

Sygn. akt VI GC 276/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hass-Kloc

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Kościak

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: B. M.

przeciwko: (...) Sp. z o.o. w R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o.

w R. na rzecz powoda B. M. kwotę 330.219,65 zł (słownie: trzysta trzydzieści tysięcy dwieście dziewiętnaście złotych sześćdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 04 września 2012r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.217,00 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Sp. z o.o.

w R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w R. kwotę 21.838,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemset trzydzieści osiem złotych) tytułem opłaty sądowej od uiszczenia której powód był zwolniony.

Sygn. akt VI GC 276/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 maja 2014 r.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2013 r. (data prezentaty) powód B. M. wniósł o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. w R.:

- kwoty 330.225,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem zapłaty odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę powstałą z winy pozwanego, wynikającą z nakładów poniesionych na lokal usługowo handlowy będący przedmiotem umowy najmu z dnia 2 listopada 2010 r. wypowiedzianej przez powoda dnia 14 sierpnia 2012 r. z przyczyn istnienia istotnej wady lokalu zagrażającej życiu i zdrowiu powoda (najemcy) oraz jego pracowników wraz kosztami postępowania,
- kwoty 26.518,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem zapłaty odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę powstałą z winy pozwanego w towarze handlowym powoda w wyniku istnienia istotnej wady lokalu będącego przedmiotem najmu wiążącego strony na podstawie umowy najmu z dnia 2 listopada 2010 r. wypowiedzianej przez powoda dnia 14 sierpnia 2012 r. z przyczyn istnienia

istotnej wady lokalu zagrażającej życiu i zdrowiu powoda (najemcy) oraz jego pracowników, tj. niskich temperatur panujących w przedmiotowym lokalu, które spowodowały szkodę w towarze handlowym powoda, wraz z kosztami postępowania,

- kwoty 80.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2012 r. do dnia zapłaty tytułem zapłaty odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę powstałą z winy pozwanego, wynikającą z utraconych przez powoda korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu będącym przedmiotem najmu wiążącego strony na podstawie umowy z dnia 2 listopada 2010 r. wypowiedzianej przez powoda dnia 14 sierpnia 2012 r. z przyczyn istnienia istotnej wady lokalu zagrażającej zdrowiu i życiu powoda (najemcy) oraz jego pracowników, tj. niskich temperatur panujących w przedmiotowym lokalu, które spowodowały utratę korzyści jakie powód mógł osiągnąć gdyby wada lokalu i budynku nie istniała, wraz z kosztami postępowania.

Uzasadniając żądanie pozwu powód podał, że strony dnia 2 listopada 2010 r. zawarły umowę najmu lokalu mieszczącego się w galerii handlowej (...) w R.. Przedmiotem najmu był lokal o przeznaczeniu usługowo-handlowym. Na podstawie tej umowy powód zobowiązał się do wykonania prac adaptacyjnych wewnątrz lokalu, co jak podaje uczynił i co zostało przyjęte przez wynajmującego bez uwag. W trakcie trwania najmu ujawniły się wady zagrażające życiu i zdrowiu najemcy oraz jego pracowników. Powód podaje, że wielokrotnie informował pracowników wynajmującego o ujawnionych wadach prosząc o interwencję w tej sprawie. Dnia 31 stycznia 2012 r. złożył wynajmującemu pismo z informacją o wadach budynku mających bezpośredni wpływ na użyteczność wynajmowanego przez siebie lokalu oraz wezwał aby administrator budynku powołał komisję techniczną, która to miałaby ustalić harmonogram i zakres prac związanych z usunięciem usterek. Pismem tym powód wypowiedział płatność czynszu do czasu usunięcia przez wynajmującego wskazanych w piśmie wad lokalu i budynku wskazując, iż będzie zmuszony do zamknięcia lokalu jeżeli warunki te nie ulegną poprawie. Jako główne usterki powód wskazał złe wykonanie budynku co w konsekwencji doprowadziło do tego, iż temperatury panujące w lokalu wynosiły poniżej 10 stopni a przy ścianach nawet poniżej zera stopni Celsjusza.

Powód dnia 10 lutego 2012 r. ponownie poinformował pozwanego o warunkach panujących w lokalu wskazując dokładne pomiary temperatur. Ponadto zlecił oględziny lokalu, które wskazały na wady dotyczące wykonania budynku nie pozostające w związku z pracami jakie najemca był zobowiązany wykonać na podstawie umowy. Dnia 24 lutego 2012 r. powód wystosował pismo do wynajmującego wskazując jaką szkodę doznał w wyniku wystąpienia wad lokalu i budynku. Pismem z 9 marca 2012 r. najemca wskazał przyczyny z powodu których prowadzenie przez niego działalności gospodarczej w najmowanym lokalu nie jest możliwe. Ponadto wskazał, z jakich przyczyn poniósł stratę spowodowaną wadą lokalu i budynku. Natomiast w piśmie z dnia 13 kwietnia 2012 r. wskazał poruszone tematy podczas spotkania w dniu 26 marca 2012 r. z prezesem (...) Sp. z o.o. M. P. i w związku z tym wniósł o zmianę lokalizacji sklepu, uwzględnienie strat jakie poniósł oraz obniżenie opłaty za wynajem. Jednakże brak działań ze strony wynajmującego celem usunięcia wad lokalu i budynku skutkowało wypowiedzeniem w dniu 14 sierpnia 2012 r. umowy najmu przez powoda bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2012 r. wynajmujący oświadczył, iż nie uznaje wypowiedzenia za skuteczne oraz podniósł, iż wady lokalu i budynku wskazane przez najemcę nie istnieją. Pismami z dnia 21 i 23 sierpnia 2012 r. wynajmujący wezwał najemcę do zapłaty wystawionych przez siebie faktur z tytułu najmu lokalu oraz not obciążeniowych z tytułu naliczonych przez siebie kar umownych. Jak wskazuje powód, dnia 24 sierpnia 2012 r. wezwał (...) Sp. z o.o. do zapłaty odszkodowania tytułem odszkodowania za doznaną szkodę wynikającą z winy wynajmującego oraz wezwał do odebrania lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Pozwany pismem z dnia 30 sierpnia 2012 r. poinformował, iż nie uznaje za skuteczne wypowiedzenie umowy najmu oraz iż jako wynajmującemu przysługuje mu kara umowna. Ponadto przesłał najemcy kolejną notę obciążeniową oraz fakturę VAT. Pismem z dnia 7 września 2012 r. powód złożył wynajmującemu odpowiedź na wcześniejsze pisma wskazując jednocześnie, że nie uznaje roszczeń pozwanego. Dnia 22 listopada 2012 r. powód ponownie wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania za doznaną szkodę.

Uzasadniając fakt wypowiedzenia płatności czynszu jak i wypowiedzenia umowy najmu powód podniósł, iż skorzystał z uprawnienia zawartego w art. 664 § 1 k.c. oraz § 14 ust. 2 umowy najmu z dnia 2 listopada 2010 r. W związku z tym pismem z dnia 31 stycznia 2012 r. wypowiedział płatność czynszu z tytułu najmu lokalu za okres istnienia wad a wynajmujący milcząco przyjął to wypowiedzenie. Najemca wskazuje, że działał zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego i jak i zapisami umowy, wypowiadając umowę najmu lokalu ze skutkiem natychmiastowym ponieważ ujawniona wada stwarzała zagrożenie dla życia i zdrowia najemcy i jego pracowników a wielokrotne wezwania wynajmującego do usunięcia ujawnionych istotnych wad lokalu i budynku nie przynosiły efektu. Powód podniósł, iż nawet gdyby wada zagrażająca życiu lub zdrowiu najemcy nie wystąpiła, miały on prawo do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c. oraz na podstawie § 14 ust 3 umowy najmu.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia odszkodowawczego powód wskazał, że doznał szkody w wyniku nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego zgodnie z art. 471 k.c. Podniósł, iż temperatury panujące w lokalu w okresie zimowym uniemożliwiały prowadzenie działalności gospodarczej będącej celem przedmiotu najmu. Przy średniej temperaturze poniżej 10 stopni Celsjusza według powoda nie sposób przebywać w lokalu cały dzień a tym bardziej oczekiwać, iż klienci będą zainteresowani robieniem zakupów w takich warunkach. Ponadto panujące temperatury spowodowały uszkodzenia w towarze powoda, polegające m. in. na odkształceniach, utracie właściwości towaru jako całości jak i poszczególnych elementów urządzeń – np. baterii. Powód naprowadził, że poniósł również szkodę poprzez konieczność wypowiedzenia umowy z powodu istotnej wady lokalu zagrażającej jego życiu i zdrowiu. Szkada ta polega na tym, iż powód poniósł znaczny wydatek na przystosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Nakłady poczynione przez powoda na przedmiot najmu mają taki charakter, iż faktycznie po wypowiedzeniu umowy najmu powód nie ma możliwości ich odzyskania gdyż mają one charakter ulepszający lokal wynajmującego. Szkada z tytułu poniesionych nakładów przez powoda na lokal pozwanego opiewa na kwotę 330.219,65 zł.

Ponadto w związku z wystąpieniem istotnej wady lokalu, powód doznał szkody w towarze na kwotę 26.518,21 zł. Przyczyną uszkodzeń towaru była niska temperatura oraz wyciek wody z wodomierza, który w wyniku zamarznięcia został uszkodzony i przeciekał. Uszkodzenie to nastąpiło w porze nocnej, gdy nikogo nie było w sklepie i w związku z tym powód nie mógł zapobiec uszkodzeniu towaru. Uszkodzenia jakie wystąpiły w towarze spowodowały jego nieprzydatność do m. in. odkształcenia drewnianych korpusów, popękane szkła, zdeformowane obudowy drewniane, rdza, zniszczone tarcze godzinowe.

Dodatkowo utracone przez powoda korzyści na skutek istnienia istotnej wady lokalu wynikającej z winy pozwanego, powód oszacował na kwotę 80.000,00 zł. Przy szacowaniu wysokości utraconych korzyści powód wziął pod uwagę powierzchnię wynajmowanego lokalu, jego lokalizację oraz fakt, iż jest to jedna z największych w Polsce galeria handlowa, która z tytułu najmu lokalu żądała od najemców lokali bardzo wysokich kwot czynszu, w tym opłat na przeprowadzenie akcji marketingowych. Obroty uzyskane przez powoda w okresie prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiocie najmu były porównywalne do tych, jakie powód uzyskiwał w mniejszym lokalu, położonym samodzielnie (poza Galerią Handlową) o znacznie niższej wartości czynszu. Charakter wynajmowanego lokalu, w przypadku braku wskazanych wad lokalu i budynku powinien zapewnić najemcy znacznie wyższe obroty. Powód dokonał zestawienia obrotów średniomiesięcznych przedsiębiorców z tej samej branży prowadzących działalność gospodarczą w centrach handlowych w K. i W.. Na podstawie tegoż zestawienia wysnuł wniosek, iż obroty w prawidłowo zarządzanych i nie posiadających istotnych wad budowlanych galeriach kształtują się na znacznie wyższym poziomie niż obroty jakie możliwie były do osiągnięcia w galerii handlowej (...) ze względu na niskie temperatury panujące wewnątrz budynku w okresie zimowym jak i niewłaściwe skomercjalizowanie i zarządzanie Galerią.

Powód wskazał nadto, iż zawierając umowę najmu nie miał świadomości istnienia istotnych wad lokalu wskazanych w pozwie. Powód wielokrotnie monitował do pozwanego informując o istnieniu tychże wad oraz wnosił o ich usunięcie celem doprowadzenia lokalu i budynku do stanu pozwalającego na prawidłowe wykonywanie przedmiotu umowy.

Pozwany nigdy niniejszej wady nie usunął. Zdaniem powoda nie ulega wątpliwości, iż doznał on szkody we wskazanej w pozwie wysokości oraz że szkoda ta powstała z winy pozwanego.

Pismem z dnia 12 października 2013 r. (data prezentaty) pozwany złożył odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana przyznała fakt zawarcia umowy najmu lokalu z dnia 2 listopada 2010 r. na mocy której powodowi został wydany lokal nr (...) w galerii handlowej (...) w R. przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda. Działalność ta była prowadzona przez powoda w okresie od dnia 15 października 2011 r. (data otwarcia Galerii Handlowej (...)) do dnia 14 sierpnia 2012 r. Pozwany podniósł, że opuszczenie lokalu przez powoda nastąpiło samowolnie, bezprawnie i wbrew zapisom wiążącej strony umowy najmu. Pozwany przyznał, iż powód zgłaszał mu występowanie niskich temperatur w lokalu ale w ocenie pozwanego to na powodzie ciążyła odpowiedzialność w zapewnieniu właściwych temperatur w lokalu. Pozwany odpowiadał jedynie za zapewnienie właściwych temperatur w częściach wspólnych galerii handlowej, gdzie jednakże panujące temperatury nie odbiegały od przyjętych w tym zakresie norm. Pozwany ponadto stanowczo zaprzecza twierdzeniom powoda o rzekomym istnieniu z przyczyn leżących po stronie pozwanej jakiegokolwiek wady lokalu nr (...), a już w zupełności o wadzie mającej charakter trwały, ograniczającej przydatność lokalu do umówionego użytku lub uniemożliwiającej zgodne z umową użytkowanie lokalu. Z tego względu pozwany nigdy nie wyraził zgody na jakąkolwiek obniżkę czynszu i nigdy nie uznał dokonanego wypowiedzenia z dnia 14 sierpnia 2012 r. za skuteczne. Pozwany aż do miesiąca lipca 2013 r. wystawiał powodowi faktury za świadczenia przewidziane w umowie najmu w pełnej wysokości. Nie sposób zatem w ocenie pozwanego mówić o jakiegokolwiek „milczącej” zgodzie na obniżkę czynszu. Ponadto według strony pozwanej, jej stanowisko było dobrze znane powodowi. Ponadto przeczy również, aby ewentualne przyczyny dokonania przez powoda wypowiedzenia skutkowały powstaniem jakiegokolwiek szkody, ze względu na brak związku przyczynowego.

Strona pozwana podnosi nadto, brak odpowiedzialności odszkodowawczej po swojej stronie. Nadmieniam, iż nie można przyjąć, że wada w postaci niskich temperatur, stanowiła okoliczność za którą pozwany ponosi odpowiedzialność bowiem wykonał on we właściwy sposób wszystkie swoje obowiązki wynikające z łączącej strony umowy najmu wydając powodowi lokal w stanie surowym zgodnie z § 7 ust 1 umowy najmu oraz zatwierdzając wykonane przez powoda projekty zagospodarowania wnętrza lokalu pod kątem wyglądu witryny oraz architektury wnętrz zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy najmu. Pozwany wskazał, iż nie może być obciążony odpowiedzialnością za niewłaściwe wykonanie w lokalu prac adaptacyjnych, jak również niewłaściwe użytkownie przez powoda pompy ciepła, mającej zapewnić w lokalu optymalną temperaturę, bowiem jest to okoliczność za którą wyłączną odpowiedzialność ponosi powód. To powód zgodnie z 1.15 Specyfikacji Technicznej stanowiącej załącznik nr 3 do umowy najmu miał zlecić osobie trzeciej dostawę pomp ciepła ze sterownikami. Zdaniem pozwanego strona powodowa nie wywiązywała się ze swoich zobowiązań i nie użytkowała pompy ciepła we właściwy sposób, niejednokrotnie wyłączając ją na noc i ograniczając czas jej funkcjonowania jedynie do godzin otwarcia Galerii. Wobec powyższych okoliczności zdaniem pozwanego, powodowi nie służyło uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 664 k.c. i żądania od pozwanego odszkodowania z tego tytułu.

Niezależnie od powyższych uwag, pozwany wskazał, że powód nie wykazał pozostałych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Zdaniem pozwanego nie sposób ustalić z jakiej przyczyny hipotetyczny fakt zaistnienia wady lokalu miałby jakikolwiek wpływ na powstanie szkody u powoda. Z całą pewnością w ocenie pozwanego nie może być mowy o szkodzie w wysokości poniesionych przez powoda nakładów na lokal czy przez niego utraconych korzyści.

Pozwany podniósł, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy, powód rozwiązał umowę już po roku korzystania z lokalu, pomimo że umowa najmu takiego prawa mu nie dawała. Tym samym, skoro lokal miał być wydany w stanie surowym, a koszty jego wykończenia obciążały powoda a lokal został wydany i powód prowadził w nim działalność przez rok to brak jest podstaw do żądania zwrotu kosztów z tym związanych. Dodatkowo pozwany wskazuje, iż zgodnie z § 13 ust 7 umowy najmu powód nie może dochodzić od niego rekompensaty za pozostawione mienie, gdyż strony ustaliły na

mocy powołanego wyżej przepisu zasady wzajemnych rozliczeń w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy zgodnie z którym elementy trwale z lokalem związane przechodzą na własność pozwanego (wynajmującego). Inne elementy niewskazane w w/w zapisie najemca ma prawo usunąć z lokalu, gdyż stanowią one jego własność co uczynił powód który usunął możliwe do zabrania rzeczy a pozostawił te na trwale z lokalem połączone.

Ponadto pozwany wskazał, iż nie sposób przyjąć, że powinien zwrócić powodowi utracone zyski. Zawarta umowa najmu nie była umową rezultatu. Pozwany nie gwarantował powodowi, że będzie on osiągał konkretne zyski. Ryzyko związane z rentownością prowadzonej działalności obciąża zatem wyłącznie najemcę, tj. powoda co znajduje odzwierciedlenie w zapisie umowy najmu w art. § 2 ust 6. Z zestawienia obrotów powoda w działalności lokalu za okres od października 2011 r. do lipca 2012 r. sporządzonego przez pozwanego wynika, że w miesiącach zimowych obroty powoda nie odbiegały znacząco od obrotów osiąganych w innych letnich miesiącach. W związku z tym zdaniem pozwanego nie sposób uznać, że to niskie temperatury były przyczyną osiągania niesatysfakcjonujących powoda obrotów. Pozwany naprowadza, że osiąganie niskich obrotów z działalności gospodarczej strony powodowej musiało leżeć po jego stronie np. w związku z niewłaściwym doborem towaru czy też niewłaściwym marketingiem w związku z tym nie sposób zdaniem pozwanego mówić o jakiegokolwiek szkodzie. Dodatkowo jak podnosi pozwany powód poza ogólną deklaracją zawinięcia strony pozwanej, nie przedstawił żadnych dowodów na potwierdzenie twierdzeń w tym zakresie.

Odnosnie kwoty 330.225,67 zł dochodzonej przez powoda z tytułu odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę powstałą z winy pozwanej wynikającą z nakładów poniesionych na lokal, powód zdaniem pozwanego nie przedłożył potwierdzeń dokonania płatności za przedłożone faktury. Zdaniem pozwanego nie sposób przyjąć, iż powód wykazał fakt ich poniesienia. W związku z tym zakwestionował zasadność faktur przedstawionych przez powoda wynikających z nakładów poczynionych na lokal. Odnosnie kwoty 26.518,21 zł dochodzonej przez powoda tytułem odszkodowania za doznaną przez niego szkodę powstałą z winy pozwanego w towarze handlowym powoda, pozwany kwestionuje zasadność tego roszczenia wskazując, że na potwierdzenie wysokości i faktu powstałej szkody powód przedłożył protokół zniszczenia towaru jednostronnie przez siebie podpisany. Nie sposób zatem potwierdzić czy znajdujące się w wykazie rzeczy faktycznie znajdowały się w lokalu i czy w ogóle uległy zniszczeniu. Faktu tego zdaniem pozwanego nie potwierdzają także przedłożone potwierdzenia przekazania i zniszczenia odpadów załączone do pozwu bowiem z ich treści wynika jedynie, że materiały stanowiące dany rodzaj odpadu o wskazanej wadze zostały zutilizowane. Odnosząc się natomiast do kwoty 80.000,00 zł dochodzonej przez powoda tytułem odszkodowania za doznaną przez niego szkodę powstałą z winy pozwanego, wynikającą z utraconych przez powoda korzyści z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w lokalu w M. H., pozwany podniósł, iż powód nie wykazał w jakim okresie utracił w/w korzyści, w jaki sposób je oszacował, a nawet nie uprawdopodobnił, że w ogóle tego rodzaju zysk w tej konkretnej lokalizacji i przy zapewnieniu zatowarowania sklepu asortymentem powoda i na poziomie, jak był w przedmiotowym lokalu, jest możliwy. Powoływanie się przez powoda na hipotetyczne zyski osiągane przez podmioty trzecie w galeriach handlowych w innych miejscowościach nie stanowi zdaniem pozwanego żadnego wyznacznika dla zysków powoda w lokalu. Powód ponadto nie przedstawił szczegółowej analizy, co składa się na dochodzoną w tym zakresie kwotę.

Pozwany kwestionując zasadność wyliczenia w/w kwot, podważył również prawidłowość wskazanych wyliczeń co do dat rozpoczęcia naliczania odsetek.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 2 listopada 2010 r. powód B. M. wcześniej prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Firma (...)-Eksportowa (...) B. M. zawarł z pozwanym (...) Sp. z o.o. w R. umowę najmu lokalu usytuowanego w galerii handlowej (...) w R.. Przedmiotem najmu był lokal o przeznaczeniu usługowo-handlowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda polegającej na sprzedaży zegarków, zegarów, biżuterii, wyrobów platerowanych, artykułów piśmienniczych, optyki użytkowej, barometrów i elektronicznych urządzeń pomiarowych, galanterii użytkowej oraz świadczenia usług zegarmistrzowskich. Dnia 20 lipca 2011 r. powód odebrał lokal będący przedmiotem najmu znajdujący się w stanie surowym zgodnie § 7 ust 1 umowy najmu. Powód zgodnie z treścią § 7 ust 2 umowy w/w umowy zobowiązał się do wykończenia i wyposażenia lokalu na własny koszt i ryzyko. Ponadto zgodnie

z § 3 w/w umowy powód jako najemca zobowiązał się do przeprowadzenia w lokalu prac budowlanych oraz instalacji niezbędnych dla rozpoczęcia jego eksploatacji, zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną przez wynajmującego i w oparciu o procedury opisane w specyfikacji technicznej. Powód zatem zobowiązany był do zaprojektowania lokalu oraz jego wnętrza wraz ze wszystkimi koniecznymi instalacjami, w tym instalacją wentylacji i ogrzewania umożliwiającymi niezakłócone korzystanie z przedmiotu najmu oraz do przedstawienia pozwanemu (wynajmującemu) dokumentacji technicznej szczegółowo opisanej w załączniku nr 3 do umowy najmu. Zgodnie z § 7 pkt 7 umowy najmu dokumentacja przedstawiona przez najemcę musiała być zatwierdzona przez wynajmującego przed dniem wydania lokalu. Natomiast zgodnie z załącznikiem numer 3 do umowy najmu, projekt przedstawiony przez powoda miał być zweryfikowany przez pozwanego pod kątem aranżacji strefy wystawowej oraz architektury wnętrza.

Dowód: wypis z KRS pozwanego z 22.07.2013 r., zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (zmiana) z 26.05.2010 r., wypis z KRS pozwanego z dnia 29.07.2013 r., wypis z KRS pozwanego z dnia 09.12.2013 r., wypis z CEIDG powoda z dnia 29.07.2013 r. umowa najmu lokalu z dnia 2 listopada 2010 r. załącznik nr 3 do umowy najmu stanowiący Specyfikację Techniczną Lokalu k. 65-68, plan lokalizacyjny lokalu w Galerii stanowiący załącznik nr 1 do umowy najmu, Informacje Ogólne stanowiące załącznik nr 2 do umowy najmu, Regulamin Wewnętrzny Galerii stanowiący załącznik nr 4 do umowy najmu, wzór protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu stanowiącego załącznik nr 5 do umowy najmu, opłaty eksploatacyjne stanowiące załącznik nr 6 do umowy najmu, akt notarialny stanowiący załącznik nr 7 do umowy najmu, wzór gwarancji bankowej stanowiący załącznik nr 8 do umowy najmu protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 20.07.2011 r. wraz z załącznikami, zeznania strony powodowej B. M.,

W związku z faktem, że ogrzewanie i chłodzenie w lokalach najemców odbywa się poprzez system, którego podstawowymi elementami są pompy ciepła typu woda/powietrze to zgodnie z pkt 1.15 Specyfikacji Technicznej Lokalu stanowiącej załącznik nr 3 do umowy najmu z dnia 2 listopada 2010 r. powód jako najemca miał zlecić wskazanemu przez pozwanego (wynajmującego) dostawcy dostawę i montaż pomp ciepła wraz ze sterownikami oraz pokryć koszty dostawy pomp ciepła wraz ze sterownikami na podstawie odrębnej, bezpośredniej umowy ze wskazanym przez wynajmującego dostawcą. W związku z powyższym powód dnia 5 września 2011 r. celem dokonania nakładów na przedmiot najmu nabył na podstawie umowy leasingu nr (...) pompę ciepła na wyposażenie lokalu zgodnie z umową najmu i akceptacją pozwanego.

Dowód: pismo (...) Sp. z o.o., do powoda z dnia 28.11.2012 r., Faktura VAT nr (...), Specyfikacja Techniczna Lokalu stanowiąca załącznik nr 3 do umowy najmu, zeznania świadków T. T., P. S., A. P., zeznania strony powodowej B. M.,

Działalność gospodarczą w lokalu stanowiącym przedmiot najmu powód rozpoczął dnia 15 października 2011 r., który to dzień stanowił oficjalną ceremonię otwarcia galerii handlowej (...). W trakcie trwania najmu ujawniły się wady budynku zagrażające życiu i zdrowiu najemcy i jego pracowników. Pismem z dnia 31 stycznia 2012 r. powód poinformował pozwanego o wadach lokalu powodujących spadek temperatury poniżej 10 stopni Celsjusza i powiadomił o wstrzymaniu zapłaty czynszu do chwili usunięcia tych wad. Powód wielokrotnie informował pracowników wynajmującego o ujawnionych wadach prosząc o interwencję w tej sprawie. Pomimo niskich temperatur kontynuował jednakże prowadzenie działalności gospodarczej. Nie mógł jednak w okresie zimowym wykonywać usług zegarmistrzowskich. Ponadto pojawiły się trudności z przechowywaniem towaru, który to doznał uszkodzeń które spowodowały jego nieprzydatność w działalności handlowej powoda i w związku z tym nastąpiło ich oddanie na złom. Niskie temperatury zniechęcały klientów do odwiedzenia lokalu powoda i wpływały na zmniejszanie obrotów uzyskiwanych z tejże działalności gospodarczej. Sytuacja taka utrzymywała się od grudnia 2011 r. do marca 2012 r. Przyczyną istotnych wad lokalu było niespełnienie norm budowlanych dla ścian zewnętrznych lokalu i utracenie właściwości izolacyjnych przez zastosowany materiał. Poza tym zimne powietrze przedostawało się z zewnątrz z uwagi na usytuowanie lokalu w bezpośrednim sąsiedztwie drzwi wejściowych do galerii. Działania podjęte przez powoda w celu usunięcia wad lokalu okazały się bezskuteczne. Powołując się na brak podjęcia działań celem usunięcia wad lokalu i budynku ze strony wynajmującego, w dniu 14 sierpnia 2012 r. powód (najemca) wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jednakże w ocenie pozwanego wypowiedzenie to nie miało podstaw prawnych. W związku z wypowiedzeniem umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia powód usunął z lokalu możliwe do zabrania rzeczy pozostawiając te które były z lokalem trwale połączone. Niektóre z ruchomości w związku z

utrata płynności finansowej powoda zostały przejęte przez leasingodawcę (...) Sp. z o.o., który to wypowiedział umowę leasingu, stając się wierzycielem powoda oraz uzyskując przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Natomiast przedmiot niniejszego leasingu – pompa ciepła pozostała nadal w lokalu należącym do pozwanego.

Dowód: pismo z dnia 31 stycznia 2012 r. informujące wynajmującego przez najemcą o wadach lokalu i budynku oraz o wypowiedzeniu płatności czynszu, zdjęcia 32 sztuki (ukazujące zamrożony wodomierz, wodomierz umiejscowiony na wysokości 3 metrów, z badania kamerą termowizyjną, ukazujące prowizoryczne wiatrolapy, odczyty temperatur wewnątrz lokalu), pismo powoda z dnia 10 lutego 2012 r. do wynajmującego o wadach lokalu i budynku oraz o temperaturach panujących wewnątrz lokalu, pismo powoda z dnia 24 lutego 2012 r. do pozwanego informujące o szkodzie jaką powód doznał w wyniku istniejącej wady lokalu i budynku, pismo powoda z dnia 1 marca 2012 r. do pozwanego w zakresie zawyżonej faktury wystawionej najemcy, pismo powoda z dnia 9 marca 2012 r. do pozwanego informujące wynajmującego o stratach poniesionych przez najemcę z przyczyn leżących w istnieniu wady lokalu i budynku oraz wskazywania tych przyczyn, protokół zniszczenia towaru z dnia 2 kwietnia 2012 r., pismo powoda z dnia 13 kwietnia 2012 r. którym wnosił on o zmianę lokalizacji sklepu w związku z wadą lokalu i budynku, pismo powoda z dnia 14 sierpnia 2012 r. w którym najemca wypowiedział umowę najmu, pismo pozwanego z dnia 16 sierpnia 2012 r. do powoda, w którym pozwany nie uznał za skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, 9 sztuk zdjęć k.103, karta przekazania odpadu z dnia 14 listopada 2012 r., rachunek za przekazanie odpadów z dnia 12 listopada 2012 r. zestawienie zbiorcze wg miesięcy przychodów i rozchodów za rok 2012 k. 157-160, zestawienie obrotów powoda z działalności lokalu za okres X.2011 – VII.2012 na okoliczność wysokości osiągniętych przez powoda obrotów przez okres prowadzenia działalności gospodarczej, pismo pozwanego do (...) Sp. z o.o. z dnia 24 lipca 2013 r., pismo (...) Sp. z o.o. do pozwanego z dnia 30 lipca 2013 r., pismo procesowe pozwanego z dnia 20 maja 2014 r. wraz ze zdjęciem ściany zewnętrznej budynku Galerii Handlowej (...) w R. przyległej do lokalu powoda, zeznania świadków M. M., T. T., P. S., A. P., J. K., M. R., M. Ż., M. P., zeznania strony powodowej B. M.,

W związku z uznaniem za bezskuteczne oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu przez powoda, pismami z dnia 21 i 23 sierpnia 2012 r. pozwany wystawił notę obciążeniową stanowiącą karę za naruszenie regulaminu wewnętrznego użytkownika galerii oraz wezwał powoda do zapłaty zaległych należności wynikających z umowy najmu wyszczególnionych w fakturach wskazanych w wezwaniu do zapłaty. Pismem z dnia 24 sierpnia 2012, powód (najemca) wezwał (...) Sp. z o.o. do zapłaty odszkodowania tytułem zapłaty za doznaną szkodę wynikającą z winy zamawiającego oraz wezwał do odebrania lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Pismami z dnia 30 sierpnia 2012 r. pozwany ponownie poinformował powoda, iż nie uznaje za skuteczne wypowiedzenia umowy najmu oraz że wynajmującemu przysługuje kara umowna. Ponadto wynajmujący przesłał najemcy kolejną notę obciążeniową oraz fakturę VAT. Pismem z dnia 7 września 2012 r. najemca złożył wynajmującemu odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 23 sierpnia 2012 r. oraz na noty obciążeniowe z dnia 21 i 27 sierpnia 2012 r. wskazując, że nie uznaje roszczeń pozwanego. Pismem z dnia 20 września 2012 r., najemca złożył wynajmującemu odpowiedź na pismo z dnia 30 sierpnia 2012 r. oraz na notę obciążeniową z dnia 3 września 2012 r. Pismem z dnia 22 listopada 2012 r. powód ponownie wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania za doznaną szkodę wskazując, iż zakupione ruchomości jak i koszty poniesione na prace budowlane w wyniku wypowiedzenia umowy ze względu na istotną wadę przedmiotu najmu nie przyniosły zamierzonego celu gospodarczego i zostały pozostawione w lokalu. Powód wskazał również na doznany uszczerbek w postaci szkód w towarze handlowym w kwocie 26.518,21 zł oraz wezwał do zapłaty odszkodowania z tytułu utraconych korzyści w wysokości 80.000,00 zł wynikłych z wady przedmiotowego lokalu gdyż w związku z panującymi wewnątrz lokalu temperaturami, nie było możliwe prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej co miało bezpośrednie przełożenie na obroty firmy. Na potwierdzenie doznanej szkody powód przedłożył faktury VAT związane z poniesionymi wydatkami na prace budowlane i zakupione ruchomości.

Dowód: pisma z dnia 21 i 23 sierpnia 2012 r. pozwanego w przedmiocie wystawienia powodowi faktur VAT oraz not obciążeniowych, pismo powoda z dnia 24 sierpnia 2012 r. stanowiące wezwanie do zapłaty za doznaną szkodę wynikającą z winy wynajmującego, pisma pozwanego z dnia 30 sierpnia 2012 r. do powoda i pełnomocnika powoda, pismo z dnia 3 września 2012 r. stanowiące notę obciążeniową i fakturę VAT za zaległy czynsz, pisma powoda z dnia 7 i 20 września 2012 r. na wezwanie do zapłaty z dnia 23 sierpnia 2012 r. oraz na noty obciążeniowe z dnia 27 sierpnia

2012 r., z dnia 21 sierpnia 2012 r., z dnia 3 września 2012 oraz na pismo z 30 sierpnia 2012 r., pismo powoda z dnia 22 listopada 2012 r. stanowiące wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanego wraz z załącznikami w postaci faktury VAT (...) z dnia 29.09.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 03.10.2011 r., faktury VAT nr # (...) z dnia 04.10.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 05.10.2011 r., faktury VAT nr (...) -sp z dnia 07.10.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 19.09.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 18.09.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 16.09.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 19.10.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 20.10.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 04.11.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 14.11.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 28.09.2011 r., faktury VAT PRO Forma wg zam. nr 00016/05/2011/PK z dnia 30.05.2011 r., faktury VAT nr (...) z dnia 31.01.2012 r., z faktury VAT nr (...) z dnia 21.02.2012 r.,

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, zeznań świadków J. K., T. T., P. S., A. P., M. R., M. Ż., M. M., M. P. oraz z zeznań strony powodowej B. M..

Autentyczność powołanych wyżej dowodów z dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a nadto nie wzbudzała wątpliwości Sądu i korelowała z zeznaniami świadków dlatego też uznane zostały za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia faktyczne stosownie do dyspozycji art. 244 i 245 k.p.c.

Na rozprawie w dniu 26 maja 2014 r. Sąd postanowił oddalić pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę powodową w pozwie jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy a dotyczących kwestii istnienia istotnych wad lokalu i budynku. W tym zakresie Sąd przy ocenie materiału dowodowego wziął pod uwagę wyrok Sądu Okręgowego w R. I Wydziału Cywilnego z dnia 10 grudnia 2013 r. sygn. akt VI GC 335/12 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w R. I Wydziału Cywilnego z dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. akt I ACa 51/14, które to orzeczenia zapadłe pomiędzy stronami rozstrzygnęły kwestię istotnych wad lokalu i budynku oraz zasadności wypowiedzenia umowy przez stronę powodową. Sąd uznał, iż w tym zakresie będzie miał zastosowanie art. 365 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W niniejszej sprawie strona powodowa dochodziła od pozwanego odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę wynikającą z nakładów poniesionych na lokal usługowo-handlowy będący przedmiotem najmu, odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę w towarze handlowym powoda w wyniku istnienia istotnej wady lokalu będącym przedmiotem najmu oraz odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę wynikającą z utraconych przez powoda korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu będącym przedmiotem najmu z przyczyn istnienia istotnej wady lokalu zagrażającej życiu i zdrowiu powoda (najemcy) oraz jego pracowników tj. niskich temperatur panujących w przedmiotowym lokalu, które spowodowały utratę korzyści jakie powód mógł osiągnąć, gdyby wada lokalu i budynku nie istniała.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie żądania odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę wynikającą z nakładów poniesionych na lokal usługowo-handlowy będący przedmiotem najmu z przyczyn istnienia istotnej wady lokalu zagrażającej życiu i zdrowiu powoda. Dochodzona pozwem kwota w wysokości 330.225,67 zł tytułem zapłaty odszkodowania obejmuje nakłady jakie powód poczynił na przedmiotowy lokal stanowiący przedmiot najmu. Ponadto zdaniem Sądu orzeczenia jakie zapadły pomiędzy stronami w Sądzie Okręgowym dnia 10 grudnia 2013 r. sygn. akt VI GC 335/12 i w Sądzie Apelacyjnym dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. akt I ACa 51/14, rozstrzygnęły dwie kwestie, a mianowicie, że przedmiotowy lokal miał istotne wady zagrażające życiu i zdrowiu powoda (najemcy) oraz jego pracowników a po drugie orzeczenia te rozstrzygnęły, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu przez stronę powodową było zasadne w związku z zaistnieniem tejże istotnej wady lokalu. Mając na uwadze art. 365 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że ustalenia poczynione w tym zakresie są wiążące a co za tym idzie wnioski dowodowe w zakresie określenia czy lokal ten miał wady czy nie miał, nie mogły być przeprowadzone bowiem ustalenia w tym zakresie poczynione przez te sądy wiążą Sąd Okręgowy w niniejszym postępowaniu.

Konsekwencją powyższego jest rozpoznanie powództwa przez pryzmat art. 471 k.p.c. bowiem na takiej podstawie roszczenie swoje oparła strona powodowa. Należy tutaj zauważyć, że skoro takie było żądanie pozwu to w związku z tym dywagacje strony pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew odnoszące się do unormowań określonych w umowie najmu przedmiotowego lokalu z dnia 2 listopada 2010 r. były nietrafione. Strona pozwana skupiła się na

tym, iż zgodnie z § 13 ust 7 umowy najmu strony ustaliły zasady wzajemnych rozliczeń w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy które stanowią, że w takiej sytuacji elementy trwale z lokalem związane przechodzą na własność pozwanego. Według pozwanego fakt ten oznaczał, iż powód nie może dochodzić od wynajmującego (pозwanego) rekompensaty za pozostawione mienie. Inne elementy nie wskazane w w/w zapisie najemca miał prawo usunąć z lokalu gdyż stanowiły one jego własność. Należy zauważyć, że w przedmiotowej sprawie powód nie żądał zwrotu nakładów w myśl omawianego przepisu a odszkodowania za doznaną przez niego szkodę wynikającą z nakładów poniesionych na lokal usługowo-handlowy będący przedmiotem najmu. Przepis w/w umowy miałby znaczenie gdyby strona powodowa żądała zwrotu nakładów w myśl przepisów w/w umowy. Jednakże analizując brzmienie zapisu umownego zawartego w § 13 ust 7 w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, należy stwierdzić, iż żadna z przesłanek przewidzianych w tym zapisie a warunkująca przejście na własność wynajmującego nakładów po wygaśnięciu albo rozwiązaniu niniejszej umowy - nie zaistniała. Jak wskazują zapisy przedmiotowej umowy, umowa wygasa z upływem czasu na jaki została zawarta. Okres ten wynosił 5 lat z możliwością przedłużenia okresu najmu na kolejne 5 lat bądź rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w momencie kiedy termin tejsze umowy upłynąłby. Tak też te dwa pojęcia rozumiał powód. Zgodnie bowiem z art. 65 § 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Ponadto zgodnie z § 2 w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W tym miejscu należy nadmienić, iż ważnym kryterium oceny oświadczenia woli w procesie jego wykładni są okoliczności, w których zostało ono złożone. Chodzi o te okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia woli, które stanowią dla niego tzw. kontekst sytuacyjny (tło) i które pozostają w związku ze znaczeniem wyrażen językowych użytych przez składającego oświadczenie woli. Okoliczności te mają doniosłość dla zrekonstruowania treści myślowych wyrażonych w oświadczeniu woli i pozwalają ustalić właściwy sens tego oświadczenia. Warto przywołać tutaj uzasadnienie uchwały SN z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95) w której Sąd naprowadził, iż w sytuacji w której okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego (por. też wyr. SN z dnia 24 maja 2005 r., V CK 655/04, Lex nr 152449; wyr. SA w Poznaniu z dnia 1 marca 2007 r., I ACa 1096/06, Lex nr 298427; wyr. SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 189/07, Lex nr 306767).

Mając na uwadze powyższe chybione zatem są twierdzenia pozwanego powołującego się na w/w zapis bowiem ani z wygaśnięciem a tym bardziej z rozwiązaniem umowy w myśl uregulowań umownych nie mamy w niniejszym przypadku do czynienia. Powód w sytuacji faktycznego zaistnienia wad lokalu powstałych z przyczyn leżących po stronie pozwanego a ograniczających przydatność lokalu w okresie panowania niskich temperatur wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia a wypowiedzenie tejsze umowy było jak najbardziej zasadne, bowiem perspektywa powtórzenia się tejsze sytuacji w okresie kolejnej zimy uzasadniała wypowiedzenie umowy na mocy przepisu art. 682 k.c. który stanowi, iż 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. Nie sposób bowiem jak zauważył Sąd Apelacyjny w R. w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. przyjmować, że pozwany byłby zobligowany do kontynuowania stosunku najmu pomimo nieusunięcia wad lokalu ograniczających jego przydatność.

Warto zwrócić uwagę, iż przepis art. 682 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a więc jego stosowania w konkretnym przypadku nie można wyłączyć postanowieniami umowy najmu. W związku z tym jakkolwiek przedczesne wypowiedzenie przez powoda umowy najmu na podstawie art. 682 k.c. bez zachowania terminów wypowiedzenia z powodu istotnych wad lokalu powstałych z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie

uprawniałoby strony pozwanej do zatrzymania nakładów nawet w hipotetycznej sytuacji - żądania przez powoda nakładów poczynionych na lokal.

Fakt oparcia powództwa na art. 471 k.c. zawężał podstawę do oceny czy stronie powodowej należy się odszkodowanie w takiej wysokości jaką wskazała w pozwie. Art. 471 k.c. reguluje odpowiedzialność kontraktową, która nie ogranicza się jedynie do poszczególnych wskazanych w kodeksie cywilnym postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, lecz dotyczy każdego, nawet najdrobniejszego naruszenia zobowiązania, bez względu na okoliczność na czym owo naruszenie polega. Każda więc rozbieżność pomiędzy prawidłowym spełnieniem świadczenia a rzeczywistym zachowaniem dłużnika rodzi odpowiedzialność kontraktową. Warto wskazać, że odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy jest świadczeniem mającym naprawić szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem bądź zaniechaniem dłużnika – ma więc na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta a nie wymuszenie na nim wykonania zobowiązania zgodnie z treścią umowy (wyrok SN z dnia 30 stycznia 2009 r. II CSK 435/08, LEX nr 527121). W przypadku roszczenia opartego na art. 471 k.c. zaistnieć muszą trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej określone w tym przepisie. Przesłanki te muszą wystąpić łącznie a są nimi: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Należy dodać, że pierwsza z przesłanek odpowiedzialności kontraktowej winna być formułowana w ten sposób, że naruszenie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, bowiem naruszenie zobowiązania, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi nie ma znaczenia w ramach reżimu *ex contractu*. (W. Popiołek (w): Kodeks Cywilny. Komentarz s. 37).

Zdaniem Sądu Okręgowego materiał dowodowy zebrany w sprawie a przede wszystkim dowody przedstawione przez powoda m. in. w postaci faktur dokumentujących zestawienie strat związanych z wydatkami na zakup ruchomości oraz kosztami poniesionych prac budowlanych na przedmiot umowy najmu, zeznań strony powodowej i zeznań świadków oraz ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego potwierdziły, iż strona powodowa nie zawarłaby niniejszej umowy gdyby wiedziała o tej istotnej wadzie, która uniemożliwiała jej prowadzenie działalności gospodarczej w takim zakresie i w takim rozmiarze w jakim przewidywała. Ekwiwalentność świadczeń między stroną pozwaną a powodową w zakresie w/w umowy była wskazana w sposób jednoznaczny, dlatego strona powodowa w określony sposób wyposażyła lokal oraz poniosła określone wydatki i koszty, ponieważ jej celem było prowadzenie działalności gospodarczej przez okres lat 5 i osiągnięcie z prowadzonej przez siebie działalności zadowalającego ją zysku. Natomiast strona pozwana nie zapewniła powodowi odpowiednich warunków do prowadzenia działalności gospodarczej w związku z powyższym wszystkie koszty jakie powód poniósł z tytułu doprowadzenia lokalu do określonego stanu pozwalającego prowadzić tą działalność, stanowią szkodę jaka powód (najemca) poniósł w związku z tym, że przedmiotowy lokal nie spełniał wymagań jakie były określone w umowie najmu. Mając na uwadze powyższe kwota zasądzona w pkt I orzeczenia jest to kwota którą powód poniósł celem nakładów poniesionych na lokal będący przedmiotem niniejszej umowy.

Odnosząc się natomiast do kwoty 26.518,21 zł dochodzonej przez powoda tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w towarze handlowym powoda w wyniku istnienia istotnej wady lokalu będącego przedmiotem najmu wiążącego strony oraz do kwoty 80.000,00 zł dochodzonej przez powoda tytułem zapłaty odszkodowania za doznaną przez powoda szkodę wynikającą z utraconych przez powoda korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu będącym przedmiotem najmu, zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony w świetle powyższych okoliczności materiał dowodowy należało ocenić przez pryzmat art. 361 k.c. oraz art. 471 k.c. Zgodnie z regułą art. 6 k.c. na wierzycielu jako na osobie, która z określonych faktów wywodzi skutki prawne spoczywa ciężar dowodu co do wykazania wykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, do wykazania poniesienia szkody majątkowej oraz do wskazania, iż pomiędzy tymi okolicznościami istnieje adekwatny związek przyczynowy. Dla zaistnienia odpowiedzialności odszkodowawczej, poza wymienionymi przesłankami warunkiem *sine qua non* jest, by naruszenie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada. Jak się wskazuje, w prawie polskim nie istnieje automatyzm odpowiedzialności odszkodowawczej, lecz o tej odpowiedzialności decydują przyczyny, z powodu których doszło do naruszenia zobowiązania (A. Rzetecka-Gil. Komentarz do art. 471 Kodeksu Cywilnego. 2011).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy to na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania nie tylko adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem a szkodą ale i obowiązek wykazania wysokości szkody. Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa temu ciężarowi w całości nie podołała. Nie udowodniła, że szkoda w towarze było strictly spowodowana niskimi temperaturami tj. istotną wadą lokalu jak również nie wykazała wysokości tejże szkody. Przytoczone na tą okoliczność zeznania powoda oraz świadków a także protokół zniszczeń towaru powoda oraz karta przekazania odpadu wraz z rachunkiem które są jedynie dokumentami prywatnymi, zdaniem Sądu nie są jednoznacznymi i nie budzącymi wątpliwości dowodami, które wskazywałyby na wysokość poniesionej szkody jak i na związek przyczynowy pomiędzy zaistnieniem istotnej wady lokalu a szkodą powoda. Podobnie należy ocenić dochodzenie przez powoda odszkodowania w kwocie 80.000.00 zł za szkodę wynikającą z utraconych przez powoda korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej z przyczyn istnienia istotnej wady lokalu. Należy zwrócić uwagę, iż powód prowadził działalność gospodarczą w ramach której zajmował się handlem towarami unikatowymi i ekskluzywnymi w postaci zegarków, zegarów oraz biżuterii w związku z tym nie można w sposób jednoznaczny przedkładać obrotów takim towarem luksusowym na dochody uzyskiwane z niego na terenie podkarpacia zważając na poziom życia oraz warunki gospodarcze tego województwa nawet przy założeniu, że galeria w której znajdował się najęty lokal powoda nie odbiega rozmiarami od galerii umiejscowionych w K. czy W.. W związku z powyższym zdaniem Sądu nawet przesłuchanie świadków na tą okoliczność nie byłoby miarodajnym dowodem, który pozwoliłby Sądowi w sposób jednoznaczny bez żadnych wątpliwości nawet przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. uwzględnić żadaną przez powoda kwotę.

Mając na uwadze powyższe powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu o czym Sąd orzekł w pkt II wyroku.

Sąd natomiast na podstawie art. 471 k.c. uwzględnił żądanie pozwu dotyczące kwoty 330.225,67 zł dochodzonej tytułem odszkodowania wynikającego z nakładów poczynionych przez powoda na przedmiotowy lokal albowiem za pomocą dowodów w postaci zeznań powoda i faktur dołączonych do pozwu (k. 136-152) szkoda ta została należycie wykazana. W świetle wyżej przedstawionych okoliczności wypowiedzenie umowy najmu było jak najbardziej zasadne. Na poniesioną przez powoda szkodę składają się należności jakie go obciążały w związku z zakupem podgrzewacza wody, szafki pod zlewozmywak i umywalki, wydatki związane z wyposażeniem stoiska, zakupem lampy, drzwi, płytek ściennych, płytek podłogowych, systemu bezpieczeństwa (wraz z montażem), płyt meblowych, szkła gablotowego, mebli, witryn szklanych, pompy ciepła, a także wydatki związane z pracami budowlanymi i dodatkowymi związanymi z przedmiotowym lokalem, a także opłata za ceremonię otwarcia wraz z opłatą wstępną oraz opłata za akt notarialny.

Powyższe znajdowało wyraz w pkt I wyroku. W zakresie odsetek Sąd orzekł w myśl art. 481 k.c.

Odnośnie kosztów postępowania Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu, na te koszty składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.217,00 zł. Natomiast pkt IV wyroku znajduje uzasadnienie w art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.