uznania, że powództwo co do zasady nie było usprawiedliwione. Dlatego też Sąd Apelacyjny pominął ocenę zarzutu apelacji, w ramach którego powódka nie zgadzała się z wnioskami Sądu Okręgowego, że nie udowodniła wysokości wydatków w kwocie 108.857 zł.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest uzasadniony.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego, w tym także dowodów osobowych wymienionych w apelacji. Sąd Okręgowy miał na uwadze nie tylko dowody osobowe, ale także dowody z dokumentów i poddając szczegółowej analizie cały materiał dowodowy doszedł do słusznych wniosków, odmawiając wiary zeznaniom świadków oraz powódki w zakresie wskazanym szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma żadnych uzasadnionych podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy odpowiada regułom wskazanym w powołanym przepisie, a więc jest wyczerpująca, wszechstronna, szczegółowa i swobodna. Nie uchybia zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Sąd Apelacyjny podziela w całości argumentację przedstawioną przez Sąd Okręgowy w przedmiocie oceny dowodów, a wobec przytoczenia jej w całości w części wstępnej niniejszego uzasadnienia nie ma potrzeby jej powtarzania.

Zarzut naruszenia art. 65 k.c. nie jest usprawiedliwiony.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni (...)umowy łączącej strony. Sąd Okręgowy miał na uwadze nie tylko jego brzmienie, ale także zachowanie stron i oświadczenia składane przez strony, które świadczyły o tym, jak strony rozumiały zapis (...)umowy. Umowa została przygotowana przez stronę pozwaną i nie budzi wątpliwości, że według pozwanej pojęcie „koszty adaptacji” użyte w(...) umowie obejmowały wszystkie koszty związane z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej przez nowego najemcę (zwłaszcza, że pozwana wiedziała, że lokal wymaga nakładów). Potwierdza to chociażby pismo z dnia 16 lutego 2009 roku, w którym pozwana nie wyraziła zgody na wykonanie prac wymienionych przez powódkę w piśmie z dnia 30 stycznia 2009 roku, powołując się właśnie na treść (...) umowy. Przy ocenie jak powódka rozumiała treść (...) umowy zważyć należy, że powódka miała możliwość zapoznania się ze stanem lokalu przed przystąpieniem do przetargu, zaś okoliczność, że tego zaniechała obciąża tylko ją. Powódka jest przedsiębiorcą, jak przyznała działalność gastronomiczną prowadzi od 2004 roku. Podkreślić w tym miejscu należy, że powódce jako profesjonalistce w obrocie gospodarczym należy stawiać wysokie wymagania dotyczące staranności działania (art. 355 § 2 k.c.). Nie można podzielić twierdzeń powódki, że ogłoszenie o przetargu zostało przygotowane w sposób nierzetelny. Stan lokalu (określany ewidentnie jako „gierkowski”) wskazywał bezspornie, że od wielu lat nie był remontowany i wymagał szeregu nakładów. Powódka podpisała protokół z dnia 2 lutego 2009 roku stwierdzający, że urządzenia sanitarne i instalacje są kompletne. W odpowiedzi na pismo powódki z dnia 30 stycznia 2009 roku zarząd pozwanej nie wyraził zgody na przeprowadzenie prac wymienionych przez powódkę w piśmie z dnia 30 stycznia 2009 roku na swój koszt, udzielił natomiast zgody na wykonanie części prac na koszt powódki oraz odstąpił od pobierania czynszu przez okres trzech miesięcy. Powódka akceptowała taki stan rzeczy, a w protokole z dnia 30 kwietnia 20089 roku podpisała oświadczenie, że prace zostały wykonane przez nią i na jej koszt, nie domagając się od pozwanej zwrotu wydatków poniesionych na lokal. Przed okres ponad dwóch lat powódka nie zgłaszała żadnych roszczeń z tytułu wydatków poniesionych na adaptację i remont lokalu. Jednocześnie powódka uznawała swoje zadłużenia z tytułu czynszu, nie zgłaszając roszczeń z tytułu zwrotu kosztów remontu i adaptacji. Uczyniła to dopiero w piśmie z dnia 20 października 2011 roku, już po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Powódka zwróciła się wówczas o odliczenie z jej zobowiązań w stosunku do pozwanego kosztów remontu lokalu w kwocie 80.000 zł. Zatem przez czas trwania umowy (do chwili wypowiedzenia umowy) powódka swoim zachowaniem potwierdzała, że zapis (...) umowy rozumiała i interpretowała w taki sam sposób jak przedstawiała to strona pozwana. Dopiero niepowodzenie w prowadzeniu działalności w wynajmowanym lokalu skłoniło powódkę do wystąpienia z roszczeniem zwrotu kosztów remontu.

Zarzut naruszenia art. 471 k.c. w związku z art. 662 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Z ustaleń faktycznych wynika, że lokal w chwili zawarcia umowy nadawał się do użytku, ale wymagał remontu i adaptacji do planowanej przez powódkę działalności. Strony w (...) umowy uregulowały kwestie związane z remontami i adaptacją, ustalając, że koszty takich prac będzie pokrywała powódka. W tym stanie rzeczy nie można mówić o nienależyтым wykonaniu umowy przez pozwaną. Nie ma racji powódki twierdząc: po pierwsze, że lokal został wydany przez pozwaną w stanie niezdatnym do umówionego użytku (w tym również, że piwnice nie nadawały się do użytku)

oraz po drugie, że zgodnie z (...) umowy koszty remontu obciążały pozwaną. Nie ma żadnych podstaw do postawienia pozwanej zarzutu nienależytego wykonania umowy najmu. Poniesienie przez powódkę kosztów remontu i adaptacji nastąpiło zgodnie z umową.

Powódka nie udowodniła, że piwnice nie nadawały się do użytkowania, a jak już wyżej podniesiono, korzystała z części pomieszczeń w kondygnacji piwnic. Okoliczność tę potwierdza chociażby pismo powódki z dnia 22 czerwca 2010 roku (k. 222),

jak i zeznania świadków A. Z. (k. 596), E. N. (k. 598)

i J. J. (k. 600). Powódka nie może zatem dochodzić skutecznie zwrotu części uiszczanego czynszu obliczonego w stosunku do powierzchni piwnic w oparciu

o art. 471 k.c., na tej podstawie faktycznej, że piwnice nie nadawały się do użytkowania. Nie było również zasadne żądanie zwrotu kosztów ogrzewania piwnic, skoro - jak wynika z ustaleń faktycznych - powódka podpisała umowę, w której należność zależała od pobranego ciepła, a część pomieszczeń w piwnicach była ogrzewana.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny uznając,

że zaskarżony wyrok jest prawidłowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny postanowił mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz art. 98 § 1 k.p.c.,

w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Apelacja powódki została oddalona w całości. W związku z tym, nie znajdując podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c., Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanej z tytułu kosztów postępowania odwoławczego kwotę 5.400 zł, stanowiące koszty zastępstwa procesowego, określone zgodnie z § 6 pkt 6

w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.