

Sygn. akt II C 1205/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko M. K.

o zapłatę kwoty 155 139,41zł

I oddała powództwo;

II zasądza od powódki K. B. na rzecz pozwanego M. K. kwotę 3617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1205/13

## UZASADNIENIE

W dniu 29 sierpnia 2013 roku K. B. wniosła pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym przeciwko M. K., domagając się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 155 139,41zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w maju 2012 roku zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) przeznaczonego na prowadzenie przez nią działalności gastronomicznej, w kolejnych miesiącach wydatkowała na przystosowanie tego lokalu do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej kwotę 155 139,41zł, a w październiku 2012 roku przy okazji ubiegania się o uzyskanie koncesji na sprzedaż alkoholu w wynajętym lokalu dowiedziała się, iż jest to niemożliwe, ponieważ pozwany M. K. nie ma tytułu prawnego do dysponowania wynajętym lokalem. W ocenie powódki, działanie pozwanego, polegające na zatajeniu przed nią braku prawa dysponowania przez siebie tytułem prawnym do wynajmowanego lokalu, doprowadziło do powstania po jej stronie szkody majątkowej w wysokości 155 139,41zł. (k.4-8 i 12-16)

Postanowieniem z dnia 2 października 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym i przekazał sprawę do rozpoznania tut. Sądowi. (k.9)

M. K. domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany wskazywał, iż zawarł z powódką umowę najmu pawilonu handlowego, którego jest właścicielem, iż nigdy nie zapewniał że posiada tytuł prawny do gruntu na którym posadowiony jest pawilon oraz iż przed zawarciem umowy okazywał powódce wszystkie posiadane dokumenty, w tym umowę dzierżawy gruntu z 2010 roku przewidującą wymóg zgody (...) W. na podnajem obiektu. Akcentował także, iż w 2012 roku wypowiedział powódce umowę najmu z uwagi na niepłacenie czynszu, mimo to powódka do 2014 roku korzystała

z lokalu przy ul. (...) oraz iż nie ziściły się przewidziane w umowie przesłanki do żądania przez powódkę zwrotu poniesionych nakładów na adaptację wynajętego lokalu. (k.377-380) Pozwany zgłaszał dodatkowo zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej mu wobec powódki o zapłatę kwoty 143 237,92zł tytułem należności z tytułu czynszu najmu. (k.404-406, 532)

K. B. podtrzymywała żądanie pozwu, wskazując iż pozwany zapewniał ją iż posiada aktualne umowy dzierżawy gruntu, a strony negocjowały „odkupienie” przez powódkę od pozwanego pawilonu przy O. 2d, a więc iż poniesienie przez nią w okresie do końca września 2012 roku nakładów na remont i adaptację lokalu było celowe i uzasadnione, a pozwany jest zobowiązany do ich zwrotu tym bardziej, iż wypowiedział powódce umowę najmu. (k.423-426) Jako podstawę swego żądania powódka wskazywała postanowienia zamieszczone w §7 umowy najmu zawartej przez strony, a także art. 471 kc (k.533 i 546)

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. B. była zainteresowana ofertą M. K. wynajęcia lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., planując prowadzenie w nim lokalu gastronomicznego bądź sklepu zoologicznego.

M. K. okazał powódce i jej mężowi umowę dzierżawy, jaka łączyła jego i J. K. z Miastem (...) W. w okresie od 1 października 2010 roku do 31 grudnia 2011 roku, nieruchomości przy ul. (...) o powierzchni 225m<sup>(2)</sup>, w tym zajętego pod pawilon usługowy terenu o powierzchni 70m<sup>(2)</sup> i terenu niezbędnego do korzystania z pawilonu o powierzchni 155m<sup>(2)</sup>. W umowie dzierżawy zamieszczone było zastrzeżenie, iż na zawarcie przez M. K. umowy której przedmiotem byłaby w/w nieruchomość konieczna jest zgoda Miasta (...) W. oraz iż konsekwencją zawarcia takiej umowy za zgodą Miasta (...) W. będzie podwyższenie czynszu za dzierżawę o 50%. Dowody: umowa dzierżawy nr (...) (k.381-385), kopia korespondencji mailowej M. K. z mężem powódki z 22 maja 2012 roku (k.391-392), zeznania świadka J. B. (k.533-536), zeznania pozwanego M. K. (k.553-555)

W dniu 25 maja 2012 roku K. B. i M. K. zawarli porozumienie co do wynajęcia przez K. B. od M. K. na okres 5 lat pawilonu znajdującego się w W. przy ul. (...). Strony ustaliły, iż powódka ma prawo korzystania z pawilonu w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu sklepu zoologicznego, sklepu ogrodniczego czy centrum ogrodów i ogrodzeń, w zamian za miesięczny czynsz najmu w wysokości 3200zł który może być waloryzowany corocznie o wskaźnik inflacji oraz z obowiązkiem poniesienia wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem pawilonu (remont, modernizacja, ubezpieczenie, wywóz śmieci, energia elektryczna). Strony postanowiły, iż każda z nich ma prawo wypowiedzenia umowy z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia, zastrzegając iż jeśli wypowiedającym będzie pozwany to będzie on zobowiązany do zwrotu poniesionych przez K. B. kosztów adaptacji pawilonu. Postanowiono jednocześnie, iż pozwany ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie korzystania przez K. B. z wynajętego pawilonu w sposób sprzeczny z porozumieniem, przeznaczeniem lub prawem oraz w razie 15-dniowego opóźnienia w zapłacie czynszu. Strony uzgodniły, iż jednocześnie podpiszą umowę najmu, w której wskażą odmienną wysokość czynszu najmu, aby nie ujawniać wysokości rzeczywistych dochodów pozwanego. Dowód: porozumienie z 25 maja 2012 roku (k.26), zeznania powódki K. B. (k.547-553), zeznania pozwanego M. K. (k.553-555)

Tego samego dnia strony podpisały umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. Jej postanowienia były zbliżone do treści zawartego tego samego dnia porozumienia, z tym iż: - M. K. oświadczył że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., - M. K. wyraził zgodę na przebudowę przez najemcę frontu lokalu poprzez wykonanie dodatkowej witryny, na przebudowę wewnętrznych ścianek działowych, na wykonanie wejścia od tyłu budynku, na przebudowę panelu reklamowego nad frontem budynku, na utwardzenie terenu kostką brukową, na wykonanie centralnego ogrzewania i innych prac remontowych koniecznych do adaptacji lokalu na cele prowadzonej przez K. B. działalności gospodarczej i zobowiązał się do zwrotu na rzecz K. B. w/w nakładów poniesionych na polepszenie stanu pawilonu w razie wypowiedzenia przez niego umowy najmu przed upływem 5 lat od jej zawarcia z przyczyn niezależnych od najemcy, - czynsz najmu lokalu ustalono na kwotę 580zł miesięcznie, a dodatkowo powódka jako najemca zobowiązała się do uiszczania kosztów związanych z eksploatacją lokalu, w tym kwoty 1200zł uiszczanej

przez pozwanego na rzecz (...) W. za najem gruntu, opłat za prąd, wodę, kanalizację, podatku od nieruchomości. W dniu 15 czerwca 2012 roku M. K. przekazał K. B. do korzystania wynajęty lokal użytkowy wraz z przyległą do niego działką o powierzchni 230m<sup>2</sup>, a strony sporządziły protokół przekazania lokalu odzwierciedlający jego ówczesny stan techniczny. Na początku lipca 2012 roku strony doprecyzowały, iż K. B. zobowiązuje się wykorzystywać wynajęty lokal na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, a M. K. jako wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie przez nią w lokalu działalności gastronomicznej, w tym sprzedaż alkoholu. Dowód: umowa najmu z 25 maja 2012 roku (k.19-22), protokół przekazania lokalu z 15 czerwca 2012 roku (k.23-24), aneks do umowy najmu (k.25)

K. B. zdecydowała się na wynajęcie od M. K. w/w pawilonu handlowego oraz rozpoczęcie i przeprowadzenie jego generalnego remontu i adaptacji dla potrzeb działalności gastronomicznej, pomimo tego, iż pozwany nie przedstawił jej aktualnej na 2012 rok umowy dzierżawy gruntu od Miasta (...) W. i bez występowania do Miasta (...) W. jako właściciela gruntu o zgodę na zawarcie takiej umowy. K. B. planowała urządzenie w wynajętym lokalu baru i wystąpienie o koncesję na sprzedaż alkoholu, wiedziała że warunkiem uzyskania koncesji jest przedstawienie tytułu prawnego do lokalu, a więc zawarcie przez nią umowy najmu lokalu z właścicielem lub osobą mającą podpisaną umowę z właścicielem.

W okresie od czerwca 2012 roku do września 2012 roku K. B. przeprowadziła kapitalny remont wynajętego pawilonu oraz przyległego do niego terenu i urządziła w nim lokal gastronomiczny – bar o nazwie (...). Dowód: zeznania świadka J. B. (k.533-536), zdjęcia lokalu (k.476-530), faktury (k.61-372), zeznania powódki K. B. (k.547-553)

Na początku września 2012 roku K. B. wystąpiła do Urzędu Miasta (...) W. z wnioskiem o wydanie zezwoleń na sprzedaż i podawanie alkoholu w barze (...) prowadzonym przez nią w wynajętym od M. K. lokalu. Pismem z dnia 16 października 2012 roku K. B. została wezwana do uzupełnienia swojego wniosku poprzez dołączenie umowy dzierżawy gruntu na którym posadowiony jest pawilon i zgody (...) W. na podnajem, pod rygorem pozostawienia sprawy bez rozpoznania. W piśmie wskazano, iż ponieważ pawilon przy ul. (...) w W. posadowiony jest na gruncie stanowiącym własność (...) W., a M. K. nie posiada aktualnej umowy dzierżawy terenu przy ul. (...) i Miasto (...) W. jako właściciel nie wyraziło zgody na podnajem pawilonu, dla uzyskania koncesji nie jest wystarczające przedłożenie umowy najmu pawilonu zawartej z M. K.. Dowód: pismo naczelnika wydziału działalności gospodarczej i zezwoleń dla dzielnicy P. z 16 października 2012 roku (k.27)

Od października 2012 roku K. B. wzywała M. K. do przedłożenia aktualnego tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. (...) w W., informując iż do tego czasu wstrzymuje się z płatnością czynszu dzierżawnego. W kolejnych pismach, K. B. dodatkowo żądała zapłaty kwoty 168 997zł tytułem zwrotu poczynionych przez siebie nakładów na remont lokalu i na nieruchomość przy ul. (...). Jednocześnie toczyły się negocjacje między stronami, mające zmierzać do umożliwienia uzyskania przez pozwanego umowy dzierżawy gruntu, a przez powódkę koncesji na sprzedaż alkoholu. Dowód: pismo z 16 października 2012r. (k.57-58), pismo z 30 listopada 2012 roku (k.59-60), pismo z 15 marca 2013 roku (k.54), pismo z 28 czerwca 2013 roku (k.55-56), zeznania powódki K. B. (k.547-553), zeznania pozwanego M. K. (k.553-555)

Po uzyskaniu informacji, iż M. K. nie ma tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. (...), K. B. przestała uiszczać czynsz najmu za wynajmowany lokal.

Po złożeniu zmodyfikowanego wniosku o zezwolenie na sprzedaż alkoholu, K. B. uzyskała pod koniec 2012 roku koncesję na sprzedaż alkoholu w lokalu przy ul. (...) tylko w trakcie tzw. imprez zamkniętych.

W okresie od września 2012 roku do końca 2013 roku powódka prowadziła w tym lokalu bar (...).

Powódka opuściła w/w lokal wiosną 2014 roku, a pozwany odzyskał władanie lokalem na początku maja 2014 roku. Dowód: zeznania świadka J. B. (k.533-536), zeznania powódki K. B. (k.547-553), zeznania pozwanego M. K. (k.553-555)

W listopadzie i grudniu 2012 roku M. K. kierował do K. B. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z uwagi na niepłacenie przez nią czynszu najmu. Bezsporne (k.547), nadto zeznania powódki K. B. (k.547-553)

W 2013 roku K. B. występowała do Miasta (...) W. z propozycją zawarcia umowy dzierżawy gruntu przy ul. (...). Miasto S. W. nie wyraziło zgody na zawarcie umowy, wskazując iż w przypadku nieruchomości zabudowanych zawiera umowy jedynie z właścicielami nakładów budowlanych znajdujących się na nieruchomościach. Dowód: pismo naczelnika delegatury biura gospodarki nieruchomościami w dzielnicy P. z 10 lipca 2013 roku (k.28)

W maju 2013 roku na zlecenie K. B. opracowany został kosztorys prac wykonanych w lokalu gastronomicznym (...) przy ul. (...) w W., wyceniający wartość prac na kwotę 64 275,62zł. Powódka sporządziła także zestawienie wydatków poniesionych na remont, wyposażenie i użytkowanie w/w lokalu gastronomicznego na łączną kwotę 90 863,79zł. Dowód: kosztorys i zestawienie wydatków (k.29-53)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 155 139,41zł, mającej stanowić równowartość poniesionych przez nią wydatków na prace remontowo – budowlane oraz przystosowanie i wyposażenie wynajętego od pozwanego lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., twierdząc, iż pozwany jest do tego zobowiązany z mocy §7 umowy najmu zawartej przez strony lub na podstawie art. 471 kc.

Jak wskazano w części wstępnej uzasadnienia, K. B. i M. K. w dniu 25 maja 2012 roku podpisując dokumenty zatytułowane „porozumienie stron” i „umowa najmu lokalu użytkowego” zawarli na okres 5 lat umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. Stosownie do art. 659§1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Skoro więc strony umówiły się, iż M. K. oddaje powódce do korzystania na okres 15.06.2012r. – 15.06.2017r. lokal użytkowy (pawilon) znajdujący się przy ul. (...), w zamian za co powódka zobowiązała się do uiszczania czynszu najmu w wysokości 3200zł oraz innych opłat wiążących się z eksploatacją lokalu, oznacza to iż nawiązały stosunek najmu. W umowie strony uregulowały zagadnienie ulepszeń rzeczy najętej, przewidując możliwość przeprowadzenia przez powódkę prac remontowo – budowlanych koniecznych do adaptacji lokalu na potrzeby prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej oraz uregulowały w sposób odmienny niż przewidziany w art. 676 kc kwestię wzajemnych rozliczeń z tego tytułu. Mianowicie, pozwany jako wynajmujący miał być zobowiązany do zwrotu na rzecz powódki poniesionych przez nią nakładów na ulepszenie wynajętego lokalu i dostosowanie go dla potrzeb prowadzonej w nim działalności gospodarczej tylko wtedy, gdyby przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta wypowiedział ją z zachowaniem terminu wypowiedzenia, tj. przyczyn niezależnych od najemcy (§7 i 8 umowy oraz pkt 5 i 6 porozumienia). Tymczasem, jak wynika z relacji stron, pozwany M. K. w listopadzie i grudniu 2012 roku kierował do powódki oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym, motywowane faktem zaprzestania przez powódkę po październiku 2012 roku uiszczania czynszu najmu. Oznacza to, iż pozwany korzystał z możliwości wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (pkt 6 porozumienia i §8 ust.2 umowy najmu) z przyczyn leżących po stronie powódki jako najemcy, polegających na zaniechaniu wywiązania się z obowiązku uiszczania czynszu najmu. Wobec obowiązywania domniemania pozostawiania przez powódkę w zwłoce z płatnością czynszu najmu (art. 476 kc), powódka zobowiązana była do wykazania iż nie uiszczała czynszu najmu w terminie na skutek okoliczności za które nie ponosiła odpowiedzialności. Tymczasem przedłożone przez powódkę pisma (k.57-60) wykazują, iż zaniechanie uiszczania czynszu było następstwem decyzji powódki i środkiem mającym skłonić pozwanego do przedstawienia umowy dzierżawy gruntu na jakim znajdował się wynajęty pawilon. W konsekwencji, nie sposób przyjąć, by oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nastąpiło z przyczyn nie leżących po stronie powódki, a więc iż pozwany z mocy §7 i 8 umowy oraz pkt 5 i 6 porozumienia stron stał się zobowiązany do zwrotu na rzecz powódki równowartości poczynionych przez nią ulepszeń na wynajęty lokal.

Jako alternatywną podstawę swego żądania powódka wskazywała art. 471 kc, stanowiący iż dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uzasadnienia

pozwu i późniejszych pism procesowych powódki wynika, iż za nienależyte wykonanie umowy najmu przez pozwanego, powódka uważa brak tytułu prawnego pozwanego do gruntu na jakim posadowiony był lokal i wynikłą stąd niemożność prowadzenia przez powódkę w owym lokalu planowanej działalności gospodarczej w następstwie nieuzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu.

Z treści przedstawionych przez strony dokumentów i ich oświadczeń wynika, iż nieruchomości przy ul. (...) zabudowana spornym pawilonem, jak i – wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanego - sam pawilon, stanowiły w dacie zawarcia umowy przez strony najmu własność Miasta (...) W., a pozwany M. K. nie był dzierżawcą nieruchomości. Sąd podkreśla, iż skoro pawilon wybudowany przez poprzedników prawnych pozwanego był podpiwniczony (na co wskazuje protokół przekazania – k.23), należy go traktować jako budynek trwale związany z gruntem, będący jego częścią składową – art. 46§1 kc i art. 48 kc, stąd pozwanemu nie przysługiwało prawo własności spornego pawilonu. Nie oznacza to jednak, iż pozwany nie mógł skutecznie zawrzeć umowy najmu pawilonu przy ul. (...) w W. i by zawarta przez strony umowa była nieważna czy nieskuteczna. Z dyspozycji art. 659§1 kc i art. 665 kc wynika, iż przedmiot najmu nie musi stanowić własności ani przedmiotu innego prawa upoważniającego wynajmującego do wynajęcia rzeczy, a umowa najmu jest ważna choćby wynajmującemu nie przysługiwało żadne prawo do przedmiotu najmu. Obowiązek wynajmującego sprowadza się bowiem do umożliwienia najemcy korzystania z przedmiotu najmu i, co niesporne, z obowiązku tego pozwany się wywiązał, mimo iż – wbrew zapewnieniu zamieszczonemu w §1 umowy – nie przysługiwał mu tytuł prawny do lokalu użytkowego przy ul. (...).

W ocenie Sądu, analiza treści zawartej przez strony umowy nie uzasadnia wniosku, by powinnością pozwanego było oddanie powódce do korzystania lokalu i umożliwienie uzyskania przez powódkę zezwolenia na stałą sprzedaż alkoholu i spożywanie alkoholu na miejscu. Strony uzgodniły bowiem jedynie, iż pozwany wynajmuje powódce lokal użytkowy, a ustalonym przez nie sposobem korzystania przez powódkę z lokalu było wykorzystywanie go na cele prowadzonej przez nią działalności gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych, przy czym pozwany wyrażał zgodę na prowadzenie w wynajmowanym lokalu przez powódkę działalności gastronomicznej włącznie ze sprzedażą alkoholu do spożywania na miejscu (§5 umowy). Elementem przedmiotowo istotnym umowy nie było więc zobowiązanie pozwanego do zapewnienia powódce możliwości prowadzenia w wynajmowanym lokalu sprzedaży alkoholu przeznaczonego do spożywania na miejscu. Sąd stoi na stanowisku, iż samo zakomunikowanie przez powódkę pozwanemu swoich zamierzeń co do sposobu wykorzystania wynajętego lokalu nie rodziło po stronie pozwanego obowiązku umożliwienia powódce realizacji jej zamierzeń. To powódka, jako osoba prowadząca działalność gospodarczą i planująca jej poszerzenie poprzez prowadzenie lokalu gastronomicznego w którym jest podawany alkohol, powinna była wykazać się przezornością, zapobiegliwością i dbałością o własne interesy i zadbać o wynajęcie odpowiedniego lokalu. Skoro jednym z ustawowych warunków uzyskania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożywania w miejscu sprzedaży jest przedstawienie dokumentu potwierdzającego tytuł prawny wnioskodawcy do lokalu stanowiącego punkt sprzedaży napojów alkoholowych (art. 18 ust.6 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1982 roku o wychowaniu w trzeźwości), minimum staranności ze strony powódki jako najemcy stanowiło upewnienie się czy wynajmujący dysponuje tytułem prawnym do wynajmowanego lokalu. Tymczasem, jak wynika z zeznań powódki i jej męża, powódka wynajęła lokal od pozwanego poprzestając na zapewnieniach o tym, iż jest on właścicielem tego lokalu oraz iż łączy go z Miastem (...) W. umowa dzierżawy gruntu na którym lokal jest posadowiony. Podjęcie w takich warunkach decyzji o zawarciu umowy najmu, bez upewnienia się czy owe oświadczenia odpowiadają rzeczywistości, było działaniem lekkomyślnym i oznaczało świadome podjęcie przez powódkę ryzyka. Sąd nadmienia, iż zweryfikowanie faktu czy dana osoba jest właścicielem nieruchomości czy też dzierżawcą nieruchomości komunalnej nie jest zagadnieniem skomplikowanym i powódka mogła np. zażądać od pozwanego uprzedniego wspólnego udania się do Urzędu D. P. i potwierdzenia istnienia umowy dzierżawy, której pozwany rzekomo nie mógł odnaleźć. Zaniechanie podjęcia tego typu czynności było tym bardziej zdumiewające, iż powódce znany był wymóg uzyskania zgody właściciela gruntu na zawarcie przez pozwanego jakiegokolwiek umowy odnoszącej się do nieruchomości przy ul. (...) i znajdujących się na niej naniesień. Poniesienie przez powódkę konsekwencji finansowych swoich pochopnych decyzji nie może być traktowane jako szkoda wyrządzona powódce przez pozwanego.

Odnosząc się do treści ustaleń stron odnośnie sposobu wykorzystywania wynajętego lokalu, zauważyć trzeba, iż prowadzenie w nim lokalu gastronomicznego w którym sprzedawany jest alkohol nie było wyłącznym sposobem jego wykorzystywania, gdyż strony ograniczyły się do sformułowania „prowadzenie usług gastronomicznych”. Problematiczne jest więc, czy ujawniony brak możliwości uzyskania koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych mógłby być traktowany jako wada rzeczy najętej w rozumieniu art. 664§1 kc, co jednak nie było przedmiotem żądań powódki w rozpoznawanej sprawie. Nawet jednak w razie przyjęcia, iż nieuregulowany tytuł prawny wynajmującego do lokalu stanowi wadę ograniczającą – z uwagi na warunki uzyskania koncesji - przydatność lokalu do umówionego użytku, uprawnienia powódki ograniczałyby się do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu najmu, nie zaś do żądania odszkodowania stanowiącego równowartość wydatków poniesionych na adaptację i urządzenie lokalu gastronomicznego.

Uzupełniająco Sąd wskazuje, iż sposób określania przez powódkę poniesionej przez nią szkody był nietrafny. Skoro powódka prowadziła w lokalu przy ul. (...) od końca września 2012 roku do końca 2013 roku działalność gastronomiczną, czerpiąc z tego tytułu zyski (choć niewątpliwie mniejsze niż oczekiwane), nie można zaakceptować poglądu, by wszystkie wydatki poniesione przez nią na urządzenie i wyposażenie lokalu stanowiły uszczerbek majątkowy po stronie powódki.

Konkludując, Sąd uznał, iż powódka nie wykazała by powstało zobowiązanie pozwanego do zwrotu równowartości poczynionych przez nią nakładów na wynajęty lokal ani by pozwany nienależycie wykonał swoje zobowiązanie z umowy najmu i był zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki odszkodowania. W konsekwencji Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione. Ponieważ nie została wykazana odpowiedzialność pozwanego co do zasady, zbędne było przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy zmierzającego do określenia wysokości poniesionej przez powódkę szkody, co skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego powódki oraz Sąd nie był zobowiązany do analizowania skuteczności podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu jest art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc. Od powódki, jako strony przegrywającej sprawę, zasądzono na rzecz pozwanego poniesione przez niego koszty procesu stanowiące równowartość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 3600zł (ustalonego na podstawie §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) i uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.