

Sygn. akt: I C 586/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. p.o. sek. sąd. Natalia Anielska

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2013 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa T. S. (1)

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. na rzecz powoda T. S. (1) kwotę 47 731,56- zł (czterdzieści siedem tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych 56/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2012 r.

II w pozostałej części oddala powództwo

III zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2620,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie): od powoda z zasądzonych roszczenia kwotę 3252,- zł oraz od pozwanego 972,15 zł tytułem wyłożonych wydatków , nie obciążając powoda opłatą od rozszerzonego powództwa;

I C 586/12 UZASADNIENIE

Powód T. S. (2) wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 80 000,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie swego żądania powód wskazał, iż w dniu 30 czerwca 2010 r. pomiędzy nim a pozwanym doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego oraz dzierżawy wyposażenia tego lokalu na cele prowadzenia bufetu gastronomicznego na okres do 3 sierpnia 2014 r.

W trakcie realizacji umowy powód spotykał się z licznymi utrudnieniami ze strony pozwanej co uniemożliwiało mu prawidłowe wykorzystywanie najmowanego lokalu oraz dzierżawionego sprzętu.

Od początku też powód zgłaszał liczne awarie dzierżawionego sprzętu jak również instalacji elektrycznej i ściekowej i w związku z tym zwrócił się do pozwanej o obniżenie czynszu monitując też o naprawienie wyposażenia.

Ostatecznie pismem z dnia 28 czerwca 2011 pozwana wypowiedziała powodowi umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu.

W ocenie powoda wskazane w wypowiedzeniu przyczyny nie były ani prawdziwe ani istotne, przewidziane umową.

W związku z bezprawnym wypowiedzeniem umowy powód żąda zapłaty utraconych korzyści od dnia października 2011 r. do sierpnia 2014 r tj. które to zamknęły się łączną kwotą ok. 140 000,- zł, przy czym pozwem dochodzona jest kwota częściowa tj. jedynie 80 000,- zł.

Pismem z dnia 9 09 2013 r. pod rozszerzył żądanie do kwoty 215 000,- zł (k. 167) powołując się na końcowe wnioski opinii biegłej oraz dochodząc odszkodowania za cały okres umowy tj. za 35 miesięcy przy wyższej stawce miesięcznego dochodu.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. wniósł o oddalenie powództwa , podnosząc, iż powód objął przedmiot umowy w posiadanie bez zastrzeżeń, również takie zastrzeżenia nie były składane przez poprzedniego najemcę.

Ponadto pozwany odniósł , iż w przypadku powoda, ten dochodzi jedynie odszkodowania za szkodę hipotetyczną , która ma charakter ewentualny , zaś jej wysokość nie jest wykazana tak jak nie jest wykazany związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanego a ewentualną szkodą. (k.67)

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 30 czerwca 2010 r., w wyniku przeprowadzonego przez pozwaną przetargu, pomiędzy powodem a pozwaną Agencją doszło do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego oraz dzierżawy technicznego wyposażenia tego lokalu na cele prowadzenia bufetu gastronomicznego na okres do 31 sierpnia 2014 r.

Umowa przewidywała w §17 ust. 2 możliwość jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego terminu z powołaniem się na uzasadnioną sytuację. (ok. bezsporne , kopia ogłoszenia z k. 12-15, koncepcja prowadzenia działalności k. 16-17 zawiadomienie z k. 18-19, umowa z k. 20 24)

W trakcie realizacji umowy powód kierował do pozwanego liczne zastrzeżenia dotyczące stanu instalacji elektrycznej, instalacji odprowadzającej ścieki, stanu niektórych urządzeń wyposażenia kuchni , co utrudniało mu wykorzystywanie najmowanego lokalu oraz dzierżawionego sprzętu zgodnie z umową.

W związku z powyższym powód sygnalizował pisemnie możliwość domagania się ze swej strony stosownego obniżenia czynszu. Z powyższym stanowiskiem powoda przedstawiciele pozwanej Agencji nie zgadzali się proponując powodowi skorzystanie z możliwości wypowiedzenia umowy z uzasadnionej przyczyny.

(okol. bezsporne korespondencja z k. 25-31)

Wobec braku reakcji ze strony powoda, pismem z dnia 28 czerwca 2011 r. pozwany wypowiedział umowę powodowi, wskazując za podstawę swej decyzji niezgodny z umową sposób korzystania z jej przedmiotu, przeniesienie formalnej siedziby swej działalności, nieuzasadnione pretensje co do technicznego stanu przedmiotu umowy oraz nieterminowe regulowanie należności czynszowych. (bezsporne, wypowiedzenie z k. 32 akt)

Powyższego powód nie przyjął do wiadomości, wzywając pozwanego do kontynuowania umowy ostatecznie bez skutku. (bezsporne, pismo z k. 33)

Przed wypowiedzeniem umowy powód osiągał zróżnicowane dochody z działalności prowadzonej w ramach zawartej umowy sięgające średnio 6276,27 zł miesięcznie. (dowód opinia biegłego z zakresu księgowości –k.124)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jednakże jedynie częściowo.

Podstawę prawną i faktyczną zgłoszonego pozwem żądania stanowi generalnie treść art. 471 kc i nast. które to regulą zasady odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej za szkody wynikłe z nienależytego wykonania zobowiązania.

Przesłankami tejże odpowiedzialności jest bezprawne działanie lub zaniechanie stanowiące wyraz nienależytego wykonania zobowiązania z którym przyczynowo powiązane jest wystąpienie szkody po stronie kontrahenta.

Jest też oczywistym, iż przy wykonaniu zobowiązania podstawowym miernikiem jego „należytości” jest staranność oceniana przez pryzmat art. 355 kc, przy uwzględnieniu zasady lojalności wierzyciela wobec dłużnika przy wykonywaniu zobowiązania polegającej na zachowaniu woli i realnej gotowości współpracy w zakresie realizacji wzajemnych świadczeń (art. 354 kc).

Jest przy tym oczywistym, iż owa lojalność przejawiać się ma również w podejmowaniu działań zgodnych lub - co może na tle stanu faktycznego w sprawie niniejszej wybijać się na pierwszy plan - do poniesienia działań niezgodnych z umową, które osiągnięcie zgodnego celu umowy miałyby zniweczyć bądź w sposób istotny utrudnić.

W ocenie sądu wymogowi powstrzymania się od takich działań strona pozwana należycie nie sprostała.

Nie ma bowiem wątpliwości co do tego, iż prawo do wypowiedzenia umowy uregulowane umownie stanowi nie tylko gwarancję możliwości wyswobodzenia się strony z wynikających z niej obowiązków w przypadkach obiektywnie lub subiektywnie uzasadnionych jej interesem, również wynikających z treści umowy, celu społeczno gospodarczego, a także zasad współzycia społecznego i celu, co wynika z treści wzmiankowanego przepisu art. 354 kc.

Istota zatem rozstrzygnięcia co do zasady ogniskowała się w sprawie niniejszej w pierwszej kolejności wokół ustalenia, czy wypowiedzając umowę pozwany czynił to w zgodzie z jej treścią przewidującą przypadki w jakich do wypowiedzenia dojść może, czy też owo wypowiedzenie pozostawało niezgodności z uregulowaniami umownymi wiążącymi strony.

W tej mierze Sąd co do zasadniczej interpretacji zapisów umowy w tej mierze Sąd podzielił stanowisko strony powodowej.

Zauważyć przy tym należy, iż podejmując merytoryczną obronę w niniejszym postępowaniu pozwany w odpowiedzi na pozew poza stwierdzeniem, iż wydano powodowi przedmiot umowy, zaś poprzedni najemca nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń, co miałyby prowadzić do konkluzji, iż wypowiedzenie było uzasadnione, żadnych innych uwag interpretacyjnych w swym piśmie nie zawarł.

Takie twierdzenie w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie jest jednak uprawnione.

W szczególności nie prowadzi do wniosku zbieżnego w prezentowanym przez pozwanego sama treść umowy skonfrontowana z przyczynami wypowiedzenia wskazanymi przez wynajmującego oraz procesowymi podstawami dla przyczyn tychże ustalenia.

W pierwszej kolejności i dla porządku wskazać przy tym należy, iż strona wypowiadająca co do zasady jest związana treścią wypowiedzenia co do wskazanej tam przyczyny, co jest oczywistym, bowiem pozwany w odpowiedzi na pozew innych przyczyn nie wskazywał ograniczając się jedynie do stwierdzenia, iż wypowiedzenie było uzasadnione.

Powodem zatem wypowiedzenia (stosownie do treści pisma z k. 32) było prowadzenie działalności cateringowej przez powoda, przeniesienie siedziby firmy powoda na adres pozwanego oraz „nieuzasadnione pretensje co do stanu technicznego urządzeń oraz lokalu” i idące za tym żądanie rekompensat.

W ocenie Sądu tak wskazane podstawy nie wypełniały treści ust. 2 § 17 umowy.

Oczywiście tym celu należało zapis dotyczący „uzasadnionych sytuacji” jako umownych przyczyn wypowiedzenia poddać analizie i wykładni stosownie do treści art. 65 kc stanowiącego, iż w treść oświadczenia woli należy tłumaczyć jak tego wymagają okoliczności w których złożone zostało oświadczenie, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, przy uwzględnieniu prymatu zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Jakkolwiek też powód wywodzi z faktu niezgodnego z umową wypowiedzenia skutki prawne w postaci domagania się odszkodowania, to można tu rozkład ciężaru dowodu rozdzielić na dwie płaszczyzny, mianowicie pierwszą, dotyczącą udowodnienia, iż w świetle treści umowy wskazane przez wypowiadającego przyczyny nie stanowiły uzasadnionych w rozumieniu uregulowań umownych co winno obciążać powoda z pewnymi modyfikacjami oraz drugą dotyczącą udowodnienia, iż okoliczności faktyczne wskazane w wypowiedzeniu w istocie zaistniały, co z uwagi na niemożność obciążania dowodem na okoliczność faktu negatywnego (czyli nieistnienia faktu) faktycznie przeniosło ciężar na pozwanego.

Okoliczności przy tym wskazane w wypowiedzeniu są w niniejszej sprawie bezsporne w tym przynajmniej znaczeniu, iż zarówno prowadzenie cateringu jak i pisemne, zgłaszanie przez powoda problemy z techniczną przydatnością elementów stanowiących przedmiot najmu i dzierżawy, czy też opóźnienie w opłaceniu pewnych faktur oraz przeniesienie siedziby firmy do wynajmowanego lokalu nie były pomiędzy stronami sporne.

Skuteczność wypowiedzenia w tych warunkach uzależniona była natomiast od oceny zaistniałych sytuacji, stanów, oraz działań i poniechań stron, które same przez się miałyby kreować „uzasadnioną sytuację”.

W ocenie Sądu rozsądnie oceniana treść umowy nie daje podstaw dla uznania, by zaistniała w sprawie sytuacja nosiłaby cechę uzasadnionej stosownie do zgodnej, ustalonej umownie woli stron.

Warto jedynie tu wskazać, iż samo ogólnikowe wskazanie przyczyn rozwiązania (wypowiedzenia umowy) może czynić zadość treści bezwzględnie obowiązujących w tej mierze przepisów co zostało już potwierdzone w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok z dnia 17 czerwca 2011 r. - II CSK 587/10 gdzie wyrażono pogląd, iż postanowienie umowy najmu, zawartej na czas określony, przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z "ważnych przyczyn" mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony, zaś art. 687 zd. drugie k.c., wprowadzający obowiązek wynajmującego udzielenia najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu ma na celu wyłącznie ochronę interesów najemcy. Wynika z niego jedynie zakaz ustalania krótszego od miesięcznego terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu. Interes najemcy będzie więc wystarczająco chroniony przez to, że wyłącza się możliwość rozwiązania umowy przed upływem miesiąca od uprzedzenia najemcy o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia najmu lokalu.- baza orz. LEX nr 846566

Z powyższego wynika, iż jakkolwiek dopuszcza się przy umowach najmu lub dzierżawy zawartych na czas określony pewne ustępstwa na rzecz zasady swobody umów – to jednak nie ulega wątpliwości, iż przepis art. 673 § 3 kc mający tu odpowiednie zastosowanie wymaga siłą rzeczy takiego ukształtowania stosunku umownego, który dawałby gwarancję jego trwałości w niezbędnym wynikającym z jego tak normatywnej jak i ukształtowanej woli stron natury.

Choć zatem strona pozwana szerzej nie odniosła się do argumentacji przedstawionej w tej mierze przez stronę powodową, Sąd z dokonał własnej oceny tego, czy strony za uzasadnione przyczyny uznały, czy też w świetle treści zapisów umowy winny uznać te, które zostały przywołane w wypowiedzeniu.

Z pewnością za takie nie może być uznane opóźnienie z zapłatą faktury i to z dwóch niezależnych od siebie przyczyn. Dość jedynie w pierwszej kolejności wskazać na zapis umowy przewidujący wprost sankcję opóźnienia zapłaty w postaci odsetek.

Dodatkową ochronę najemcy wprowadza tu zresztą sam powołany przepis art. 687 kc wyraźnie i jednoznacznie nakazujący udzielenie stosownego terminu a do którego to obowiązku udzielenia nawiązuje dalsza część tezy przywołanego wcześniej orzeczenia Sądu Najwyższego.

Stąd, zważywszy, iż powód miał uzasadnione podstawy, by wyjaśnić pewne nieścisłości w zakresie właściwego oznaczenia w fakturze adresu firmy nabywającej (por. pismo z k.26) należało uznać, iż tu przedmiotowe opóźnienie nie mogło stanowić uzasadnionego wypadku o którym mowa w umowie.

Podobnie w ocenie Sądu należało odnieść się do wskazania w ewidencji miejsca prowadzenia działalności pod adresem pozwanego.

Pozwany bowiem w toku postępowania zasadniczo nie starał się wyjaśnić na czym polegała szczególna „zasadność” tejże sytuacji.

Jest bowiem przyjętym, iż z reguły siedzibę firmy, jeśli nie zawsze to bardzo często stanowi miejsce prowadzenia działalności, co w sytuacji prowadzenia tej działalności na bazie lokalu wynajmowanego nie wyklucza wskazania adresu tego miejsca faktycznego prowadzenia, bowiem żaden przepis prawa ani zapis umowy powyższego nie zabraniał.

W tym miejscu, również odnosząc się do dwóch pozostałych zarzutów wskazać należy, iż „uzasadnione” przyczyny to w powiązaniu z określeniem „ważne” w rozumieniu powołanego orzeczenia oznacza tyle, co godzące w interes strony czy w sposób realny zagrażające temu interesowi, przy czym w ocenie Sądu winny to być przyczyny bądź to leżące po stronie kontrahenta, bądź też przyczyny obiektywne i niezawinione przez stronę, którym zaradzić w zwykłym trybie i zgodnie z treścią umowy strona nie ma możliwości.

Trudno bowiem przyjąć, by strony zgodnie przyjmowały (bądź odpowiednio ustawodawca treścią przywołanego art. 673 kc), iż strona np. swym niedbałym działaniem lub zaniechaniem mogłaby kreować sytuacje umożliwiające wypowiedzenie nie podejmując ze swej strony starania wyeliminowania niekorzystnej dla siebie sytuacji stosownie do powinności wynikających z umowy lub obowiązujących ogólnie zasad wykonania zobowiązań.

Te bowiem, prócz powinności wynikłych z obowiązujących przepisów wymagają również lojalności w zakresie współdziałania przy realizacji zapisów kontraktu.

Przenosząc te uwagi na grunt niniejszej sprawy w ocenie Sądu nie sposób uznać, by prowadzenie cateringu samo przez się lub kierowane przez powoda „pretensje” co do sprzętu, jak też zapowiedź żądania obniżenia czynszu miałyby same przez się pociągać za sobą możliwość wypowiedzenia umowy.

Jeśli chodzi o samo prowadzenie cateringu na potrzeby czy w ramach prowadzenia działalności powoda – tu w ocenie Sądu, skoro ani w ogłoszeniu przetargowym, ani w umowie nie zawarowano zakazu prowadzenia działalności cateringowej, natomiast jak się wydaje takie rozszerzenie, czy faktycznie ukształtowanie profilu działalności nie pozostaje w sprzeczności z istotą najmu lokalu jako takiego i celem na jaki lokal umownie został przeznaczony – nie sposób uznać by takie prowadzenie godziłoby w interes strony.

Niewątpliwie bowiem samo prowadzenie cateringu nie naruszało interesu czy nie zagrażało interesowi pozwanej Agencji.

Z istoty swej bowiem nie wydaje się, by prowadzenie usług cateringowych z założenia wykluczałyby, czy pozostawały w sprzeczności z prowadzeniem stołówki czy bufetu, nie wykazano zaś, by owo poszerzenie działalności wadziłoby prowadzeniu bufetu jako takiego.

Sam zaś bufet z założenia nie miał być bufetem pracowniczym w tym znaczeniu, iż nie zakładano ani w warunkach przetargu ani umownie ograniczeń dla osób korzystających z zewnątrz, co jawi się oczywistym skoro właśnie szersza

dostępność właśnie gwarantuje rentowność prowadzonej działalności. (o cateringu informację zresztą zawarł powód w zaprezentowanej koncepcji działalności – k. 16 – i ta okoliczność była zatem pozwanemu znana).

Jeśli zaś chodzi o zastrzeżenia powoda do jakości wdzierżawionego sprzętu, czy stanu instalacji oraz sieci, to co do zasady w tej mierze obowiązujące przepisy przewidują możliwość domagania się od wynajmującego przeprowadzenia wymaganych napraw bez których, rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu możliwość dokonania koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Oczywiście uzasadnione to jest ewentualną nieprzydatnością urządzeń do umówionego użytku. (art. 663 kc)

Podobnie, zgodnie z art. 664 kc jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, co jak się wydaje sygnalizował powód w swych pismach.

Nie wdając się w analizę tego, czy stan istniejącej instalacji elektrycznej, sprzęt kuchenny, czy też stanowiący element kanalizacji tłuszczownik był zbyt mało wydolny z punktu widzenia „umówionego użytku”, wskazać należy, iż podejmowanie ze strony powoda działań zmierzających do tego by wymóc ewentualną naprawę urządzeń, czy wnioskowanie obniżenia czynszu z powodu ograniczonej przydatności przedmiotu najmu lub dzierżawy samo w sobie może stanowić wyraz co najmniej zapowiedzi lub wprost prób realizacji przysługujących powodowi (przynajmniej w jego ocenie) ustawowych uprawnień.

To jednakże samo w sobie nie stanowi jeszcze w ocenie Sądu umownie uzasadnionej przyczyny, bez uprzedniego jednoznacznego wyjaśnienia, po pierwsze czy zarzuty dotyczące niesprawności i niewydolności pewnych urządzeń czy instalacji znajdują oparcie w faktach, po wtóre, czy wynikają one z wady fizycznej, która sprawia, iż rzecz lub jej część składowa jest nieprzydatna do realizacji umowy.

Osobną rzeczą też jest okoliczność pozytywnej wiedzy najemcy (i dzierżawcy) o stanie technicznym i cechach sprzętu oraz ustalenie treści umowy co do zakresu prowadzonej działalności, bowiem jakkolwiek, co zostało wcześniej powiedziane, umowa nie zakazywała prowadzenia działalności cateringowej, to jednak istotne, wynikające z niej obciążenie urządzeń (np. tłuszczownika) lub instalacji elektrycznej mogło i w ocenie Sądu wpływać na pewną niewydolność urządzeń, co jednak nie może z góry prowadzić do wniosku, iż urządzenia dotknięte są wadą, która uniemożliwia lub ogranicza działalność gastronomiczną przewidzianą umową jako taką.

Jeżeli bowiem ta niewydolność była spowodowana zasadniczo szerszą niż przeciętna i normalnie oczekiwana w takich sytuacjach skalą działalności, można bez ryzyka popełnienia błędu stwierdzić, iż stan urządzeń nie był wadliwy z punktu widzenia przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń i dzierżawionych urządzeń, co pewno byłoby przedmiotem dokładnego badania w toku sprawy o obniżenie czynszu, jeżeli takowe żądanie byłoby wniesione lub w toku sprawy o zapłatę czynszu jeśli w ramach zarzutu roszczenie o obniżenie zostało w ramach merytorycznej obrony podniesione.

Tym samym, jeśli pozwany uznawał, iż zarzuty co do stanu (wadliwości) przedmiotu umowy były z punktu widzenia treści i celu umowy z gruntu nieuzasadnione, mając o powyższym przeświadczenie nie musiał i w ocenie Sądu nie mógł skutecznie z powołaniem się na przyczyny wskazane w wypowiedzeniu wypowiedzenia tego złożyć powodowi.

Tym samym została w ocenie Sądu wypełniona przesłanka działania zawinonego i niezgodnego w treścią umowy w rozumieniu art. 471 kc, polegającego -obok naruszenia treści umowy- również na naruszeniu zasady lojalności i lojalnego współdziałania przy wykonaniu zobowiązania określonej w art. 354 § 2 kc.

Inna rzeczą jest natomiast w tych warunkach wyliczenie ewentualnej szkody pozostającej w związku przyczynowym z bezprawnym wypowiedzeniem umowy.

Co do zasady oczywiście możliwym jest domaganie się odszkodowania również w granicach utraconych korzyści na co wskazuje powód, z którymi to korzyściami w postaci osiągniętych zysków prowadzona działalność niewątpliwie się wiązała.

Wynika to niewątpliwie i przedłożonych przez powoda zeznań podatkowych i ze sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegłej z zakresu księgowości.

Jednakże w ocenie Sądu odszkodowaniem znajdującym oparcie w realiach procesowych niniejszej sprawy nie jest odszkodowanie czy też sposób jego wyliczenia przedstawiony i popierany przez powoda.

Odszkodowanie owo bowiem należało odpowiednio zmiarkować w dwóch płaszczyznach składających się na jego wyliczenie.

Pierwsza, to średni rozmiar oczekiwanych dochodów stanowiących podstawę dla miesięcznej kwotowej bazy naliczanego odszkodowania.

Druga to przedział czasowy, który winien stanowić podstawę dla łącznego wyliczenia utraconych z każdym miesiącem korzyści.

Jeśli chodzi o ten pierwszy element składowy Sąd uznał, iż złożona w sprawie opinia posiada walor przydatności procesowej, jednakże w ograniczonym zakresie.

Prawdą bowiem jest, iż wnioski tej opinii wskazują na to, iż z przedłożonej dokumentacji księgowo-rachunkowej wynika, że osiągnięty w badanym okresie zysk wyniósł średnio 6276,27 zł, co stanowiło zresztą podstawę rozszerzenia powództwa.

Jednakże sama opinia co wymaga podkreślenia stanowi jedynie dowód tego, iż w okresie poprzedzającym rozwiązanie (wypowiedzenie) umowy powód osiągał określony w tej opinii dochód.

W ocenie Sąd nie oznacza to jednak procesowej pewności czy nawet prawdopodobieństwa graniczącego z pewnością, że określone opinią zyski byłyby w niezmiennej wysokości osiągnięte w długiej perspektywie osiągnięte.

Za powyższą oceną przemawiają zarówno elementy treściowe wzmiankowanej opinii jak i inne dowody oraz okoliczności sprawy.

Zauważyć po pierwsze bowiem należy, iż przychody przypisane wynajmowanemu lokalowi, stanowiące bazę dla sformułowania końcowych wniosków opinii, w ich ujęciu czasowym cechują się znaczną dynamiką i jednocześnie niestabilnością w czasie, co wynika już z pobieżnej nawet analizy zestawień jak na k. 126.

Rozpiętość miesięcznych przychodów z cateringu stanowiącego jak wskazał powód trzon jego działalności waha się od 9773,89 zł do 47 524,90 zł, co oznacza skalę krotkości sięgającą wskaźnika 5. Powyższe wskazuje na ogromną fluktuację zysków, co przemawia za tym, iż w zasadzie nie sposób ujmować przewidywalnych zysków w kategoriach wartości ściśle przewidywalnych i ściśle wyliczalnych.

Powyższe zdaje się potwierdzać choćby płynąca z treści zeznania podatkowego z k. 169v skala kosztów uzyskania przychodu skutkująca efektywną stratą za rok 2012.

Podobnie z zeznania powoda za rok 2011 wynika (jak należy domniemywać z wszystkich źródeł) łączny dochód ok. 50000,- zł. (k.173 v).

Jakkolwiek jest to okres (rok podatkowy) w którym już dokonano wypowiedzenia na dzień 30 września 2011 r., jednak obrazuje on niewątpliwie wspomniany wcześniej brak stabilności skali dochodów w dłuższej przestrzeni czasowej.

Zauważyć przy tym należy, iż sam rynek usług gastronomicznym jest rynkiem specyficznym o tyle, iż jasnym jest, że widoki powodzenia w uzyskaniu pożądaných wyników gospodarczych przekładających się na wynik finansowy uzależnione są od wielu trudno przewidywalnych i weryfikowalnych czynników jak chwilowe zapotrzebowanie na konkretne oferty, przyzwyczajenia i oczekiwania potencjalnych klientów, czy wreszcie element konkurencji kształtujący skalę popytu, co szerszego uzasadnienia nie wymaga.

Powyższe potwierdza zresztą bezsporna okoliczność, iż osoba, która prowadziła lokal po powodzie zrezygnowała z dalszej działalności z uwagi na brak oczekiwanych przychodów (k.162).

Stąd w ocenie Sądu wskazywana początkowo jako realnie możliwa do uzyskania kwota średnia 3977,63 zł netto jest tą, która w sposób najbardziej prawdopodobny odzwierciedla skalę miesięcznego efektywnego uszczerbku powoda.

Znajduje bowiem ona odzwierciedlenie w sporządzanych przez niego zestawieniach jak na k. 37 i 38 jak również w przewidywaniach ujętych w koncepcji jak na k. 17 gdzie mowa o średnich przychodzie 6,5 tys. przed opodatkowaniem.

Dlatego też w ocenie Sądu należało tu, co zresztą od początku sugerował w swych pismach powód zastosować art. 322 kpc uznając, iż kwotą adekwatną w świetle wszystkich okoliczności sprawy będzie tu szacowana kwota efektywnego utraconego dochodu 3977,63 zł w ujęciu miesięcznym.

Nie ma przy tym racji powód, iż wskazana przez niego kwota jest wynikiem pomyłki skorygowanej przez biegłą.

Ta bowiem jedynie zobrazowała w swej opinii skalę osiągniętych dochodów, nie przedstawiła zaś wiążąco i ściśle skali realnych do uzyskania dochodów w przyszłości za czas trwania umowy.

Odrębnego natomiast omówienia wymagało przyjęcie okresu za który to pozwany miałby odszkodowawczo odpowiadać.

W ocenie Sądu bowiem nie sposób na tle stanu faktycznego sprawy konstruować odpowiedzialności pozwanego za pełen okres umowny, bowiem to pozostawałoby z rozsądną oceną całokształtu skutków wypowiedzenia.

Sąd uznał, iż wypełniającym wymogi art. 322 kpc będzie tu okres 12 miesięczny.

Nie sposób bowiem przyjąć, by w sytuacji wskazywanej przez powoda dobrej i stabilnej dlań koniunktury w segmencie oferowanych przezeń usług nie mógł on w ogóle pozyskać lokalu w którym mógłby kontynuować działalność.

Okresem w ocenie sądu w pełni po temu wystarczającym jest w tym kontekście okres roczny, tj. typowy i podstawowy okres rozliczeniowy w rzeczywistości gospodarczej, również dla celów podatkowych.

Taka ocena procesowo doznaje logicznego uzupełnienia w zeznaniach samego powoda, który wskazał, iż lokal spełniający jego oczekiwania został pozyskany w listopadzie 2012 r., zatem w okresie właśnie w przybliżeniu rocznym od daty terminu wypowiedzenia.

Stąd na rzecz powoda należało zasądzić kwotę jak w pkt I wyroku stanowiącą wynik przemnożenia kwoty 3977,63 przez 12 miesięcy wraz z należnymi odsetkami w pozostałej części w wyłożonych wcześniej przyczyn oddalając. (pkt II)

.

O kosztach orzeczono po myśli art. 100 kpc uznając, iż powód wygrał sprawę w 22,2 % przy poniesionych kosztach 13 217,- zł obejmujących poniesione wynagrodzenie pełnomocnika 7217,zł opłatę 4000,- zł oraz zaliczkę 2000,- zł, co daje mu prawo proporcjonalnie do żądania kwoty 2937,- zł.

Przy przysługującej pozwanemu kwocie 5557,- zł (0,778 x 7217,-zł) , po zbilansowaniu tych kwot należało orzec jak w pkt III.

O wyłożonych kosztach sądowych orzeczono wedle tej samej zasady stosując odpowiednio zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. (pkt IV)