

Sygn. akt IX Ca 1460/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie sprawy z powództwa S. K.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia

12 września 2018 r., sygn. akt X C 3541/17,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 3 w ten sposób, że oddala powództwo oraz zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.865 zł (dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Krystyna Skiepmo Mirosław Wieczorkiewicz Bożena Charukiewicz

Sygn. akt IX Ca 1460/18

UZASADNIENIE

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

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

- kwoty 7.500,-zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 lutego 2017r. do dnia zapłaty.

Powód domagał się również zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 25 października 2016r. strony zawarły umowę najmu lokalu na czas oznaczony do dnia 31 października 2021r. Pozwana, jako wynajmująca oddała powodowi, jako najemcy do używania lokal użytkowy przy ul. (...), położony na parterze budynku, o powierzchni 60 m², składający się z czterech pomieszczeń i dwóch sanitariatów.

Powód wskazał również w pozwie, że lokal, zgodnie z umową, miał być przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu restauracji–placówki gastronomicznej. Po zawarciu umowy i wydaniu przedmiotu najmu, powód rozpoczął działania, zmierzające do otwarcia restauracji i dnia 30 grudnia 2016r. złożył wnioski do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. celem uzgodnienia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych koncepcji pomieszczeń przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 4 stycznia 2017r. 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 2002r. 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 2002r. 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 2002r. 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 2015r., poz. 1422).

Powód podniósł w pozwie także, że kiedy zawierał z pozwaną przedmiotową umowę, był przekonany zgodnie z jej zapewnieniami oraz treścią umowy, iż 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, ponadto wady te miały charakter fundamentalny i nieusuwalny, powód wypowiedział pozwaną przedmiotową umowę pismem z dnia 20 stycznia 2017r. na podstawie art. 664 § 2 w zw. z art. 680 kc. Powód, co do podstawy prawnej żądania podał, powołując się na art. 662 § 1 kc, 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, dlatego taki stan stworzył obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 kc, zaś zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 kc.

Powód wskazał, że powstała szkoda obejmuje:

- zapłacony przez niego czynsz najmu za listopad i grudzień 2016r. w łącznej wysokości 13.530,00,-zł.,

- uiszczoną przez niego kaucję w wysokości 7.500,-zł, która pomimo opuszczenia i wydania wynajmującemu lokalu nie została powodowi zwrócona,

- pozostałe koszty, związane z najmem w wysokości 2.061,-zł, tj.:

- czynsz za okres od 1 listopada 2016r. do 30 listopada 2016r. w wysokości 204,-zł i czynsz za okres od 1 grudnia 2016r. do 31 grudnia 2016r. w wysokości 188,-zł,

- fundusz remontowy za okres od 1 listopada 2016r. do 30 listopada 2016r. w wysokości 240,-zł i za okres od 1 grudnia 2016r. do 31 grudnia 2016r. w wysokości 240,-zł,
 - opłata za energię elektryczną w wysokości 937,10,-zł za okres od 12 stycznia 2017r. do 21 marca 2017r.,
 - 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,-zł,
 - praca hydraulika w wysokości 600,-zł,
 - praca budowlanka w wysokości 1.900,-zł,
 - praca elektryka w wysokości 600,-zł,
 - zakup i położenie paneli w wysokości 3.300,-zł,
 - opinia kominiarska w wysokości 180,-zł,
 - projekt wnętrza lokalu w wysokości 1.000,-zł,
 - wizyta kominiarza w wysokości 30,-zł,
 - projekt logo w wysokości 400,-zł,
 - nowy zamek do drzwi wejściowych w wysokości 119,-zł,
 - odsetki kredytowe, uruchomienie kredytu w łącznej wysokości 8.595,-zł: powód zawarł w dniu 27 października 2016r. umowę pożyczki z mBankiem na sumę 25.000,-zł z przeznaczeniem na finansowanie prowadzonej działalności gospodarczej oraz w dniu 24 października 2016r. umowę pożyczki z mBankiem na kwotę 6.600,-zł na ten sam cel; w wyniku tego musiał zapłacić prowizję w łącznej kwocie 632,-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 2016r. i w kwocie 7.843,44,-zł z tytułu umowy pożyczki z dnia 27 października 2016r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała żądanie pozwu, co do zasady i co do wysokości. Pozwana przyznała, że strony w dniu 25 października 2016r. zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas oznaczony pięciu lat. Powód ostatecznie wydał pozwanej zwrotnie lokal w dniu 30 sierpnia 2017r. Pozwana ponadto zarzuciła, że ani z ww. umowy, ani z żadnych innych ustaleń stron, nie wynikało, że powód miał w lokalu prowadzić restaurację. Według pozwanej, 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 (...) 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 wnosił 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 pozwana zakwestionowała ona związek ww. kosztów budowlanych z powyższymi pracami adaptacyjnymi. Zwróciła uwagę, że np. w fakturze (...) za usługi budowlane na kwotę 3.300,-zł zostało wpisane, 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,-zł została zawarta w dniu 24 października 2016r., tj. przed zawarciem umowy najmu. Pozwana zarzuciła ponadto, że wstępna ocena Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. z dnia 4 stycznia 2017r. nie ma charakteru orzeczenia administracyjnego, a w związku z tym nie jest to dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 kpc. Według niej była ona dla powoda jedynie pretekstem do wycofania się z umowy. Ponadto pozwana podała, że wskazane w ww. wstępnej ocenie uwarunkowania techniczne lokalu nie dyskwalifikowały go do prowadzenia działalności gospodarczej z podklasy (...) (...) innej niż restauracje, tym bardziej, że wcześniej w lokalu była prowadzona pizzeria. Pozwana również wskazała, że powód podjął prace adaptacyjno dostosowujące, a więc swoim zamiarem obejmował przeprowadzenie prac budowlanych w lokalu.

Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 12 września 2018r.:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 21.281,57,-zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21 lutego 2017r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.113,26,-zł tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że:

- powód 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. Przeważająca jego działalność oznaczona jest kodem (...) (...) 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;

- pozwana dysponuje lokalem użytkowym, położonym w O. przy ul. (...), który od lat wynajmuje różnym podmiotom, prowadzącym działalność gospodarczą,

- powód poszukiwał lokalu w centrum miasta przy ruchliwej ulicy, o powierzchni 50-60 m², 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 kilka razy 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 strony zawarły w dniu 25 października 2016r. umowę najmu na czas oznaczony, tj. na pięć lat do dnia 31 października 2021r., której przedmiotem był lokal użytkowy, położony na parterze budynku przy ul. (...) w O. o pow. 60 m², 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. (...) 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 ((...) (...) Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, zgodnie z wydanym zaświadczeniem o dokonaniu wpisu do Ewidencji Działalności Gospodarczej z dnia 1 marca 2015r.,
- 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 (sprzątanie 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 2016r. najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz, który za listopad i grudzień 2016r. wynosił 5.500,-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 2016r. Od stycznia 2017r. najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu czynsz każdego miesiąca, w wysokości 6.000,-zł plus VAT według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, po otrzymaniu faktury (wystawionej elektronicznie) na rachunek bankowy wynajmującego,

- stosownie § 7 umowy celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego w stosunku do najemcy z tytułu niniejszej umowy najemca wpłaca wynajmującemu kaucję w wysokości 7.500,- zł w dniu podpisania umowy oraz czynsz za pierwszy miesiąc najmu lokalu, tj. za listopad 2016r. Czynsz za kolejne miesiące miał być płatny w terminie, uzgodnionym w § 5 pkt 1,

- strony postanowiły, że kaucja w wysokości 7.500,-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 2016r. 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),

- powód miał świadomość konieczności przeprowadzenia prac w lokalu tak, aby można było prowadzić w nim planowaną przez niego działalność,

- powodowi wydawało się, że po drobnych przeróbkach i odświeżeniu lokalu będzie można od razu podjąć działalność. Liczył się z koniecznością:

a) usunięcia płytek, wyrównania ścian, odświeżenia podłogi,

b) koniecznością doprowadzenia prądu i w tym celu podpisania umowy z dostawcą

c) wyposażenia kuchni we wszystkie sprzęty, niezbędne do przygotowywania potraw,

d) wiedział, że była jedynie jedna łazienka dla personelu i druga po drugiej stronie lokalu dla klientów, w której umywalka była razem z wc,

e) w kuchni nie było żadnych urządzeń z wyjątkiem pieca gazowego,

- 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,

- powód 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. 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 podwieszonym 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,

- w dniu 30 grudnia 2016r. powód 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 4 stycznia 2017r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w O. poinformował powoda, 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. 1422).

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 4 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,

- w związku z ww. pismem powód uznał, że zakres niezbędnych prac musi być większy niż to on wcześniej zakładał, a ich wykonanie wobec rodzaju i ilości zasygnalizowanych nieprawidłowości nie gwarantuje uzyskania pozytywnej opinii,

- powód pismem z dnia 20 stycznia 2017r. wypowiedział ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 25 października 2016r.,

- powód pismem z dnia 16 lutego 2017r. wystosował do pozwanej przedśądowe wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 83.574,21,-zł, powołując się na niewykonanie przez nią zobowiązania przez niewyudanie najemcy przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym wykonanie umowy najmu z dnia 25 października 2016r.,

- powód uiścił na rzecz pozwanej czynsz za najem przedmiotowego lokalu za listopad 2016r. i za grudzień 2016r. w kwotach po 6.765,-zł, łącznie 13.530,-zł, zapłacił również 7.500,-zł tytułem kaucji,

- w dniu 27 października 2016r. 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 (...) wypis aktu notarialnego repertorium(...) i wypis aktu notarialnego Repertorium (...) W okresie od 2 listopada 2016r. do 19 grudnia 2016r. na S. K. B. B. w O. wystawione zostały faktury VAT za zakup materiałów, urządzeń i narzędzi przez sklepy (...), (...), W.. W dniu 15 listopada 2016r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w O. wystawiła fakturę na kwotę 140,-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 2016r. fakturę nr (...) za odbiór odpadów pobudowlanych na kwotę 120,-zł na rzecz powoda wystawiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa Oddział w O.. W dniu 1 grudnia 2016r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) wydało powodowi fakturę nr (...) na kwotę 3.300,-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 2017r. W F. W. – 2 w O. przy ul. (...) zakupiony został klucz za cenę 119,-zł,

- Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) wystawiła w dniu 7 listopada 2016r. rachunek (...) na kwotę 204,-zł tytułem należnych jej opłat za listopad 2016r. za lokal, będący przedmiotem umowy najmu z dnia 25 października 2016r. W dniu 1 grudnia 2016r. ww. Wspólnota wystawiła kolejny rachunek za grudzień 2016r. na kwotę 188,-zł. W dniu 7 listopada 2016r. i 1 grudnia 2016r. Wspólnota wystawiła rachunki na kwoty po 240,-zł każdy, obejmujące zaliczki na fundusz remontowy. Opłaty te – po ich korekcie – uiściła pozwana,

- powód w dniu 24 października 2016r. 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 2016r. udzielił mu pożyczki pieniężnej w kwocie 6.600,-zł z przeznaczeniem na finansowanie prowadzonej działalności gospodarczej/ wykonywanie wolnego zawodu. Umowa przewidywała prowizję w wysokości 132,-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 2016r.,

- w dniu 27 października 2016r. powód zawarł z ww. Bankiem umowę pożyczki dla firm nr (...) na kwotę 25.000,-zł na okres 84 miesięcy na podstawie jego wniosku z dnia 27 października 2016r. Bank pobrał prowizję w kwocie 500,-zł. Odsetki od powyższej pożyczki wynosiły 7.843,44,-zł.

- w lutym 2018r. 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 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 2018r., dotyczącą uzgodnienia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych tegoż projektu. Wskazano w nim następujące zastrzeżenia:

1. wyciąg powietrza z nad 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. 1422 ze zm.),

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

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Poza sporem w sprawie, zdaniem tego Sądu, było zawarcie przez strony umowy najmu z dnia 25 października 2016r. i jej warunki oraz kwestia przeznaczenia lokalu, będącego przedmiotem najmu, wynikającego bezpośrednio z treści umowy.

Według Sądu I instancji sporna między stronami pozostała zarówno zasada odpowiedzialności pozwanej za nienależyte wykonanie umowy, jak i wysokość roszczenia.

W tym zakresie Sąd Rejonowy odwołał się do treści art. 659 § 1 kc i art. 662 § 1 i 2 kc, z których wynika, że wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz oraz iż, wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Według tego Sądu rzecz wydana najemcy musi być w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. posiadać cechy i właściwości, określone w umowie lub wynikające z jej celu.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu I instancji, wynajmując ma obowiązek wynajmującego odpowiedniego przygotowania rzeczy, tak, aby odpowiadała ona określonym w umowie potrzebom najemcy, przy czym obowiązek wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku nie stanowi nakazu bezwzględnego, wobec czego możliwe jest uzgodnienie, że to najemca przygotowuje na swój koszt rzecz do stanu, uzgodnionego w umowie, co wynika z charakteru prawnego normy art. 662 § 1 i 2 kc.

Sąd Rejonowy przyjął, że niewywiązywanie się przez wynajmującego z jego obowiązków skutkuje jego odpowiedzialnością odszkodowawczą za szkodę z art. 471 i następne kc.

W tych warunkach Sąd Rejonowy 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 I instancji nieprawidłowości, o których mowa w piśmie z dnia 4 stycznia 2017r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. dyskwalifikowały przedmiotowy lokal z jakiegokolwiek działalności gastronomicznej, polegającej na przygotowywaniu i sprzedaży dań z makaronów z sosami i sałatek.

W tym stanie rzeczy, Sąd Rejonowy uznał, że powód zasadnie zarzucił pozwanej, jako wynajmującej, iż wbrew dyspozycji art. 662 § 1 kc 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.

Zdaniem tego Sądu, stanowisko to wzmacnia okoliczność, że pozwana wiedząc o zamierzonej działalności powoda, utwierdzała go w przekonaniu, iż lokal nadaje się do takiej działalności.

W ocenie Sądu I instancji po zajęciu stanowiska przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. w piśmie z dnia 4 stycznia 2017r. 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, Sąd Rejonowy przyjął, że wypowiedzenie przez powoda umowy najmu należy uznać za mające podstawy faktyczne i prawne.

W konsekwencji Sąd ten uznał, że po stronie pozwanej powstał, co do zasady obowiązek naprawienia szkody na skutek nienależytego wykonania umowy najmu z dnia 25 października 2016r. na podstawie art. 471 kc.

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

Sąd Rejonowy za dowiedzioną ocenił również okoliczność, że środki, uzyskane przez powoda z umowy pożyczki nr (...) z dnia 24 października 2016r., przeznaczył on na kaucję. Umowa ta przewidywała prowizję w wysokości 132,-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 2016r. Wskazuje na to zarówno data umowy pożyczki – dzień przed podpisaniem umowy najmu, jak i jej kwota.

W ocenie Sądu I instancji powód nie udowodnił wysokości roszczenia w pozostałym zakresie, wbrew dyspozycji powołanych przepisów art. 6 kc i art. 232 kpc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wskazanych przepisów, Sąd Rejonowy 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 w zw. z art. 481 § 1 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc poprzez ich stosunkowe rozdzielanie, gdyż powód wygrał proces w 50,56 %.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła orzeczenie, co do punktów 1 i 3.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

a) naruszenie prawa procesowego, tj.

1) art. 217 § 1 i 2 kpc polegające na pominięciu wniosku dowodowego pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. L. na okoliczność, że w dniu 12 lipca 2018r. w spornym lokalu świadek, po wykonaniu drobnych odkrywek w sufitach podwieszanych, znalazł kanały wentylacyjne dwa w pomieszczeniu „środkowym” (tym w którym znajduje się piec gazowy) jeden z sali głównej i w dwóch łazienkach oraz ze zdjęć fotograficznych, obrazujących kanały wentylacyjne ujawnione przez w/w świadka w lokalu pozwanej,

2) art. 217 § 1, 2 i 3 kpc oraz art. 207 § 6 kpc polegająca na oddaleniu wniosku o dodatkowe przesłuchanie pozwanej na okoliczność ujawnienia przez świadka M. L. kanałów wentylacyjnych w lokalu pozwanej, poprzez prostą czynność wykonania odkrywek (zrobienia otworów w suficie podwieszonym),

3) art. 316 § 1 kpc polegające na nierozważeniu tej okoliczności, że powód był przez pozwaną informowany, iż bezpośrednio wcześniej sporny lokal był wynajmowany na działalność handlową wcześniej na pizzerię, a przed pizzerią na działalność bankową - a co za tym idzie miał powód wiedzę, że lokal nie spełnia funkcji „gastronomicznej”,

4) art. 316 § 1 kpc polegające na nierozważeniu tej okoliczności, że powód zawierając sporną umowę działał, jako przedsiębiorca oraz osoba mająca doświadczenie w branży gastronomicznej,

5) 316 § 1 kpc, polegające na nierozważeniu tej okoliczności, że powód dopiero po dwóch miesiącach najmu wystąpił do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie wstępnej koncepcji (a odpowiedź na to uzyskał w ciągu 5 dni) - a co za tym idzie zachował się rażąco niestarannie,

6) art. 233 kpc polegają na przyznaniu wiarygodności zeznaniom świadków, tj. żony powoda M. K. (1) i niedoszłego współnika D. B. (1), co do okoliczności zawarcia umowy, ustaleń stron i zapewnień udzielanych powodowi przez pozwaną,

7) art. 232 kpc polegające na ocenie, że powód przedstawił dowody na tą okoliczność, że w spornym lokalu nie było odpowiedniej wentylacji,

8) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego sprawy polegającą na ustaleniu, jakoby pozwana zapewniła powoda, że sporny lokal spełnia wszelkie wymogi sanitarne (Sanepid) dla uruchomienia zamierzonej przez powoda działalności,

b) naruszenie prawa materialnego, tj.

1) art. 662 § 1 w zw. z art. 664 § 2 kc polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu i uwzględnieniu powództwa co do zasady;

2) art. 355 § 2 kc polegające na jego niezastosowaniu, pomimo, że powód zawarł umowę, jako przedsiębiorca,

3) § 9 umowy łączącej strony w zw. z art. 353¹ kc polegające na ich pominięciu przy rozpoznaniu sprawy.

Pozwana w apelacji wniosła również o:

- dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. L. na okoliczność że w dniu 12 lipca 2018r. w spornym lokalu świadek, po wykonaniu drobnych odkrywek w sufitach podwieszanych, znalazł kanały wentylacyjne dwa w pomieszczeniu „środkowym” (tym w którym znajduje się piec gazowy) jeden z sali głównej i w dwóch łazienkach oraz ze zdjęć fotograficznych, obrazujących kanały wentylacyjne ujawnione przez w/w świadka w lokalu pozwanej,

- dopuszczenie dowodu z dodatkowego przesłuchanie pozwanej na okoliczność ujawnienia przez świadka M. L. kanałów wentylacyjnych w lokalu pozwanej, poprzez prostą czynność wykonania odkrywek (zrobienia otworów w suficie podwieszanym),

- dopuszczenie dowodu z Umowy Kompleksowej Dostarczenia paliwa Gazowego nr (...), wraz z poprzedzającą zawarcie tej umowy opinią kominiarską nr (...) na tą okoliczność, że wbrew zeznaniom powoda, do budynku, w którym znajduje się sporny lokal, doprowadzony był i jest gaz oraz sprawności wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu, w którym znajduje się piec gazowy.

Mając na uwadze pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Powód wniósł również o oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Nie negując prawidłowości przeprowadzonego postępowania dowodowego i przytoczonych - w niezbędnym zakresie – ustaleń, Sąd Okręgowy uznaje, że z powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wyprowadził błędny wniosek jakoby powód udowodnił, aby istniały podstawy faktyczne do wypowiedzenia spornej umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, a tym samym, aby powodowi przysługiwało w warunkach niniejszej sprawy odszkodowanie w ramach odpowiedzialności kontraktowej.

Na początku należy wskazać, że z regulacji art. 382 kpc wynika, że sąd rozpoznający apelację orzeka zarówno na podstawie materiału zgromadzonego w pierwszej, jak i w drugiej instancji (także w oparciu o nowe fakty i dowody). Podstawę faktyczną orzeczenia stanowi ustalony przez sąd w toku postępowania stan faktyczny sprawy. W większości wypadków ustalenie to jest z rezultatem oceny dowodów przeprowadzonych przez sąd w trakcie procesu. Poczynienie spostrzeżeń, mających istotne znaczenie dla oceny wiarygodności i mocy dowodów, umożliwia sądowi przede wszystkim postępowanie dowodowe. Zaznaczyć należy, że w procesie sądowym o charakterze kontradiktoryjnym wynik sprawy zależy przede wszystkim od wykazania przez stronę zasadności swoich twierdzeń i zarzutów, co do istnienia określonych okoliczności faktycznych.

Powinność udowodnienia tych okoliczności nazywana jest ciężarem dowodu. Własny interes strony wymaga, ażeby wywiązując się z tego ciężaru podjęła ona niezbędne działania w zakresie postępowania dowodowego.

Powyższe stanowisko wynika też z tego, że w systemie apelacji pełnej wszystkie te uwagi są w pełni miarodajne nie tylko dla postępowania przed sądem pierwszej instancji, ale także dla postępowania przed sądem drugiej instancji. Podstawowym celem postępowania apelacyjnego jest wszak merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Tylko wyjątkowo sąd apelacyjny może uchylić się od obowiązku wydania w sprawie orzeczenia kończącego postępowanie, co do jej meritum (art. 386 § 2, 3 i 4 kpc). Oznacza to, że w obecnym kształcie procesu cywilnego rozstrzygnięcie o faktach i prawie w drugiej instancji powinno być nieomal tak samo intensywne, jak w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Pewne zróżnicowanie w tym względzie jednak istnieje. Wynika ono z tego, że w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji żądanie pozwu jest bezpośrednim przedmiotem postępowania, podczas gdy w postępowaniu apelacyjnym - jedynie pośrednim. Sąd drugiej instancji bowiem jest także sądem odwoławczym i zakresem jego kognicji objęta jest także kontrola legalności i zasadności zaskarżonego orzeczenia. W konsekwencji, oceny zasadności żądania pozwu lub wniosku sąd ten dokonuje przez pryzmat treści zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Szczególne sytuacje sądu drugiej instancji wynika ponadto z rozpoznawania sprawy "w granicach apelacji" (art. 378 § 1 kpc). Dla przebiegu postępowania w drugiej instancji nie bez znaczenia pozostają też zarzuty skarżącego zgłoszone w apelacji. Stanowią one (łącznie z ich uzasadnieniem) z jednej strony, punkt wyjścia dla rozpoznania apelacyjnego, z drugiej zaś strony, pełnią wobec sądu drugiej instancji rolę inspiracyjną w kierunku podjęcia przez ten sąd czynności w celu usunięcia niedostatków dotychczasowego materiału procesowego oraz wadliwości ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku.

W konsekwencji Sąd drugiej instancji jako sąd nie tylko odwoławczy, lecz także merytoryczny, nie może poprzestać na zbadaniu zarzutów apelacyjnych. Powinien poczynić własne ustalenia i samodzielnie ocenić je z punktu widzenia prawa materialnego.

Mając to na względzie należy zauważyć, że w ramach oceny dowodów Sąd Rejonowy uznał, iż nieprawidłowości, o których mowa w piśmie z dnia 4 stycznia 2017r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O., uzupełnione zeznaniami powoda oraz świadków M. K. (1) i D. B. (2) dyskwalifikowały przedmiotowy lokal z możliwości prowadzenia w nim jakiegokolwiek działalności gastronomicznej, a tym bardziej polegającej na przygotowywaniu i sprzedaży dań z makaronów z sosami i sałatek.

A powyższe okoliczności zostały przyjęte przez Sąd Rejonowy jako podstawę do uznania, iż pozwana wydała powodowi rzecz w stanie, który nie był przydatny do umówionego użytku, określonego w umowie w § 1 ust. 3, co stanowiło nienależyte wykonanie przez nią umowy najmu z uwagi na istnienie wad nieusuwalnych, dlatego powód mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Taka ocena tych dowodów, który miał stanowić podstawę uznania za zasadne wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym nie jest właściwa, zaś wnioski wynikające z treści pisma z 4 stycznia 2017r. są wadliwe.

Po pierwsze, sam wniosek powoda 30 grudnia 2016r. skierowany do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i dołączone do niego dokumenty (dwa: opis lokalu zajmujący nie całą stronę i szkic), co zostało zawarte

na karcie 104 akt (koperta) były zredagowane w sposób nader skąpy, aby można było otrzymać opinię sanitarną, na zwraca uwagę inspekcja sanitarna w tym piśmie cyt. „do wniosku jw. załączono koncepcję, która ze względu na formę i zakres nie może być przedmiotem uzgodnienia”.

Po drugie, pozwana w dniu 15 marca 2017r. po dostarczeniu pełniejszej dokumentacji (k. 124 i nast.) otrzymała pozytywną opinię sanitarną, co do możliwości użytkowania spornego lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny stwierdził, że „przyjęte rozwiązania technologiczne nie naruszają wymagań sanitarnohigienicznych określonych w obowiązujących przepisach, jak dla tego rodzaju i zakresie działalności” (k. 143). Istotne w tym zakresie jest to, że pozwana nie przeprowadzała do tego czasu żadnych dodatkowych prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu.

Po trzecie, Sąd I instancji pominął, że powód jest przedsiębiorcą i lokal pozwanej wynajmował na potrzeby prowadzonej działalności gastronomicznej,

Po czwarte, powód, co najmniej 3 krotnie oglądał lokal pozwanej przed podpisaniem umowy, do tego w obecności osób trzecich, a świadek D. B. (1) mający doświadczenie w prowadzeniu spraw budowlanych (k. 115) zeznał, że zauważył, że część lokalu ma położenie poniżej gruntu oraz, iż brak było oświetlenia dziennego w kuchni, ocenił też stan techniczny pomieszczeń sanitarnych. Te same obserwacje wskazał w swoich zeznaniach powód (k. 145 odw-146).

Po piąte, lokal miał być użytkowany, jako gastronomiczny (mała gastronomia) w oparciu o półprodukty i wyroby gotowane (świadek D. B. (1) zeznał „miały być sprzedawane wyroby makaronowe”, świadek M. K. (1) zeznała „miały być gotowane makarony”, a powód zeznał „mówiliśmy o działalności gastronomicznej, że zamierzamy otworzyć nowość w O., tj. makarony szybko gotowane i szybko podawane z różnymi sosami, do tego napoje i sałatki”), a nie restauracja. Tym bardziej, że łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń lokalu wynosiła 60m², co uniemożliwiało z przyczyn technicznych powstanie w spornym lokalu restauracji.

Po szóste, powód nie wzywał pozwanej do rozwiązania problemów, usunięcia ewentualnych wad lokalu związanych z wentylacją pomieszczeń, a co do zasady są to problemy techniczne i usuwalne.

Po siódme, umowa była podpisana przez powoda po zapoznaniu się ze stanem wynajmowanego lokalu (powód zeznał „lokal się nam spodobał”, świadek M. K. (1) zeznała „uważam, że lokal w takim stanie, w jakim był w czasie wydania kluczy nie nadawałby do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem bez dokonania nakładów”) oraz po zapoznaniu się z treścią jej postanowień, także przez współnika i żonę powoda.

Po ósme, powód rozpoczął adaptację wynajętego lokalu w szerokim zakresie bez zgody pozwanej, co przewidywała umowa, ponadto powód zeznał, że „później okazało się, że zakres tych prac musi być większy”.

Po dziewiąte, powód w umowie (§ 9) oświadczył, że stan techniczny lokalu jest mu znany, nie wnosi zastrzeżeń. Ważne jest to w kontekście działania powoda jako przedsiębiorcy prowadzącego działalność gospodarczą (art. 355 § 2 kpc).

Po dziesiąte, podstawą wypowiedzenia umowy najmu był stan zastany i stwierdzony podczas oględzin lokalu oraz w chwili podpisywania umowy (obniżony poziom posadzki, brak przedsiionka w wc i tzw. ciemna kuchnia), który był zauważony i akceptowany przez powoda (uwaga-czwarta).

Po jedenaste, Sąd I instancji pominął motywy, którymi kierował się powód wypowiadając umowę, a które są zawarte w piśmie z 20 stycznia 2017r. Powód wskazał tam, że zakres prac remontowych w celu adaptacji pomieszczeń na potrzeby prowadzenia planowanej działalności gastronomicznej ze względu na „czas, jaki musi być przeznaczony na ich wykonanie jest całkowicie nieopłacalny dla najemcy z uwagi na terminowość zawarcia umowy najmu (5 lat), a przede wszystkim na cel gospodarczy, który przyświecał najemcy przy zawarciu umowy. Zatem stwierdzić należy, że aktualnie najem całkowicie utracił dla najemcy wszelkie znaczenie z uwagi na cel umowy”.

Po dwunaste, powód wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. celem uzgodnienia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych koncepcji pomieszczeń przedmiotowego lokalu dopiero po 2 miesiącach od rozpoczęcia prac adaptacyjnych w bardzo szerokim zakresie, a do tego bez wymaganej pisemnej zgody pozwanej (§ 4 umowy) i wówczas przedstawił wniosek tej inspekcji w kadłubowym zakresie, co zapewne miało stanowić uzyskanie negatywnej oceny sanitarnej i pretekst do zerwania kontraktu bez ujemnych konsekwencji dla strony powodowej.

Zeznania pozwanej i świadka korespondują ze wskazanymi okolicznościami oraz jego uzupełniają, dlatego zasługują na wiarę.

W konsekwencji należy uznać, że dopiero ponowna i szersza analiza przeprowadzonych dowodów, z uwzględnieniem przedstawionej sekwencji okoliczności i wskazanych wniosków, pozwala na właściwą ocenę stanu sprawy w ramach zgłoszonego przez powoda roszczenia i zaoferowanych przez strony dowodów.

W tym miejscu Sąd Okręgowy zauważa ponownie, że postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji. Z tego względu sąd drugiej instancji, jako sąd apelacyjny ma nie tylko prawo, lecz i obowiązek rozważenia na nowo całokształtu okoliczności, istniejących w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej oraz własnej ich swobodnej i samodzielnej oceny (art. 233 § 1 i art. 316 § 1 w zw. z art. 391 kpc).

Każdorazowo efektem tej merytorycznej oceny powinno być dokonanie ustaleń faktycznych i na ich kanwie wydanie wyroku. Oznacza to, że sąd drugiej instancji nie wyrokuje na gruncie ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd pierwszej instancji, ale stosownie do art. 378 § 1 i art. 382 kpc rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia na podstawie materiału dowodowego zebranego w obu instancjach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2018r., IV CSK 589/17, Legalis nr 1781393).

W tych okolicznościach Sąd II instancji uważa, że nie zachodzą żadne przesłanki do uznania, aby można przyjąć, iż strona powodowa udowodniła, że wynajęty przez powoda lokal posiadał niesuwalne wady, które nie były powodowi znane w chwili zawierania umowy oraz które istniały i uniemożliwiały prowadzenie powodowi działalności gastronomicznej określonej w postanowieniach kontraktu.

W tym miejscu należy podkreślić, że zaoferowane przez strony dowody i okoliczności sprawy pozwalają na przyjęcie wniosku, iż granice swobody umów pozwalały na rozłożenie pomiędzy stronami obowiązków dotyczących zapewnienia, aby przedmiot najmu nadawał się do umówionego użytku, jak to nastąpiło w realiach niniejszego kontraktu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego z 16 maja 2018r., I AGa 120/18, Legalis nr 1857645).

Powód znał stan techniczny lokalu, który chciał wynająć od pozwanej, a jako profesjonalista w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej powinien był wykazać wyższą starannością przy zawieraniu spornej umowy najmu, aby zapewnić odpowiednią korelację tego zobowiązania ze swoimi potrzebami i wymaganiami oraz tak określić indywidualnie przedmiot świadczenia pozwanej oraz wzajemnego, swojego świadczenia, aby mógł zapewnić realizację powziętego celu gospodarczego w ramach normalnego ryzyka zawodowego.

Skoro powód nie dochował należytej staranności, jako profesjonalista w zakresie prowadzonej przez siebie działalności przy prowadzeniu negocjacji i zawarł sporny kontrakt o treści jak w umowie najmu z dnia 25 października 2016r., co do znanego i niezmienionego przedmiotu najmu, to nie może stawiać stronie pozwanej zarzutów i zgłaszać roszczenia, aby ponosiła odpowiedzialność co wymaganego dopiero obecnie (wyobraźalnego) stanu przedmiotu najmu.

W tej sytuacji, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powodowi nie przysługuje uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu, skoro w chwili zawarcia umowy wiedział o stanie technicznym spornego lokalu w zakresie przedstawionych okoliczności, dlatego wskazywane obecnie: obniżony poziom posadzki, brak przedsionka w wc i tzw. ciemna kuchnia nie stanowią wad przedmiotu najmu w rozumieniu art. 664 § 2 kc (jeżeli były to w ogóle przeszkody do prowadzenia spornej działalności gastronomicznej przez powoda).

W tym zakresie dyspozycja art. 664 § 3 jest jednoznaczna.

Warto zauważyć, że w warunkach niniejszej sprawy wiedza powoda o stanie wynajmowanego lokalu, co do wskazanych: obniżonego poziomu posadzki, braku przedsionka w wc i tzw. ciemnej kuchni miała charakter pozytywnej wiedzy, a nie powinności dowiedzenia się takiego stanu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2006r., V CSK 155/06, Legalis nr 177275). Zaś stan wentylacji nie był wadą nieusuwalną, na co wskazuje opinia sanitarna z 15 marca 2017r. (k. 143), co do której można byłoby zastosować sankcję natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 664 § 2 kpc.

W tych warunkach stan sprawy pozwala na uznanie, że powód przeszacował swoje możliwości odnośnie prowadzenia działalności gospodarczej w spornym lokalu, zaś pismo inspekcji sanitarnej stanowiło pretekst do rozwiązania umowy z opcją uniknięcia dalszych skutków zerwania kontraktu.

W konsekwencji Sąd II instancji przyjmuje, że roszczenie odszkodowawcze powoda związane z naprawieniem szkody na skutek nienależnego wykonania umowy najmu z 25 października 2016r. na podstawie art. 471 kc nie jest zasadne, ponieważ pozwana należycie wykonała swoje zobowiązanie, jako wynajmująca w ramach postanowień ww. umowy zwartej z powodem, a wskazywany stan przedmiot najmu nieakceptowany obecnie nie stanowił podstawy do natychmiastowego wypowiedzenia kontraktu na podstawie art. 664 § 2 kc, dlatego podlega oddaleniu.

Pewne wątpliwości co do sposobu rozstrzygnięcia budziła kwestia żądania zwrotu kaucji, jednak z uwagi na zgłaszane żądania związane z ustaniem umowy najmu i poczynionych prac w spornym lokalu należy uznać, że roszczenie to jest na obecnym etapie przedwczesne i będzie podlegało późniejszemu rozliczeniu z innej podstawy faktycznej i prawnej.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku, zaś o kosztach postępowania za I i II instancję rozstrzygnął na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 kpc).

Bożena Charukiewicz Mirosław Wieczorkiewicz Krystyna Skiepmo