

## UZASADNIENIE

Powód, S. K., wniósł o zasądzenie od pozwanej J. S. na jego rzecz tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy najmu z dnia 25 października 2016 r.:

- kwoty 13.530,00 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 2.061,00 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 19.007,31 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 7.500,00 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017 r. do dnia zapłaty.

Domagał się również zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że w dniu 25 października 2016 r. strony zawarły umowę najmu lokalu na czas oznaczony do dnia 31 października 2021 r. Pozwana jako wynajmująca oddała powodowi jako najemcy do używania lokal użytkowy przy ul. (...), położony na parterze budynku, o pow. 60 m<sup>2</sup>, składający się z czterech pomieszczeń i dwóch sanitariatów. Lokal, zgodnie z umową, miał być przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu restauracji – placówki gastronomicznej. W § 1 ust. 3 umowy wskazano, że zamierzona przez powoda działalność gospodarcza jest określona w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej symbolem 56.10.A Restauracje i inne placówki gastronomiczne. Po zawarciu umowy i wydaniu przedmiotu najmu, powód rozpoczął działania, zmierzające do otwarcia restauracji i dnia 30 grudnia 2016 r. złożył wniosek do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. celem uzgodnienia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych koncepcji pomieszczeń przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 04 stycznia 2017 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. wskazał na szereg nieprawidłowości w lokalu, tj.:

- nieprawidłowe usytuowanie i niedoświetlenie światłem dziennym pomieszczeń kuchni (naruszenie § 57 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422),
- poziom posadzki w lokalu usytuowany jest poniżej poziomu otaczającego terenu (naruszenie § 73 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422),
- brak przedsionka oraz niewystarczająca wysokość ustępu dostępnego z sali (naruszenie § 73 i § 85 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422),
- brak prawidłowej wentylacji pomieszczeń lokalu (naruszenie § 73 i § 85 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422).

Wraz z otrzymanym ww. pismem powód dowiedział się, że lokal posiada wiele wad, związanych z jego konstrukcją budowlaną. Podniósł on, że kiedy zawierał z pozwaną przedmiotową umowę, był przekonany zgodnie z jej zapewnieniami oraz treścią umowy, że lokal jest przystosowany do prowadzenia restauracji. W związku z tym, że lokal posiadał w chwili wydania wady, które uniemożliwiały korzystanie z niego przez powoda zgodnie z jego przeznaczeniem, nadto wady te miały charakter fundamentalny i nieusuwalny, powód wypowiedział pozwanej przedmiotową umowę pismem z dnia 20 stycznia 2017 r. na podstawie art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Powód, powołując się na art. 662 § 1 k.c., podniósł, że wydanie najemcy rzeczy w stanie, który nie jest przydatny do

umówionego użytku, precyzyjnie określonego w umowie w § 1 ust. 3, stanowiło nienależyte wykonanie umowy najmu przez pozwaną. Stan taki stworzył obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c. Powód wskazał, że powstała szkoda obejmuje:

- zapłacony przez niego czynsz najmu za listopad i grudzień 2016 r. w łącznej wysokości 13.530,00 zł.,
- uiszczoną przez niego kaucję w wysokości 7.500,00 zł., która pomimo opuszczenia i wydania wynajmującemu lokalu nie została powodowi zwrócona,
- pozostałe koszty, związane z najmem w wysokości 2.061,00 zł., tj.:
  - czynsz za okres od 01 listopada 2016 r. do 30 listopada 2016 r. w wysokości 204,00 zł. i czynsz za okres od 01 grudnia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości 188,00 zł.,
  - fundusz remontowy za okres od 01 listopada 2016 r. do 30 listopada 2016 r. w wysokości 240,00 zł. i za okres od 01 grudnia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości 240,00 zł.,
  - opłata za energię elektryczną w wysokości 937,10 zł. za okres od 12 stycznia 2017 r. do 21 marca 2017 r.,
  - akt notarialny (oświadczenie o poddaniu się egzekucji) w wysokości 251,90 zł.,
- wydatki z tytułu nakładów na nieruchomość w wysokości 19.007,31 zł., tj.:
  - zakup materiałów budowlanych w wysokości 2.023,31 zł.,
  - wywóz odpadów budowlanych w wysokości 260,00 zł.,
  - praca hydraulika w wysokości 600,00 zł.,
  - praca budowlanica w wysokości 1.900,00 zł.,
  - praca elektryka w wysokości 600,00 zł.,
  - zakup i położenie paneli w wysokości 3.300,00 zł.,
  - opinia kominiarska w wysokości 180,00 zł.,
  - projekt wnętrza lokalu w wysokości 1.000,00 zł.,
  - wizyta kominiarza w wysokości 30,00 zł.,
  - projekt logo w wysokości 400,00 zł.,
  - nowy zamek do drzwi wejściowych w wysokości 119,00 zł.,
  - odsetki kredytowe, uruchomienie kredytu w łącznej wysokości 8.595,00 zł.: powód zawarł w dniu 27 października 2016 r. umowę pożyczki z mBankiem na sumę 25.000,00 zł. z przeznaczeniem na finansowanie prowadzonej działalności gospodarczej oraz w dniu 24 października 2016 r. umowę pożyczki z mBankiem na kwotę 6.600,00 zł. na ten sam cel; w wyniku tego musiał zapłacić prowizję w łącznej kwocie 632,00 zł. Kosztami kredytu są odsetki, które powód obowiązany jest opłacać. Są to odsetki w kwocie 119,57 zł. z tytułu umowy pożyczki z dnia 24 października 2016 r. i w kwocie 7.843,44 zł. z tytułu umowy pożyczki z dnia 27 października 2016 r. (pozew k. 2-11)

Pozwana, J. S., wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała żądanie pozwu co do zasady i co do wysokości. Przyznała, że strony w dniu 25 października 2016 r. zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas oznaczony pięciu lat. Powód ostatecznie wydał pozwanej zwrotnie lokal w dniu 30 sierpnia 2017 r. Zarzuciła ona, że ani z ww. umowy, ani z żadnych innych ustaleń stron, nie wynikało, że powód miał w lokalu prowadzić restaurację. Zgodnie z § 1 pkt 3 umowy, miał on prowadzić w tym lokalu działalność w branży, wynikającej z zaświadczenia z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, gdzie przeważającą jego działalnością było „Restauracje i inne placówki gastronomiczne”. Natomiast z zaświadczenia tego wynika, że wpisał tam szereg różnych działań, m.in. działalność fizjoterapeutyczną. Niezależnie od tego wskazana w umowie przeważająca działalność powoda, tj. podklasa (...) 56.10.A obejmuje: restauracje, kawiarnie, restauracje typu fast food, bary mleczne, bary szybkiej obsługi, lodziarnie, pizzerie, miejsca z żywnością na wynos. Pozwana zakwestionowała istnienie wad, wskazanych przez powoda, i podniosła, że w § 9 umowy oświadczył on, że stan lokalu jest mu znany, nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz że nie będzie z tego tytułu wnosil jakichkolwiek roszczeń wobec pozwanej. Zdaniem pozwanej, ww. oświadczenie umowne powoda wyłączyło jej odpowiedzialność. Podkreśliła, że powód zawierał ww. umowę jako fachowiec w branży gastronomicznej, powinien był więc wiedzieć, jakie wymogi musi spełniać wynajmowany lokal ze względu na zamierzony przez niego cel działalności. Pozwana podniosła również, że nigdy nie wyraziła zgody, aby powód przeprowadzał prace adaptacyjne i ulepszenia lokalu, wobec czego prace te prowadził on wbrew umowie, a koszty ponosił na własne ryzyko. Z ostrożności procesowej zakwestionowała ona związek ww. kosztów budowlanych z powyższymi pracami adaptacyjnymi. Zwróciła uwagę, że np. w fakturze (...) za usługi budowlane na kwotę 3.300,00 zł. wpisano, że prace były wykonywane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, a nie w lokalu. Pozwana zakwestionowała także związek pomiędzy zawarciem umowy najmu a zaciągnięciem przez powoda dwóch pożyczek bankowych. W szczególności pożyczka na kwotę 6.600,00 zł. została zawarta w dniu 24 października 2016 r., tj. przed zawarciem umowy najmu. Pozwana zarzuciła ponadto, że wstępna ocena Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. z dnia 04 stycznia 2017 r. nie ma charakteru orzeczenia administracyjnego, a w związku z tym nie jest to dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 k.p.c. Według niej była ona dla powoda jedynie pretekstem do wycofania się z umowy. Podkreśliła, że wskazane w ww. wstępnej ocenie uwarunkowania techniczne lokalu nie dyskwalifikowały go do prowadzenia działalności gospodarczej z podklasy (...) 56.10.A innej niż restauracje, tym bardziej, że wcześniej w lokalu była prowadzona pizzeria. Co więcej, każde ze wskazań przy dobrej woli powoda mogło zostać zmienione, zgodnie z wymogami ww. wstępnej oceny. Podkreśliła, że powód podjął prace adaptacyjno dostosowujące, a więc swoim zamiarem obejmował przeprowadzenie prac budowlanych w lokalu. Pozwana odniosła się również do poszczególnych zagadnień z ww. wstępnej oceny (...). Zakwestionowała przy tym, że podłoga w lokalu znajdowała się poniżej poziomu gruntu. (odpowiedź na pozew k. 79-82)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód S. K. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w O. przy ul. (...), wpisaną do rejestru Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej w dniu 20 lutego 2015 r. Przeważającą jego działalność oznaczona jest kodem (...) 56.10.A restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne. Powyższa podklasa obejmuje przygotowanie i podawanie posiłków gościom siedzącym przy stołach lub gościom, dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, bez względu na to, czy spożywają oni przygotowane posiłki na miejscu, biorą je na wynos, czy są im dostarczane. W ramach ww. podklasy występuje działalność w postaci: restauracji, kawiarni, restauracji typu fast food, barów mlecznych, barów szybkiej obsługi, lodziarni, pizzerii, miejsc z żywnością na wynos oraz działalność restauracyjna lub barowa, prowadzona w środkach transportu, wykonywana przez oddzielne jednostki. Działalność powoda według zgłoszonego (...) to również sprzedaż detaliczna owoców i warzyw, pieczywa, ciast, wyrobów ciastkarskich i cukierniczych, a także sprzedaż detaliczna pozostałej żywności, prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, sprzedaż detaliczna gazet i artykułów piśmiennych, prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, pozostała sprzedaż detaliczna, prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami, pozostały transport lądowy pasażerski gdzie indziej niesklasyfikowany, transport drogowy towarów, działalność usługowa wspomagająca transport lądowy, ruchome placówki gastronomiczne, pozostała działalność profesjonalna, naukowa, techniczna gdzie indziej niesklasyfikowana oraz działalność terapeutyczna.

(niesporne, także dowód: dane z (...) k. 85-86)

Pozwana J. S. dysponuje lokalem użytkowym, położonym w O. przy ul. (...), który od lat wynajmuje różnym podmiotom, prowadząc działalność gospodarczą. Powód poszukiwał lokalu w centrum miasta przy ruchliwej ulicy, o powierzchni 50-60 m<sup>2</sup>, na prowadzenie działalności gastronomicznej. W związku z ogłoszeniem o tym, że lokal pozwanej jest do wynajęcia, skontaktował się z nią w celu omówienia warunków najmu i obejrzenia lokalu. W czasie spotkania powód informował pozwaną, jakiego rodzaju działalność chce prowadzić. Mówił, że ma to być działalność gastronomiczna, tj. makarony szybko gotowane i szybko podawane z różnymi sosami, do tego napoje i sałatki, oraz że wszystko ma być przygotowane w przedmiotowym lokalu. Przekazał pozwanej wszystkie dane potrzebne do spisania umowy najmu. Pozwana zapewniała, że lokal spełnia warunki do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej, zamierzonej przez powoda, w tym wymogi Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Informowała powoda, że wcześniej w przedmiotowym lokalu był sklep, jeszcze wcześniej bank, a przed bankiem była w nim prowadzona działalność gastronomiczna, tj. pizzeria. Powód obejrzał lokal razem ze swoją żoną oraz kolegą D. B. (1). Gdy oglądali oni lokal wskazywali na popękane płytki podłogowe i ściany, że na ścianach jest gres, który im się nie podobał, oraz że chcą lokal zaaranżować inaczej, odpowiednio do planowanej działalności. Pozwana twierdziła, że jest to oczywiste.

Ostatecznie S. K. i J. S. zawarli w dniu 25 października 2016 r. umowę najmu na czas oznaczony, tj. na pięć lat do dnia 31 października 2021 r., której przedmiotem był lokal użytkowy, położony na parterze budynku przy ul. (...) w O. o pow. 60 m<sup>2</sup>, składający się z czterech pomieszczeń i dwóch sanitariatów. W umowie tej w § 1 pozwana jako wynajmująca oświadczyła, że ma prawo własności nieruchomości, położonej w O. przy ul. 11 listopada 13, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw (...) oraz że oddaje najemcy przedmiotowy lokal użytkowy, a najemca przeznaczy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej w branży zgodnie z zapisem w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej ( (...) 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, zgodnie z wydanym zaświadczeniem o dokonaniu wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej z dnia 01 marca 2015 r. W myśl § 1 pkt 4 umowy, zmiana przeznaczenia lokalu wymagała zgody wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku dokonania zmiany przeznaczenia lokalu bez wymaganej zgody wynajmującego, umowa mogła zostać rozwiązana w trybie niezwłocznym, bez zachowania terminu wypowiedzenia. W § 1 pkt 5 wynajmujący wyraził zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży napojów alkoholowych. Zgodnie z § 2, wynajmujący udostępnił najemcy zasilanie w energię elektryczną, instalację telefoniczną, wodnokanalizacyjną, grzewczą. Za korzystanie z powyższych mediów, oprócz energii elektrycznej (oddzielny licznik), oraz za administrowanie (sprząatanie posesji, wywóz śmieci, woda, ścieki, itp.) najemca miał rozliczać się z administratorem nieruchomości na podstawie otrzymanych faktur po podpisaniu niniejszej umowy najmu. § 4 umowy najmu przewidywał, że najemca może wykonywać prace adaptacyjne lub wprowadzać do lokalu ulepszenia, wyłącznie za zgodą wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, po przedłożeniu przez najemcę uzyskanych uprzednio przewidzianych prawem zezwoleń, o ile uzyskanie takowych będzie niezbędne do przeprowadzenia określonych prac. Adaptacji lub ulepszeń lokalu najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego. Po rozwiązaniu umowy wynajmujący miał prawo zatrzymać bez obowiązku zapłaty na rzecz najemcy wykonanych adaptacji lub ulepszeń albo mógł żądać od najemcy przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. W § 5 umowy z dnia 25 października 2016 r. najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz, który za listopad i grudzień 2016 r. wynosił 5.500,00 zł. plus podatek Vat według stawki obowiązującej w dacie wystawiania faktury, z góry w terminie do dnia 10-go listopada i do 10-go grudnia 2016 r. Od stycznia 2017 r. najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu czynsz każdego miesiąca, w wysokości 6.000,00 zł. plus Vat według stawki obowiązującej w dacie wystawiania faktury, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, po otrzymaniu faktury (wystawionej elektronicznie) na rachunek bankowy wynajmującego o numerze: (...). Stosownie do § 6 pkt 2, najemca zobowiązany był w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy do przedłożenia wynajmującemu oświadczenia, złożonego w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotu najmu po zakończeniu najmu. Nieprzedłożenie powyższego oświadczenia we wskazanym terminie mogło stanowić przyczynę rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Zgodnie z § 7 umowy, celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego w stosunku

do najemcy z tytułu niniejszej umowy najemca wpłaca wynajmującemu kaucję w wysokości 7.500,00 zł. w dniu podpisania umowy oraz czynsz za pierwszy miesiąc najmu lokalu, tj. za listopad 2016 r. Czynsz za kolejne miesiące miał być płatny w terminie, uzgodnionym w § 5 pkt 1. Strony postanowiły, że kaucja w wysokości 7.500,00 zł. zostanie zwrócona najemcy bez oprocentowania w terminie 14 dni od daty opuszczenia, opróżnienia i wydania wynajmującemu przedmiotu umowy w stanie, o którym mowa w § 4 punkt 4, pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego. W § 9 pkt 1 najemca oświadczył, że stan techniczny lokalu jest mu znany, nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz, że nie będzie wnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec wynajmującego. Zgodnie z § 9 pkt 2, wynajmujący wydał najemcy lokal w dniu 25 października 2016 r. Z czynności wydania lokalu strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy. W myśl § 10, umowa zawarta została na czas oznaczony, tj. na pięć lat, do dnia 31 października 2021 r. Wynajmujący oświadczył, że najemca ma prawo pierwszeństwa do podpisania umowy najmu na kolejny okres po zakończeniu niniejszej umowy na nowych warunkach. Wszelkie zmiany umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 11).

(dowód: umowa najmu k. 16-22, zeznania świadków: D. B. k. 114v.-115, M. K. k. 136-137, zeznania stron k. 145v.-150)

Powód miał świadomość konieczności przeprowadzenia prac w lokalu, tak aby można było prowadzić w nim planowaną przez niego działalność. Wydawało mu się, że po drobnych przeróbkach i odświeżeniu lokalu będzie można od razu podjąć działalność. Liczył się z koniecznością usunięcia płytek, wyrównania ścian, odświeżenia podłogi. Liczył się również z tym, że trzeba wyposażyć kuchnię we wszystkie sprzęty, niezbędne do przygotowywania potraw. Wiedział, że była jedynie jedna łazienka dla personelu i druga po drugiej stronie lokalu dla klientów, w której umywalka była razem z wc. W kuchni nie było żadnych urządzeń z wyjątkiem pieca gazowego. Powód liczył się też z koniecznością doprowadzenia prądu i w tym celu podpisał umowę z dostawcą. Powód bez porozumienia z pozwaną jako wynajmującą i bez jej pisemnej zgody przystąpił do prac w lokalu, które miały na celu przystosowanie go do zamierzonej przez niego działalności gastronomicznej. Wykonał prace adaptacyjne, takie jak zerwanie płytek ze ścian, wygładzenie, wtopienie siatki, szpachlowanie, nałożenie gruntu na ściany, położył panele na istniejące płytki na podłodze. Na zapleczu oddzielił wc od umywalki płytami gipsowo-kartonowymi. W łazience wstawił umywalkę. Doprowadził wodę do jednego pomieszczenia. Powód wezwał kominiarzy ze Spółdzielni (...) w O., aby sprawdzili ciągi wentylacyjne w każdym pomieszczeniu. Chodził do mieszkań w budynku, w którym jest przedmiotowy lokal, aby udostępnić je kominiarzom. Był z kominiarzami na dachu, aby sprawdzić kwestię wentylacji pomieszczeń w lokalu. Spółdzielnia (...) w O. sporządziła - w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), ustawę o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.) oraz wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze i obowiązujące normy – opinię Nr (...) z dnia 19 grudnia 2016 r. Stwierdzono w niej, że wkład kominowy w lokalu nr (...), do którego podłączony jest kocioł c.o. gazowy, należy wymienić na atestowany. Wentylacja pomieszczenia, w którym podłączony jest kocioł c.o. gazowy, w podwieszanym suficie jest nie zlokalizowana. Przewód, oznaczony jako wolny na szkicu po wykuciu oraz po sprawdzeniu ciągu można wykorzystać jako wentylację pomieszczenia, w którym podłączony jest kocioł c.o. gazowy.

(dowód: opinia kominiarska k. 51, zeznania świadków: D. B. k. 114v.-115, M. K. k. 136-137, E. W. k. 137v.-138, zeznania powoda k. 145v.-148, opinia główna i uzupełniająca biegłego sądowego D. K. w sprawie X Co 930/17)

S. K. w dniu 30 grudnia 2016 r. zwrócił się do (...) w O. z wnioskiem o uzgodnienie koncepcji pomieszczeń lokalu przy ul. (...) w O. pod gastronomię. Do wniosku dołączył opis powyższego lokalu i jego inwentaryzację. Pismem z dnia 04 stycznia 2017 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. poinformował powoda, że zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1412 z późn. zm.) do zakresu działania Państwowej Inspekcji Sanitarnej należy uzgadnianie dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, dotyczących budowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych. Przedmiotem wniosku było zaaranżowanie pomieszczeń w istniejącym lokalu w celu dostosowania do prowadzenia działalności gastronomicznej, polegającej na przygotowywaniu i sprzedaży dań z makaronów z sosami i sałatek. Dalej Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. informował, że do wniosku jw. załączono koncepcję, która ze względu na formę i zakres nie może być przedmiotem uzgodnienia (tj. koncepcję stanowi: schemat zaaranżowania lokalu bez wyposażenia technologicznego oraz ogólnikowy, skrótowy opis). Niezależnie od

powyższego, przychyłając się do prośby powoda, dokonano wstępnej oceny ww. załączników i już na tym etapie stwierdzono nieprawidłowości, m.in.:

1. Nieprawidłowo usytuowane pomieszczenie kuchni – pomieszczenie pracy stałej bez możliwości oświetlenia światłem dziennym jest nieprawidłowe. Pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenie dzienne, dostosowane do jego przeznaczenia, kształtu i wielkości, z uwzględnieniem warunków określonych w § 13 oraz w ogólnych przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy. W pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic, do powierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8 - § 57 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r. po. (...)).
2. Poziom posadzki w części lokalu jest usytuowany poniżej poziomu otaczającego terenu. W pomieszczeniu produkcyjnym i usługowym obniżenie poziomu podłogi poniżej terenu wymaga uzyskania zgody powiatowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego wydanej w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy - § 73 rozporządzenia jw.
3. Wysokość ustępu dostępnego z sali sprzedaży, wynosząca 2,3 m, nie jest wystarczająca, ponadto pomieszczenie nie posiada przedsionka. Pomieszczenie higienicznosanitarne winno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m. W ustępach ogólnodostępnych należy stosować przedsionki, oddzielone ścianami pełnymi na całą wysokość pomieszczenia, w którym mogą być instalowane tylko umywalki - § 73, § 85 rozporządzenia jw.
4. Opis wentylacji, tj. „jeden komin w lokalu”, może wskazywać na brak możliwości zapewnienia prawidłowej wentylacji wszystkich pomieszczeń w lokalu. Wentylacja i klimatyzacja powinny zapewnić odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość i temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji. Wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza. Również pomieszczenia higienicznosanitarne powinny mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia jw. oraz przepisów odrębnych - § 77, § 147 rozporządzenia jw.

W piśmie z dnia 04 stycznia 2017 r. stwierdzono ponadto, że na schemacie nie wskazano wszystkich niezbędnych pomieszczeń pomocniczych jak dla tego rodzaju działalności, np. przygotowalni wstępnej, porządkowego, magazynowego, natomiast ze względu na brak określenia podstawowych założeń technologicznych i wskazania rozwiązań szczegółowych odstąpiono od dalszej oceny.

(dowód: akta sprawy (...) w O. k. 104)

W związku z pismem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. z dnia 04 stycznia 2017 r. okazało się, że zakres niezbędnych prac musi być większy niż to zakładał powód, a ich wykonanie wobec rodzaju i ilości zasygnalizowanych nieprawidłowości nie gwarantuje uzyskania pozytywnej opinii. W związku z tym S. K. pismem z dnia 20 stycznia 2017 r. wypowiedział ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 25 października 2016 r. Pismem z dnia 16 lutego 2017 r. powód wystosował do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 83.574,21 zł., powołując się na niewykonanie przez nią zobowiązania przez niewydanie najemcy przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym wykonanie umowy najmu z dnia 25 października 2016 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy k. 64, przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 56-60, zeznania stron k. 145v.-150)

Powód uiszczył na rzecz pozwanej czynsz za najem przedmiotowego lokalu za listopad 2016 r. i za grudzień 2016 r. w kwotach po 6.765,00 zł., łącznie 13.530,00 zł. Zapłacił również 7.500,00 zł. tytułem kaucji.

(dowód: faktura (...) k. 23, faktura (...) k. 24, co do uiszczenia kaucji - bezsporne)

W dniu 27 października 2016 r. Kancelaria Notarialna notariusza M. S. w O. wystawiła fakturę VAT Nr (...) dla płatnika S. K. B. B. w O. na kwotę łącznie 251,90 zł. za akt notarialny Repertorium A Nr 13527/2016, wypis aktu notarialnego Repertorium A Nr 13528/2016 i wypis aktu notarialnego Repertorium A Nr 13529/2016. W okresie od 02 listopada 2016 r. do 19 grudnia 2016 r. na S. K. B. B. w O. wystawione zostały faktury VAT za zakup materiałów, urządzeń i narzędzi przez sklepy (...), (...), W.. W dniu 15 listopada 2016 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w O. wystawiła fakturę na kwotę 140,00 zł. na rzecz B. B. z tytułu wywozu odpadów w postaci odpadów z betonu, gruzu ceglatego, materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia. W dniu 19 grudnia 2016 r. fakturę nr (...) za odbiór odpadów pobudowlanych na kwotę 120,00 zł. na rzecz S. K. B. B. wystawiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa Oddział w O.. W dniu 01 grudnia 2016 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) wydało powodowi fakturę nr (...) na kwotę 3.300,00 zł. za roboty budowlano-montażowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. (...) S.A. z siedzibą w G. wystawiła fakturę na kwotę 937,10 zł. na rzecz S. K. B. B. tytułem rozliczenia za energię elektryczną za okres od 12 stycznia 2017 r. do 21 marca 2017 r. W F. W. – 2 w O. przy ul. (...) zakupiony został klucz za cenę 119,00 zł.

(dowód: faktury k. 30-45, 52, 53, dowód zakupu klucza k. 55)

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) wystawiła w dniu 07 listopada 2016 r. rachunek (...) na kwotę 204,00 zł. tytułem należnych jej opłat za listopad 2016 r. za lokal, będący przedmiotem umowy najmu z dnia 25 października 2016 r. W dniu 01 grudnia 2016 r. ww. Wspólnota wystawiła kolejny rachunek za grudzień 2016 r. na kwotę 188,00 zł. W dniu 07 listopada 2016 r. i 01 grudnia 2016 r. Wspólnota wystawiła rachunki na kwoty po 240,00 zł. każdy, obejmujące zaliczki na fundusz remontowy. Opłaty te – po ich korekcje – uiściła pozwana.

(dowód: porozumienie k. 54, rachunek k. 26, 27, 28, 29, 167, 168, 170, 171, przelewy k. 169, 172)

Powód w dniu 24 października 2016 r. zawarł z (...) S.A. z siedzibą w W. na okres trzech miesięcy umowę pożyczki dla firm nr (...), na podstawie której ww. Bank na jego wniosek z dnia 24 października 2016 r. udzielił mu pożyczki pieniężnej w kwocie 6.600,00 zł. z przeznaczeniem na finansowanie prowadzonej działalności gospodarczej / wykonywanie wolnego zawodu. Umowa przewidywała prowizję w wysokości 132,00 zł. Należne od niej odsetki wynosiły 119,57 zł. Środki w ten sposób uzyskane powód przeznaczył na kaucję na lokal, będący przedmiotem umowy z dnia 25 października 2016 r. W dniu 27 października 2016 r. S. K. zawarł z ww. Bankiem umowę pożyczki dla firm nr (...) na kwotę 25.000,00 zł. na okres 84 miesięcy na podstawie jego wniosku z dnia 27 października 2016 r. Bank pobrał prowizję w kwocie 500,00 zł. Odsetki od powyższej pożyczki wynosiły 7.843,44 zł.

(dowód: umowa pożyczki nr (...) k. 46, harmonogram spłat k. 47, umowa pożyczki nr (...) k. 48, harmonogram spłat k. 49-50, zeznania powoda k. 148)

W lutym 2018 r. na zlecenie pozwanej sporządzony został projekt budowlany technologii małej gastronomii, dotyczący obiektu w postaci lokalu przy ul. (...) w O.. Jego przedmiotem była zmiana sposobu użytkowania istniejącego lokalu o funkcji handlowej na lokal gastronomiczny (mała gastronomia). Opracowanie miało na celu zmianę sposobu użytkowania, związaną ze zmianą układu funkcjonalnego dla potrzeb lokalu gastronomicznego - małej gastronomii z zachowaniem obowiązujących wymogów sanitarno – higienicznych, bhp i przeciwpożarowych. Asortyment podstawowy stanowią mają makarony – wyłącznie gotowane, sosy, sałatki z warzyw i mięs, przygotowywane od podstaw na miejscu oraz zimne napoje, spożywane na miejscu i na wynos. Załączniki do ww. projektu stanowią rzuty lokalu według stanu istniejącego i po zmianach. Projekt przewiduje zamurowania i nowe ściany, w wyniku czego powstać mają m.in. nowe pomieszczenia typu obieralnia, w.c. dla klientów w sali głównej i magazyn spożywczy. W oparciu o powyższy projekt budowlany technologii małej gastronomii Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. wydał opinię sanitarną z dnia 15 marca 2018 r., dotyczącą uzgodnienia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych tegoż projektu. Wskazano w nim następujące zastrzeżenia:

1. wyciąg powietrza znad urządzeń grzewczych w pomieszczeniu produkcyjnym należy przewidzieć indywidualnym przewodem ponad dach budynku,

2. instalacja wentylacji w lokalu powinna spełniać wymagania, określone m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. po. (...) ze zm.).

W uzasadnieniu opinii podniesiono, że projekt posiada jedynie wytyczne w zakresie wentylacji: we wszystkich pomieszczeniach zapewniona zostanie wentylacja; nad urządzeniami grzewczymi zaplanowano indywidualny wyciąg – okap.

(dowód: projekt budowlany k. 124-135, opinia sanitarna k. 143)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, zaoferowanych przez strony, zeznań świadków i stron.

Poza sporem w sprawie było zawarcie przez strony umowy najmu z dnia 25 października 2016 r. i jej warunki. Za bezsporną uznać należy również kwestię przeznaczenia lokalu, będącego przedmiotem najmu, wynikającego bezpośrednio z treści umowy. W § 1 pkt 3 jednoznacznie stwierdzono, że wynajmujący oddaje najemcy przedmiotowy lokal użytkowy, a najemca przeznaczy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej w branży zgodnie z zapisem w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej ( (...) 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, zgodnie z wydanym zaświadczeniem o dokonaniu wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej z dnia 01 marca 2015 r. Zatem strony powołały konkretne (...). Co więcej, zmiana tak określonego przeznaczenia lokalu obwarowana została wymogiem uzyskania zgody wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności (vide: § 1 pkt 4 umowy, k. 16).

Sporna między stronami pozostała zarówno zasada odpowiedzialności pozwanej za nienależyte wykonanie umowy, jak i wysokość roszczenia.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosownie do art. 662 § 1 i 2 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

Świadczenie wynajmującego w postaci oddania najemcy rzeczy wraz z przynależnościami lub części składowej rzeczy do używania (art. 659 § 1 k.c.) polega w świetle art. 662 § 1 k.c. na wydaniu rzeczy najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, powstrzymaniu się przez czas trwania najmu przed czynnościami, które używanie mogłoby zakłócić, i utrzymywaniu jej przez ten czas w stanie niepogorszonej z zastrzeżeniem art. 662 § 2–3 k.c. Rzecz wydana najemcy musi być w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. posiadać cechy i właściwości, określone w umowie lub wynikające z jej celu. Wiąże się z tym obowiązek wynajmującego odpowiedniego przygotowania rzeczy, tak aby odpowiadała ona określonym w umowie potrzebom najemcy. Obowiązek wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku nie stanowi nakazu bezwzględnej, wobec czego możliwe jest uzgodnienie, że to najemca przygotowuje na swój koszt rzecz do stanu, uzgodnionego w umowie. Przepis art. 662 § 1 i 2 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353<sup>1</sup> k.c.) mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób. Nie ma także bezwzględnej nakazu, skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663). Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu. Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa poprzez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego (vide: wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013



r., I ACa 266/13, LEX nr 1335609). Niewywiązywanie się przez wynajmującego z jego obowiązków skutkuje jego odpowiedzialnością odszkodowawczą za szkodę z art. 471 i n. k.c.

Jak wyżej wskazano, w § 1 pkt 3 umowy najmu jednoznacznie określono przeznaczenie lokalu, z powołaniem się na zapisy w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej ( (... ) i na (... ) działalności powoda – 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, zgodnie z wydanym zaświadczeniem o dokonaniu wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej z dnia 01 marca 2015 r. Co więcej, pozwana zeznała, że: „Pytałam powoda jaką będzie chciał prowadzić działalność w lokalu. Powód oświadczył, że będzie to bar z sałatkami, makaronami i sosami oraz napojami.” (karta 148v.)

W związku z powyższym Sąd uznał, że sposób używania lokalu przez powoda był między stronami umówiony i na pozwanej jako wynajmującej spoczywał obowiązek wydania go i utrzymywania w stanie przydatnym do tego umówionego użytku przez czas trwania najmu.

W ocenie Sądu spór, toczący się między stronami co do tego, czy zamierzona przez powoda działalność gastronomiczna miała mieć formę restauracji, czy inną, nie miał w sprawie decydującego znaczenia. Jak wynika z akt (... ) w O. (karta 104) i wydanego przez nią uzgodnienia z dnia 04 stycznia 2017 r., jego przedmiotem było uzgodnienie wymagań higienicznych i zdrowotnych koncepcji lokalu pod gastronomię i wynikające z niej zastrzeżenia odnosiły się do takiego przeznaczenia lokalu. Nie zróżnicowano ich w zależności od tego, czy ma to być gastronomia w ramach restauracji, czy innej formy tej działalności gastronomicznej. Należy zatem przyjąć, że nieprawidłowości, o których mowa w piśmie z dnia 04 stycznia 2017 r. dyskwalifikowały przedmiotowy lokal z jakiegokolwiek działalności gastronomicznej, polegającej na przygotowywaniu i sprzedaży dań z makaronów z sosami i sałatek. Zresztą rodzaj wskazanych w nich nieprawidłowości nie jest właściwy li tylko dla restauracji, ale także dla opisanej działalności w innej formie niż restauracja. Świadczy o tym również okoliczność, że w piśmie tym odniesiono się do rodzaju działalności w sposób szczegółowy: „działalność gastronomiczna, polegająca na przygotowywaniu i sprzedaży dań z makaronów z sosami i sałatek”.

W ocenie Sądu, forma, w jakiej wydano przedmiotowe uzgodnienia, nie dyskwalifikuje ich jako dowodu w sprawie. Zostały one wydane przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. w zakresie, należącym do jego działania. Trudno byłoby zarzucić ww. podmiotowi brak kompetencji i wiedzy w dziedzinie, w której wypowiedział się on w powołanym piśmie z dnia 04 stycznia 2017 r. Powód w związku z tym miał podstawy, aby wziąć jego treść pod uwagę i podstawę swoich decyzji i dalszych poczynań.

W tym stanie rzeczy, uznać należy, że powód zasadnie zarzucił pozwanej jako wynajmującej, że wbrew dyspozycji art. 662 § 1 k.c. wydała ona rzecz w stanie, który nie był przydatny do umówionego użytku, precyzyjnie określonego w umowie w § 1 ust. 3, co stanowiło nienależyte wykonanie przez nią umowy najmu. Stanowisko to wzmacnia okoliczność, że pozwana wiedząc o zamierzonej działalności powoda, utwierdzała go w przekonaniu, że lokal nadaje się do takiej działalności. Tymczasem o tym, że tak w istocie nie było, świadczy w sposób pewny złożony przez stronę pozwaną, wykonany na jej zlecenie, projekt budowlany technologii małej gastronomii, dotyczący przedmiotowego lokalu przy ul. (... ) w O., którego tematem była zmiana sposobu użytkowania istniejącego lokalu o funkcji handlowej na lokal gastronomiczny (mała gastronomia). Jak z niego wynika, opracowanie miało na celu zmianę sposobu użytkowania, związaną ze zmianą układu funkcjonalnego dla potrzeb lokalu gastronomicznego - małej gastronomii z zachowaniem obowiązujących wymogów sanitarno – higienicznych, bhp i przeciwpożarowych. Asortyment podstawowy określono w nim identycznie jak rodzaj działalności, którą planował powód: makarony – wyłącznie gotowane, sosy, sałatki z warzyw i mięs, przygotowywane od podstaw na miejscu oraz zimne napoje, spożywane na miejscu i na wynos. Załączniki do ww. projektu stanowią rzuty lokalu według stanu istniejącego i po zmianach. Projekt przewiduje zamurowania i nowe ściany, w wyniku czego powstać mają m.in. nowe pomieszczenia typu obieralnia, w.c. dla klientów w sali głównej i magazyn spożywczy, które są niezbędne do prowadzenia w lokalu działalności gastronomicznej, a które nie są wymagane dla dotychczas prowadzonej w lokalu działalności handlowej. Podkreślić przy tym należy, że do powyższego projektu budowlanego technologii małej gastronomii Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. wydał opinię sanitarną z dnia 15 marca 2018 r., dotyczącą uzgodnienia pod

względem wymagań higienicznych i zdrowotnych tegoż projektu, w której zgłoszone zastrzeżenia ponownie dotyczą kwestii nieodpowiedniej wentylacji pomieszczeń. Nie można nie zauważyć, na co zwrócił uwagę również Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. w uzasadnieniu opinii, że projekt ten posiada jedynie wytyczne w zakresie wentylacji i zaplanowano w nim indywidualny wyciąg – okap, zatem brak było powyższego w lokalu w chwili opracowania przedmiotowego projektu. Tym bardziej mankamenty, dotyczące wentylacji, czyli kwestii zasadniczej w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu, istniały w dacie wydania go powodowi jako najemcy. (vide: projekt budowlany k. 124-135, opinia sanitarna k. 143)

Strona pozwana powoływała się na możliwość modyfikacji warunków umowy najmu w ramach swobody kontraktowania. Jak wyżej wskazano, przepis art. 662 § 1 i 2 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej i strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób. Powód nie przeczył, a nawet przyznał, że liczył się z koniecznością dokonania pewnego zakresu prac zarówno budowlanych, jak i dotyczących wyposażenia lokalu w niezbędny do prowadzenia działalności sprzęt. W tym zakresie strony skorzystały z omawianej tu swobody i ukształtowały stosunek prawny w odmienny sposób. Powód przejął na siebie ciężar przystosowania lokalu do swoich potrzeb, jednak nie w sposób nieograniczony. Jak zeznał, wydawało mu się, że po drobnych przeróbkach i odświeżeniu lokalu będzie można od razu podjąć działalność. Liczył się z koniecznością usunięcia płytek, wyrównania ścian, odświeżenia podłogi. Liczył się również z tym, że trzeba wyposażyć kuchnię we wszystkie sprzęty, niezbędne do przygotowywania potraw. Wiedział, że była jedynie jedna łazienka dla personelu i druga po drugiej stronie lokalu dla klientów, w której umywalka była razem z wc. W kuchni nie było żadnych urządzeń z wyjątkiem pieca gazowego. Powód liczył się też z koniecznością doprowadzenia prądu i w tym celu podpisał umowę z dostawcą. Natomiast po zajęciu stanowiska przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. w piśmie z dnia 04 stycznia 2017 r. okazało się, że zakres niezbędnych prac musi być większy niż to zakładał powód, i co więcej ich wykonanie wobec rodzaju i ilości zasygnalizowanych nieprawidłowości nie gwarantuje uzyskania pozytywnej opinii. W związku z tym wypowiedzenie przez powoda umowy najmu należy uznać za mające podstawy faktyczne i prawne. W przeciwnym wypadku doszłoby do naruszenia zasady swobody kontraktowej poprzez nadmierne obciążenie najemcy i powstania faktycznej nierówności stron stosunku zobowiązaniowego.

Sumą powyższego jest stwierdzenie, że po stronie pozwanej powstał co do zasady obowiązek naprawienia szkody na skutek nienależytego wykonania umowy najmu z dnia 25 października 2016 r. - na podstawie art. 471 k.c.

Przepis art. 471 k.c. stanowi, że 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.

Unormowanie powyższe jest podstawą żądania odszkodowania, przy czym Sąd miał przy ustalaniu jego wysokości na uwadze dwie normy, tj. przepis art. 361 § 1 i § 2 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła; w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządono, oraz przepisy, regulujące kwestię ciężaru dowodu w procesie.

I tak stosownie do ogólnej reguły dowodowej, zawartej w przepisie art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na gruncie prawa procesowego odpowiednikiem art. 6 k.c. jest przepis art. 232 k.p.c., który stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie natomiast z art. 3 k.p.c., strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody.

Art. 3 k.p.c. zobowiązuje strony zarówno do wyjaśnienia okoliczności sprawy (ciężar przytoczenia), jak i przedstawienia dowodów na tę okoliczność (ciężar dowodu), a także zobowiązuje do dokonywania czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami. Oznacza to powinność stron działania w toku postępowania w sposób

rzetelny i zgodny z zasadą lojalności wobec strony przeciwnej oraz sądu. Obowiązek ten ma zapobiegać nadużywaniu przez strony i uczestników postępowania ich uprawnień procesowych oraz pomagać w koncentracji materiału dowodowego w postępowaniu cywilnym. Wykrycie prawdy przez sąd ogranicza się w zasadzie w przeważającej mierze do przeprowadzenia dowodów, zgłoszonych przez strony, na nich bowiem spoczywa ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Oczywiście co do zasady podejmowanie przez strony czynności procesowych w postępowaniu cywilnym nie jest obowiązkowe. Nie podejmując ich, strona musi jednak liczyć się z negatywnymi konsekwencjami, w tym z przegraniem procesu włącznie. Podkreślić należy, iż jest to szczególnie aktualne w sytuacji, gdy strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika; powinien on być świadomy wystąpienia negatywnych konsekwencji procesowych w przypadku, gdy powołuje mniej dowodów, niż tego wymaga materialnoprawna podstawa zgłoszonego roszczenia. Nie powinno budzić wątpliwości, że powód nie może skutecznie powoływać się przed Sądem na dokumenty, nawet gdyby ich treść była znana pozwanemu, jeżeli nie zostały przedstawione jako dowody w sprawie. Przedstawienie dowodów w rozumieniu art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c. oznacza - w wypadku dowodów z dokumentów po prostu ich złożenie do akt sprawy w załączeniu do pisma procesowego albo podczas rozprawy.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03 października 2000 r., I CKN 300/00, potwierdził powyższe stanowisko, stwierdzając, że to strony obciąża obowiązek wskazania dowodów, potrzebnych do rozstrzygnięcia sprawy, stosownie do art. 3 i art. 232 k.p.c.

„Przytoczone w pozwie fakty są przedmiotem dowodu, jeżeli z punktu widzenia prawa materialnego mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Dowodzenie tych faktów jest zaś obowiązkiem samych stron (art. 6 k.c., art. 3, art. 126 § 1 pkt 3, art. 187 § 1 pkt 2, art. 232 zdanie pierwsze i in. k.p.c.). W rezultacie na stronie powodowej spoczywa ciężar instruowania procesu m. in. przez dostarczenie sądowi materiału dowodowego, na podstawie którego mógłby on przekonać się o prawdziwości faktów, uzasadniających żądanie, czyli na wykazaniu słuszności żądania.” (vide: wyrok SN z dnia 26 września 2000 r., III CKN 17/00)

Wobec kwestionowania przez pozwaną dochodzonego roszczenia również co do wysokości, zaktualizował się obciążający powoda obowiązek udowodnienia poniesionej przez niego szkody w granicach, określonych w żądaniu pozwu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał za udowodnione, że powód poniósł koszty w postaci czynszu najmu za listopad i grudzień 2016 r. w łącznej kwocie 13.530,00 zł. Okoliczność ta była niesporna, jak również fakt uiszczenia na rzecz pozwanej dochodzonej w ramach odszkodowania kwoty 7.500,00 zł., stanowiącej kaucję, przewidzianą w umowie najmu.

Sąd za dowiedzioną ocenił również okoliczność, że środki, uzyskane przez powoda z umowy pożyczki nr (...) z dnia 24 października 2016 r., przeznaczył on na kaucję. Umowa ta przewidywała prowizję w wysokości 132,00 zł. i odsetki w kwocie 119,57 zł. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, że środki te przeznaczył na kaucję na lokal, będący przedmiotem umowy z dnia 25 października 2016 r. Wskazuje na to zarówno data umowy pożyczki – dzień przed podpisaniem umowy najmu, jak i jej kwota.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił wysokości roszczenia w pozostałym zakresie, wbrew dyspozycji powołanych przepisów art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Odnośnie opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej – pozwana wykazała, że to ona je uiszcza (vide: karta 167-172). Samo przedstawienie przez powoda rachunku za energię elektryczną nie świadczy o tym, że pokrył on powyższe koszty. Brak dowodu na jego opłacenie (vide: karta 53). Co prawda z umowy najmu wynika, że powód był zobowiązany w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy do przedłożenia wynajmującemu oświadczenia, złożonego w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotu najmu po zakończeniu najmu (§ 6 pkt 2 umowy najmu), jednak nie przedłożył on tego dokumentu. Sama faktura, wystawiona przez kancelarię notarialną, w świetle stanowiska pozwanej, kwestionującej roszczenie co do zasady i wysokości, nie dawała podstaw do uwzględnienia powództwa w tym zakresie. Podobnie Sąd ocenił żądanie co do rzekomo poniesionych przez powoda wydatków z tytułu nakładów na nieruchomości w postaci zakupu

materiałów budowlanych w wysokości 2.023,31 zł., wywozu odpadów budowlanych w wysokości 260,00 zł., pracy hydraulika w wysokości 600,00 zł., pracy budowlanica w wysokości 1.900,00 zł., pracy elektryka w wysokości 600,00 zł., zakupu i położenia paneli w wysokości 3.300,00 zł., opinii kominiarskiej w wysokości 180,00 zł., projektu wnętrza lokalu w wysokości 1.000,00 zł., wizyty kominiarza w wysokości 30,00 zł. i projektu logo w wysokości 400,00 zł. Na powyższe okoliczności albo brak w ogóle dowodu ich poniesienia albo, że złożone faktury dotyczą przedmiotowego lokalu. Dodatkowo podnieść należy, że zgodnie z § 4 umowy najmu, najemca mógł wykonywać prace adaptacyjne lub wprowadzać do lokalu ulepszenia, wyłącznie za zgodą wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, po przedłożeniu przez najemcę uzyskanych uprzednio przewidzianych prawem zezwoleń, o ile uzyskanie takowych będzie niezbędne do przeprowadzenia określonych prac. Adaptacji lub ulepszeń lokalu najemca dokonywać miał we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów od wynajmującego, a po rozwiązaniu umowy wynajmujący miał prawo zatrzymać bez obowiązku zapłaty na rzecz najemcy wykonanych adaptacji lub ulepszeń albo mógł żądać od najemcy przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Skoro bezspornie powód nie uzyskał pisemnej zgody pozwanej na przeprowadzone prace adaptacyjne, brak podstaw do skutecznego domagania się zwrotu kosztów, poniesionych na ten cel. Odnośnie zakupu nowego zamka do drzwi wejściowych za cenę 119,00 zł. – powód nie wykazał, że zamek ten wykorzystał w przedmiotowym lokalu. Brak na tę okoliczność jakiegokolwiek dowodu.

Nie było również podstaw do zasądzenia na rzecz powoda poniesionych przez niego kosztów prowizji i odsetek w łącznej wysokości 8.343,44 zł. Powód niewątpliwie zawarł w dniu 27 października 2016 r. umowę pożyczki na sumę 25.000,00 zł. z przeznaczeniem na finansowanie prowadzonej działalności gospodarczej, jednakże nie wykazał on, że środki z niej przeznaczył na przedmiot najmu. Tym bardziej, że faktury zakupu materiałów, narzędzi i koszty robocizny, dochodzone pozwem, opiewają na kwotę 10.412,00 zł., a pożyczka wynosiła 25.000,00 zł.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków jedynie w takim zakresie, w jakim znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności w dowodach z dokumentów. Świadczenie strony powodowej to żona powoda i jego bliski znajomy. Z kolei świadek pozwanej to jej córka. Podobnie Sąd ocenił zeznania stron, w sposób oczywisty zainteresowanych wynikiem procesu. Jeszcze raz należy podkreślić, że wobec sporu same twierdzenia co do poniesionych przez powoda kosztów nie mogą zastąpić dowodów na kwestionowane okoliczności.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wskazanych przepisów, Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 21.281,57 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w pozostałej części powództwo oddalając, jak w punkcie 1 i 2 wyroku. O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozdzielenie. Powód wygrał proces w 50,56 %. Poniósł koszty w łącznej kwocie 5.722,00 zł. w postaci opłaty od pozwu 2.105,00 zł., opłaty od pełnomocnictwa 17,00 zł. i wynagrodzenia pełnomocnika 3.600,00 zł. Pozwana z kolei poniosła koszty zastępstwa jej pełnomocnika w wysokości 3.600,00 zł. Zatem koszty procesu należne powodowi od pozwanej to kwota 1.113,26 zł., którą Sąd zasądził w punkcie 3 wyroku.  $\{(5.722,00 \times 50,56 \%) - (3.600,00 \times 49,44) = 1.113,26\}$ .

A. B.