

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny w składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant:st. sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

P. W.

przeciwko

Miastu P.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.036,49 zł tytułem niepokrytych wydatków związanych z opinią biegłego.

/-/SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt *XVIII C 503/15*

## UZASADNIENIE

Powód P. W. w dniu 7 czerwca 2011r. wniósł o zasądzenie do pozwanego Miasta P. – Zarządu (...) Zasobów Lokalowych w P. na swoją rzecz kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powód wskazał, że strony w dniu 17 września 2008r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ulicy (...) w P. na czas określony 5 lat. Przedmiotowa nieruchomość składała się z powierzchni biurowej o powierzchni 112 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń magazynowych o łącznej powierzchni 2.325 m<sup>2</sup> przy czym powód był zainteresowany najmem całości obiektu. Powód wyjaśnił, że z uwagi na zły stan techniczny wynajętego lokalu, w celu uzyskania możliwości korzystania z niego zgodnie z umową, należało albo wykonać prace remontowe albo rozbiórkę hal. Realizując obowiązek inwestowania w nieruchomość powód dokonał szeregu prac remontowych w części wynajmowanych pomieszczeń i hal. W 2010r. pozwany zaproponował mu zmianę umowy poprzez zmniejszenie powierzchni wynajmowanych hal oferując inny lokal przy ulicy (...), na co powód nie wyraził zgody. Wbrew postanowieniom umownym, pozwany samowolnie zburzył dwie hale w związku z czym powód podjął próbę rozmów mających na celu zrekompensowanie mu ograniczenia przedmiotu najmu. Ostatecznie w dniu 30 maja 2011r. powód wypowiedział zawartą z pozwanym umowę z uwagi na fakt, że nie uzyskał jakiegokolwiek propozycji rekompensaty szkody jakiej doznał. Powód wskazał, że zgodnie z umową nie może skutecznie ubiegać się o zwrot poczynionych przez siebie nakładów na nieruchomości, ale właśnie przedmiotowe nakłady stanowią wysokość doznanej przez niego szkody. Jako podstawę prawną swego roszczenia wskazał art. 471 k.c. /k. 1 – 4/

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto P. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, że w dniu 17 września 2008r. zawarł z powodem umowę najmu lokalu użytkowego przy ulicy (...) w P., który składał się powierzchni biurowej o powierzchni 112 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń magazynowych obejmujących cztery hale, o łącznej powierzchni 2.325 m<sup>2</sup>. Pozwany zarzucił brak podstaw do dochodzenia przez powoda roszczenia na podstawie art. 471 k.c. albowiem nie doszło w niniejszej sprawie do nienależytego wykonania umowy. Pozwany wyjaśnił, że zgodnie z umową nakłady i ulepszenia przedmiotu najmu, o których mówi powód, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu przeszły na własność wynajmującego, a najemca nie ma prawa dochodzenia zwrotu ich równowartości bo zrzekł się z tego tytułu wszelkich roszczeń. W związku z tym, że najemca zobowiązany był do wykonania prac ulepszających przedmiot najmu, zostało to uwzględnione w odpowiednio umniejszonym czynszu najmu. W dalszej kolejności pozwany wyjaśnił, że z uwagi na okoliczności, których nie mógł przewidzieć w chwili zawierania umowy, był zmuszony do podjęcia negocjacji z powodem dotyczących modyfikacji postanowień umownych dotyczących przedmiotu najmu. Ostatecznie powód zrezygnował z części hali nr 3 i 4, a pozwany zobowiązał się do ich wyburzenia oraz do postawienia muru, co zresztą nastąpiło. Pozwany w dniach 3 – 27 grudnia 2010r. prowadził prace rozbiórkowe przy wiedzy powoda i bez sprzeciwu z jego strony. Zdaniem pozwanego postanowienia umowy z dnia 17 września 2008r. w zakresie przedmiotu najmu zostały zmodyfikowane za zgodą i z woli obu stron. Dodatkowo wskazał, że powód nie zrealizował wszystkich wymaganych umową prac remontowych. Pozwany podkreślił, że wypowiedzenie przez powoda w dniu 30 maja 2011r. umowy najmu lokalu użytkowego było nieskuteczne, albowiem zawarta na czas oznaczony umowa nie przewidywała stosownej klauzuli w tym zakresie. /k. 277-281/

W piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2012 r. pozwany poinformował, że w dniu 30 grudnia 2011 r. wypowiedział powodowi umowę najmu nieruchomości przy ul. (...) w P. z uwagi na zaleganie z czynszem najmu. /k. 306/

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2016r. powód rozszerzył żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz 110.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w rozszerzonej części.

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

W dniu 17 września 2008r. powód, jako najemca, zawarł z pozwanym, jako wynajmującym, umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ulicy (...) w P. składającego się z pomieszczeń biurowych o powierzchni 112 m<sup>2</sup>, w tym pomieszczenia stołówki o powierzchni 5,2 m<sup>2</sup> położonego poza lokalem, garażu o powierzchni 55,8 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń magazynowych (hala nr 1 o powierzchni 556,7 m<sup>2</sup>, hala nr 2 o powierzchni 541,4 m<sup>2</sup>, hala nr 3 o powierzchni 549,3 m<sup>2</sup>, hala nr 4 o powierzchni 509,8 m<sup>2</sup>), o łącznej powierzchni 2.325 m<sup>2</sup>(§ 1 ust. 1 umowy). Powód w trakcie prowadzonych rozmów odnośnie możliwości najmu był zainteresowany wynajęciem całej nieruchomości przy ulicy (...).

Powód zobowiązał się do używania przedmiotu najmu na cele magazynowo – usługowo – garażowe (§ 1 ust. 3 umowy). Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony - 5 lat (§ 2 ust. 1 umowy). Strony ustaliły, że w przypadku wykonania przez powoda kompleksowych prac remontowych w halach 2, 3 i 4 (łącznie z wymianą elementów konstrukcyjnych), w tym zakresu robót określonych w załączniku nr 1 do umowy, względnie ich rozbiórki (wraz z utylizacją) i postawienia nowych hal w uzgodnieniu z pozwanym i wywiązania się z pozostałych postanowień umowy, umowa najmu zostanie przedłużona o kolejne 5 lat, aneksem do umowy po uprzednim ustaleniu w drodze negocjacji warunków finansowych obowiązujących po 5 latach (§ 2 ust. 2 umowy). Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 1.000 zł netto (1.220 zł brutto) płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy pozwanego (§ 3 ust. 1 umowy), przy czym ten zapis umowy był ściśle powiązany z § 8 ust. 1 umowy, w którym była mowa o nakładach, których wykonania podejmie się najemca. Strony ustaliły, że w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najmu przez powoda za co najmniej dwa pełne okresy płatności pozwany wyznaczy mu dodatkowy termin na uregulowanie zaległości, a po bezskutecznym

jego upływie będzie uprawniony do rozwiązania umowy z powodem ze skutkiem natychmiastowym (§ 6 ust. 1 i 2 umowy).

Powód w § 8 ust. 1 umowy zobowiązał się do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy prac remontowo – budowlanych polegających na:

a) wykonaniu remontu zaplecza socjalno – biurowego polegającego na: pracach malarskich, wymianie stolarki okiennej, wymianie wykładziny z naprawą podłóg, przeprowadzeniu remontu instalacji wod – kan. i pracach murarskich,

b) wykonaniu remontu hali nr 1 przyległej bezpośrednio do części socjalnej polegającego na: robotach dekarско – ciesielskich, posadzkarskich, murarsko – tynkarskich i wymianie stolarki wraz z naświetleniami dachowymi.

Ponadto w terminie 48 miesięcy od dnia podpisania umowy powód uprawniony był wykonać remont hal magazynowych nr 2, 3 i 4 lub dokonać ich rozbiórki. W przypadku rozbiórki hal nr 2, 3 i 4 pozwany nie miał domagać się ich odbudowy, a powód nie miał domagać się zwrotu poniesionych na ten cel nakładów i zrzekł się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

W § 8 ust. 3 umowy strony postanowiły, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania w ustalonym terminie w/w prac przez powoda, pozwany uprawniony był do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Strony ustaliły również, że poczynione przez powoda nakłady na przedmiocie najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu staną się własnością pozwanego, a powód nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzekł się wszystkich roszczeń z tego tytułu (§ 8 ust. 4 umowy). Umowa nie zawierała żadnych klauzul umożliwiających jej wypowiedzenie przed terminem, na który została zawarta. W załączniku nr 1 do umowy, szacunkowe wartości robót obejmujące zakres prac niezbędnych do wykonania z uwagi na zły techniczny stan lokalu, określono na łącznie 539.800 zł. Oszacowano, że w celu doprowadzenia nieruchomości do eksploatacji należy wykonać prace o łącznej wartości 539.800 zł tj. prace remontowo – budowlane dotyczące zaplecza socjalnego o wartości 54.100 zł i hali przyległej bezpośrednio do części socjalno – biurowej o wartości 185.700 zł oraz prace rozbiórkowe wraz z utylizacją pozostałych części magazynowych o wartości 300.000 zł.

Czynsz najmu uwzględniał wartość prac remontowych i rozbiórkowych koniecznych do przeprowadzenia. W latach 2008-2009 czynsz najmu za podobną nieruchomość w stanie nadającym się do użytkowania bez konieczności ponoszenia nakładów wynosiłby 4.000 zł – 6.000 zł miesięcznie.

Dowód: umowa najmu z dnia 17.09.2008r. /k. 8 – 9/ protokół z dnia 16.07.2008r. /k. 11/, załącznik nr 1 do umowy z dnia 17.09.2008r. – szacunkowe wartości robót /k. 10/, zeznania biegłego sądowego M. S. /k. 761/

Po dokonaniu przez inspektora nadzoru budowlanego wizji w dniu 4 listopada 2008r., stan konstrukcji ścian i dachów hal nr 1, 2, 3 i 4 określono jako bardzo zły. Korzystanie z pomieszczeń hal stanowiło zagrożenie dla zdrowia i życia przebywających tam ludzi. Inspektor nadzoru budowlanego stwierdził, że w trybie pilnym powinna zostać rozpoczęta procedura zezwalająca na dokonanie rozbiórek hal nr 2, 3 i 4, a w hali nr 1 powinna być dokonana częściowa wymiana konstrukcji dachu z wymianą pokrycia.

Dowód: zaświadczenie z dnia 14.11.2008r. dot. opisanie istniejącego stanu hal /k. 12/, zaświadczenie - opinia techniczna z dnia 6.11.2008r. /k. 14/

W dniu 20 października 2008r. powód w związku z zamiarem przystąpienia do prac rozbiórkowych hal nr 2, 3 i 4 zwrócił się do pozwanego o wydanie zaświadczenia o możliwości rozbiórki w/w hal celem przedłożenia go w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P..

Dowód: protokół z dnia 20.10.2008r. /k. 294/

W wynajętej nieruchomości powód zamierzał prowadzić działalność gospodarczą w zakresie pomocy drogowej i usług naprawczych pojazdów. Pomimo podjętych i częściowo przeprowadzonych prac remontowych powód nie zagospodarował lokalu zgodnie z planem. Nieruchomość miała dla powoda charakter magazynowy, sporadycznie naprawiał tam pojazdy, albowiem nie został wykończony kanał do przeglądu samochodów. Powód miał zlecenia, ale tendencja w tym zakresie była spadkowa. Działalność stawała się coraz mniej opłacalna. Zasadniczą działalność powód prowadził na ul. (...), gdzie był wynajmowany warsztat samochodowy. Na nieruchomości przy ul. (...) powód przestał prowadzić działalność w grudniu 2010 r.

Dowód: zeznania świadka E. W. /k. 579-580/, zeznania świadka M. W. /k. 580-584/, zeznania powoda P. W. /k. 611-615/

W sierpniu 2009r. pozwany po przeprowadzonej kontroli prac remontowych wynikających z dostosowania lokalu przy ulicy (...) dla własnej działalności stwierdził, że wykonano 100% prac w zakresie postawienia ścianek działowych, 40% prac w zakresie wykonania posadzek, 70% prac w zakresie remontu dachu z konstrukcją i 60% prac w zakresie przystosowania pomieszczeń dla celów socjalno – biurowych. Jednocześnie stwierdzono, że hale przeznaczone do rozbiórki zostały zabezpieczone przed osobami nieuprawnionymi.

Dowód: pismo z dnia 28.08.2009r. /k. 13, 293/

W związku z powstałą koniecznością postawienia kontenerów socjalnych m.in. na części nieruchomości przy ulicy (...) pozwany w lutym 2010r. podjął negocjacje z powodem dotyczące możliwości modyfikacji postanowień umownych w zakresie zmniejszenia powierzchni hal magazynowych. W zamian pozwany zaproponował powodowi zwiększenie placu manewrowego dla samochodów wykorzystywanych przez pozwanego albo wynajęcie przez powoda powierzchni przy ulicy (...) w P. z czynszem najmu oscylującym wokół kwoty 1.400 zł netto + VAT. W momencie zawierania umowy najmu we wrześniu 2008r. brak było decyzji o przeznaczeniu części nieruchomości przy ulicy (...) pod tereny mieszkaniowe. Podczas przeprowadzonych z powodem spotkań pozwany wskazał na konieczność zmniejszenia powierzchni hali nr 3 i 4 o około połowę i rozbiórki garaży. W zamian za zgodę na modyfikację umowy powód zaproponował pozwanemu zawarcie z nim umowy najmu pomieszczeń położonych w P. przy ulicy (...) na okres 5 lat oraz przedłużenie umowy najmu pomieszczeń przy ulicy (...) na dalsze 1,5 roku przy jednakowym czynszu najmu za obydwa obiekty. W dniu 24 lutego 2010r. powód zrezygnował z części hali nr 3, a pozwany zobowiązał się do wyburzenia części hali i postawienia muru na drugiej części hali. Równocześnie w dniu 25 lutego 2010r. powód w siedzibie wynajmującego wniósł ustnie do protokołu o objęcie rozbiórką, obok części hali nr 3 również części hali nr 4 i zobowiązał się do pokrycia kosztów rozbiórki wnosząc jedynie, aby pozwany dopełnił wszystkich formalności. Powodowi zależało na tym, aby to pozwany uzyskał pozwolenie na rozbiórkę, a on ją wykonał, albowiem chciał wykorzystać później materiały uzyskane z rozbiórki hal. Pozwany ze względów formalnych nie mógł przystać na propozycję powoda. Pismem z dnia 16 lipca 2010 r. w związku z wniesioną w dniu 18 czerwca 2010 r. przez powoda do protokołu ustnie prośbą pozwany oświadczył, że wyraża zgodę na wykonanie prac w budynku piętrowym przy ul. (...) w P. w terminie 4 lat od dnia podpisania umowy najmu, a w budynku parterowym w terminie 2 lat, wskazując jednocześnie termin na podstawie umowy najmu. Do dnia 12 sierpnia 2010 r. powód nie zgłosił się do MPGM SA – zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w celu zawarcia umowy najmu tej nieruchomości.

Dowód: notatka nr 1 z dnia 4.02.2010r. /k. 284/, lista obecności z dnia 4.02.2010r. /k. 285/, notatka nr 2 z dnia 24.02.2010r. / k. 286/ lista obecności z dnia 24.02.2010r. /k. 287/, plan usytuowania kontenerów mieszkalnych / k. 288/, protokół z dnia 25.02.2010r. /k. 289/, pismo pozwanego z dnia 07.06.2010r. /k. 597-598/, protokół z dnia 18.06.2010r. /k. 596/, pismo pozwanego z dnia 16.07.2010r. /k. 595/, pismo MPGM SA z dnia 12.08.2010r. /k. 594/, zeznania świadka K. K. /k. 309 – 312/, zeznania świadka M. W. /k. 580-584/, zeznania świadka W. M. /k. 584 – 585, 606-606/

Prace rozbiórkowe na nieruchomości przy ulicy (...) pozwany prowadził za wiedzą powoda w dniach od 3 grudnia 2010r. do 27 grudnia 2010r. Pozwany realizował w dwóch etapach rozbiórkę hali magazynowej nr 3 i 4, wiaty i pomieszczenia gospodarczego łącznie z niwelacją terenu pod budowę kontenerów socjalnych. Wykonawca uzgodnił

m.in. z powodem i przedstawicielami pozwanego kiedy pojawi się ze sprzętem na budowie oraz jakie czynności w związku z tym powinien wykonać powód (uprzątnięcie placu budowy). Strony czyniły też inne ustalenia, powód wiedział co i kiedy zostanie wykonane, przedstawiono mu zakres prac, który został z nim omówiony. Problemy rozpoczęły się kiedy wykonawca pojawił się ze sprzętem na nieruchomości przy ulicy (...), albowiem wbrew ustaleniom teren nie został przez powoda przygotowany do prac rozbiórkowych. Ostatecznie powód był obecny w trakcie realizacji prac rozbiórkowych, były czynione z nim uzgodnienia, rozmawiał z wykonawcą i zgłaszał swoje potrzeby np. co do przeniesienia pewnych elementów konstrukcyjnych. Wykonawca wykonał dla powoda i na jego prośbę nowy, szerszy podjazd dla samochodów oraz na prośbę powoda, poza zakresem prac, zamurował otwór w ścianie. Ostatecznie na zlecenie pozwanego doszło do wyburzenia hal nr 3 i 4. Zgodnie z ustaleniami powód otrzymał od pozwanego drewno pozostałe z rozbiórki obiektów. Zamiast muru ceglanego pozwany postawił płot z siatki o wysokości 2 m. Planowano w późniejszym okresie postawienie muru. Na nieruchomości przy ul. (...) powód przestał prowadzić działalność w grudniu 2010 r. uznając, że to mu się dalej nie opłaca, a ponadto obawiając się nowych sąsiadów zamieszkujących kontenery socjalne.

Dowód: protokół przekazania placu budowy z dnia 26.11.2010r. /k. 290/, protokół końcowego odbioru robót budowlanych z dnia 27.12.2010r. /k. 291/, protokół końcowego odbioru robót z dnia 28.12.2010r. /k. 292/, dokumentacja fotograficzna /k. 321-323/, projekt budowy 10 kontenerów /k. 324-325/, zeznania świadka K. K. /k. 309 – 312/, zeznania świadka A. P. /k. 313/, zeznania świadka M. P. /k. 600 – 602/, częściowo zeznania powoda P. W. /k. 611-615/

Powód nie zawarł z pozwanym umowy najmu pomieszczeń przy ulicy (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a ponadto zeznania powoda P. W. /k. 611-615/

Pismem z dnia 30 maja 2011r. powód wypowiedział umowę najmu lokalu użytkowego przy ulicy (...) jako przyczynę podając rażące naruszenie umowy najmu przez pozwanego. Powód podniósł, że pozwany dokonał zburzenia dwóch hal będących przedmiotem najmu tj. hali nr 3 i 4, przy czym hala nr 3 była objektem przeznaczonym do remontu i powód przeprowadził tam remont w postaci rozebrania całego dachu w celu założenia innego. Powód podał, że podpisując umowę i wiedząc, że posiadane hale mogą być wyremontowane i po remoncie będzie mógł je użytkować, pozwany uniemożliwił mu remont hali nr 3, która była przygotowana do montażu dachu. Powód podniósł, że inwestując w pomieszczenie socjalne i remont hali nr 1 i 3 wywiązałby się z obowiązku poniesienia kwoty 200.000 zł co umożliwiłoby przedłużenie umowy na kolejne 5 lat. Powód wskazał, że poniósł koszt całej rozbiórki dachu hali nr 1 i nr 3 oraz wywozu śmieci, a także koszty remontu pomieszczenia socjalnego i hali nr 1. Zarzucił pozwanemu, że przeprowadził prace rozbiórkowe hali nr 3 i 4 bez uprzedniego poinformowania go o tym oraz, że bez jego zgody robotnicy przeprowadzający rozbiórkę wtargnęli na wynajmowaną nieruchomość.

Dowód: wypowiedzenie umowy z dnia 30.05.2011r. /k. 16/

W dniu 30 grudnia 2011r. pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu z dnia 17 września 2008r. z uwagi na zaległości w czynszu. W dniu 18 stycznia 2012 r. strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 18.01.2012r. /k. 773-775/

W okresie władania nieruchomością powód wykonał następujące prace:

- remont pomieszczenia socjalnego

- rozebranie dachu na hali nr 1 i 3

- remont hali nr 1.

Wszystkie te prace mieściły się w zakresie robót koniecznych opisanych w § 8 ust. 1 umowy najmu z dnia 7 września 2008 r.

Łączna wartość nakładów poniesionych przez powoda na przedmiot najmu wynosiła 111.309,14 zł netto.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 30.05.2011 r. /k. 16/, opis wykonanych prac /k. 18-21/, faktury, rachunki i dokumentacja fotograficzna /k. 22-166/, dokumentacja fotograficzna /k. 328-572/, opinia techniczna z dnia 22.05.2009r. /k. 789/, pismo pozwanego z dnia 05.06.2009r. /k. 790/, zeznania świadka E. W. /k. 579-580/, zeznania świadka M. W. /k. 580-584/, zeznania świadka W. M. /k. 584 – 585/, opinia biegłego sądowego M. S. z dnia 19.09.2013r. /k. 639-688/ wraz z odpowiedzią biegłego z dnia 12.02.2013r. na zarzuty do opinii /k. 710-711/ i opinią uzupełniającą z dnia 05.08.2015 r./k. 803-819/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy w postaci wyżej powołanych dowodów z dokumentów, zeznań świadków i stron oraz pisemnych opinii i zeznań biegłego sądowego M. S..

Autentyczność dokumentów nie była między stronami sporna, a Sąd nie dopatrywał się podstaw, by wątpliwości takie powziąć z urzędu. Część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii. Strony nie kwestionowały wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Sąd dał wiarę dowodowi z dokumentu w postaci notatki nr 2 z dnia 24 lutego 2010 r. /k. 286/, pomimo, że lista obecności do tej notatki nie została podpisana przez powoda, albowiem z treści protokołu z dnia 25 lutego 2010 r. /k. 289/ podpisanego przez powoda wynika, że treść notatki nr 2 była mu znana. Zważywszy zaś na zasady doświadczenia i biorąc uwagę, że dokumenty te zostały sporządzone dzień po dniu, oczywistym jest, że powód wnosząc w dniu 25 lutego 2010 r. o objęcie rozbiórką części hali nr 4, musiał wiedzieć o podjęciu decyzji co do wyburzenia hali nr 3. Ponadto świadek K. K. wyjaśnił, że ustalenia były dokonane w tym zakresie na spotkaniu, z którego została później sporządzona notatka. Notatkę tę powód następnego dnia miał podpisać, gdyż miał spotkanie w innym dziale, ale u K. K. się nie pojawił. Zeznania świadka w tym zakresie korelują z poczynionym na podstawie dokumentu z dnia 25 lutego 2010 r. ustaleniem, że faktycznie w dniu 25 lutego 2010 r., a więc dzień po spotkaniu z K. K., powód był u pozwanego i złożył wniosek w sprawie rozbiórki. Oceny tej nie zmienia treść zeznań świadka W. M. /k. 602-606/, który podał, że spotkanie stron w dniu 24 lutego 2010 r. na pewno nie skończyło się konsensusem z powodem, skoro dalsza chronologia zdarzeń wskazuje, że strony doszły do porozumienia. Powód nie był z niego co prawda zadowolony i liczył na jakiegoś rodzaju rekompensatę, ale nie zmienia to oceny, że ostatecznie o rozbiórce hali wiedział i się z nią godził. Poza tym z zeznań świadka M. W. wynika, że pozwany wszedł na nieruchomością celem rozbiórki bez żadnych uzgodnień na piśmie /k. 580/. Powyższe potwierdza, że toczyły się jakieś rozmowy w tej kwestii, tyle, że nie było żadnych ustaleń na piśmie. Ostatecznie sam powód potwierdził, że był na spotkaniu 24 lutego 2010 r. /k. 612/ warunkując zgodę na rozbiórkę hal zawarciem umowy najmu na inny lokal.

Zeznaniom świadka K. K. /k. 309-312/ – pracownika pozwanego - Sąd dał wiarę w całości. Jego zeznania korelują z dowodami z dokumentów w postaci notatek i protokołów przyjęcia wniosków od powoda w sprawie rozbiórki hal oraz z zeznaniami świadka A. P..

Z tych samych przyczyn Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadka A. P. – pracownika pozwanego /k. 313/.

Zeznania świadka E. W. /k. 579-580/ również okazały się wiarygodne w całości, choć świadek nie posiadała bezpośredniej wiedzy co do ustaleń stron odnośnie rozbiórki, (nigdy na nieruchomości nie była), a jedynie co do nakładów ponoszonych przez powoda.

Dalej, Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka M. W. /k. 580-584/, świadka W. M. pracownika pozwanego /k. 584 – 585, 606-606/ i świadka M. P. - wykonawcy rozbiórki /k. 600 – 602/. Zeznania te korespondowały z dowodami z dokumentów i uzupełniały się wzajemnie. Brak było podstaw do ich kwestionowania.

Zeznania powoda P. W. /k. 611-615/ nie były dla Sądu wiarygodne w zakresie tego, że o rozbiórce dowiedział się dopiero w listopadzie 2010 r., kiedy to sąsiad zawiadomił go o rozpoczynających się pracach na nieruchomości

oraz, że zamierzał kontynuować działalność na nieruchomości przy ul. (...) po rozbiórce hal. O planach rozbiórki powód wiedział już od lutego 2010 r. Z zeznań świadka M. P. - wykonawcy wynika, że powód spotkał się z nim, żeby ustalić warunki prac jeszcze przed wejściem firmy wykonawczej, ustalał m.in. kwestię podjazdu i odzyskania drewna z rozbiórki hal. Zeznania powoda są wewnętrznie sprzeczne co do tego, że gdyby zburzył te hale sam to osiągnąłby 200.000 zł nakładów i mógłby przedłużyć umowę na dalsze 10 lat z zeznaniami, w których mówi on, że działalność zaprzestał między innymi z uwagi na sąsiedztwo kontenerów socjalnych. Poza tym z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, by powód istotnie zamierzał remontować hale 3 i 4. Powód co prawda zdjął z hal dach, który groził zawaleniem, ale nie przeprowadził ani do lutego 2010 r. żadnych dalszych prac remontowych. Natomiast w październiku 2008 r. wystąpił o zgodę na rozbiórkę hal 3 i 4 do pozwanego. Niewiarygodne są zeznania powoda, że zrobił to niejako na zapas, żeby później nie zajmować się formalnościami. Jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, powód do lutego 2010 r. nie zrealizował swoich zamiarów w zakresie planowanej na nieruchomości działalności gospodarczej, a z zeznań świadka M. W. wynika, że zasadniczą działalność prowadził na wynajętej nieruchomości na ul. (...), gdzie miał warsztat samochodowy.

Wartość nakładów poczynionych przez powoda na przedmiot najmu Sąd określił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa M. S.. W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłego w wystarczający sposób wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych, jest jasna logiczna i spójna i Sąd podzielił płynące z niej wnioski. Opinia po uzupełnieniu nie była zresztą ostatecznie kwestionowana przez strony.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy na podstawie art. 471 k.c. Zgodnie z art. 471 k.c., 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. Przesłankami roszczenia z art. 471 k.c. są: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą a zdarzeniem powodującym szkodę. Powyższe przesłanki muszą zaistnieć w sposób kumulatywny, brak bowiem którejkolwiek z nich powoduje brak odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika na podstawie art. 471 k.c., nawet jeżeli zostaną wykazane pozostałe przesłanki tej odpowiedzialności.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z uregulowaniem powyższym odpowiednio skorelowany jest art. 232 k.p.c., zgodnie z którym to na stronach spoczywa obowiązek przedstawiania dowodów co do okoliczności sprawy oraz to, że to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Odwołując się do treści art. 471 k.c. oraz uwzględniając art. 6 k.c. należy stwierdzić, że przy odpowiedzialności kontraktowej ciężar dowodu rozkłada się następująco: wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, jak również poniesioną z tego tytułu szkodę, a dłużnik że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Nadal przy tym obowiązują zasady określone w art. 361 k.c. I tak, zgodnie z art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Stosownie zaś do § 2 art. 361 k.c., 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 wyrządzono. Ponadto przyjmuje się, że obowiązek odszkodowawczy dłużnika ogranicza się do następstw, które w chwili zawarcia umowy były do przewidzenia w normalnym toku rzeczy, oraz tych, które można było rozsądnie przewidzieć na podstawie wiedzy o szczególnych okolicznościach danego przypadku (Komentarz do art. 471 k.c., Zdzisław Gawlik, e-LEX, teza 14).

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności niniejszej sprawy, stwierdzić trzeba, że to na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że pozwany naruszył warunki najmu, w sposób nieuprawniony zmieniając warunki umowy, a

powód poniósł w związku z tym szkodę. Powód wywodził fakt nienależytego wykonania umowy przez pozwanego z okoliczności niezgodnego z warunkami umowy wyburzenia hal, szkoda zaś miała odpowiadać wartości nakładów, jakie powód poniósł na przedmiot najmu.

W niniejszej sprawie, strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony 5 lat. Przedmiotem umowy były pomieszczenia biurowe i 4 hale. Zgodnie z umową, powód zobowiązał się do wykonania określonych w § 8 umowy prac remontowych, przy czym w zakresie pomieszczeń biurowych i hali nr 1 – w ciągu 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy, a w przypadku pozostałych hal – w ciągu 48 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Jednocześnie w umowie zostało zastrzeżone, że najemca był uprawniony dokonać remontu hal nr 2, 3 i 4 lub dokonać ich rozbiórki. W przypadku rozbiórki, wynajmujący nie miał prawa domagać się ich odbudowy, natomiast najemca nie miał prawa dochodzić zwrotu poniesionych nakładów i zrzekł się wszelkich roszczeń z tego tytułu. W dalszej części §8 umowy postanowiono, że nakłady i ulepszenia po rozwiązaniu lub wygaśnięciu najmu stają się własnością wynajmującego, a najemca nie będzie dochodzić ich zwrotu w trakcie lub po wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu. Podkreślić należy, że zapis ten nie był kwestionowany przez żadną ze stron i nie budziło wątpliwości jego znaczenie. Co więcej, Sąd ocenił powyższy zapis jako w pełni skuteczny, biorąc pod uwagę, że umowa najmu została skonstruowana w ten sposób, że była zawarta na czas oznaczony, a czynsz najmu był dostosowany do stanu technicznego lokalu i uwzględniał wartość nakładów, które najemca ma ponieść na lokal w ciągu 5 lat. Zwrócić należy uwagę, że załącznik do umowy najmu stanowiło pismo dotyczące szacunkowej wartości robót, w którym wskazano zakres robót niezbędnych do wykonania. I tak, jeśli chodzi o zaplecze socjalno-biurowe, to wartość prac została oszacowana na 54.100zł, a w odniesieniu do hali bezpośrednio przyległej do części biurowej – na kwotę 185.700zł. Z kolei całkowity koszt robót ogólnobudowlanych w zakresie wszystkich pomieszczeń będących przedmiotem najmu, określono na 539.800zł. Był to zatem znaczny koszt nakładów, który został uwzględniony przy ustalaniu wysokości czynszu najmu, który był z kolei stosunkowo niski (1.220zł miesięcznie), zważywszy na powierzchnię lokalu i jego lokalizację. Fakt, że czynsz był określony na niskim poziomie i uwzględniał wartość nakładów, potwierdza dodatkowo wypowiedź biegłego, który ocenił, że w latach 2008-2009 czynsz najmu w przypadku podobnego lokalu użytkowego wynosiłby od 4 do 6 tysięcy złotych miesięcznie. Jeśli wziąć pod uwagę, że umowa najmu trwała od września 2008 r. (data jej zawarcia) do grudnia 2011 r. (kiedy wypowiedział ją pozwany; wypowiedzenie umowy w maju 2011 r. przez powoda było bezskuteczne z uwagi na treść art. 673 § 3 k.c.), a więc 28 miesięcy, to należny za taką nieruchomość czynsz najmu oscyłowałby łącznie za ten okres wokół kwoty 140.000 zł (28 miesięcy \* 5.000 zł). Tymczasem powód w tym okresie był zobowiązany do zapłaty czynszu najmu w łącznej kwocie 34.160 zł (28 miesięcy \* 1.220 zł). Stąd wniosek, że już sam niski czynsz zrekompensował nakłady jakie powód poniósł na lokal. I Już chociażby z tego powodu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie albowiem powód faktycznie nie poniósł szkody. Rzecz najęta od początku miała wady, które czyniły ją niezdatną do użytku i konieczność poniesienia związanych z tym nakładów, sięgających nawet 539.800 zł, była powodowi znana i uwzględniona w obniżonym czynszu najmu (art. 664 § 1 k.c.).

Gdyby nie podzielić powyższego poglądu, to ponownie należy wskazać, że powód swojej szkody upatrywał w nakładach poczynionych na przedmiot najmu.

Zdaniem Sądu tak sformułowane roszczenie, przy tak skonstruowanej przez strony umowie, zmierza do obejścia zapisów umowy łączącej strony, które w sposób wyraźny stanowiły, że powód zrzeka się wszelkich nakładów z tytułu remontu pomieszczeń w lokalu pozwanego. Takie zastrzeżenie umowne jest w pełni dopuszczalne i wyłącza odpowiedzialność wynajmującego za zwrot równowartości nakładów. Jak stanowi bowiem art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Skoro strony w umowie najmu wyłączyły uprawnienie najemcy do domagania się zwrotu wartości nakładów od wynajmującego, to dochodzenie tych nakładów poprzez nazwanie ich szkodą jest, w ocenie Sądu, nieuprawnione albowiem zmierza do obejścia zapisów umownych.

Stojąc na stanowisku, że poniesione przez powoda nakłady nie stanowią szkody w rozumieniu art. 471 k.c., wskazać należy, że ewentualna szkoda powoda wyraża się w tym, że powód zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej



na nieruchomości wobec zmiany umowy przedmiotu najmu. Mogłyby to być więc utracone korzyści, których powód nie osiągnął, z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Takiej jednak szkody powód nie wykazał.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, do nienależytego wykonania bądź niewykonania umowy najmu nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego.

Po pierwsze, jak zostało ustalone, pozwany nie był w stanie przewidzieć w dacie zawarcia umowy z powodem, że będzie zobowiązany do postawienia na sąsiedniej nieruchomości kontenerów socjalnych i że będzie mu do tego potrzebna część gruntu objętego umową najmu zawartą z powodem. Dlatego też nie można mu postawić skutecznego zarzutu niewykonania umowy.

Po drugie, w kontekście nienależytego wykonania umowy, wskazać trzeba, że gdy została ujawniona konieczność pobudowania kontenerów socjalnych na części wynajmowanej nieruchomości i wyburzenia hal nr 3 i 4, a co za tym idzie konieczność zmodyfikowania warunków umowy, pozwany podjął z powodem negocjacje w tym zakresie. Ze strony pozwanego padła propozycja zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...) na podobnych warunkach, jednak powód nie był jej zawarciem zainteresowany. Wynajmujący podjął zatem czynności, które miały na celu, zrekompensowanie powodowi modyfikacji przedmiotu najmu w sytuacji, tak by należycie wykonać umowę wiążącą go z powodem, ale to powód nie współdziałał w wykonaniu zobowiązania.

Skutecznego zarzutu nienależytego wykonania umowy najmu nie można również postawić wynajmującemu w związku z wyburzeniem hal nr 3 i 4. Jak zostało ustalone w sprawie, ostatecznie doszło do porozumienia między stronami umowy, że pozwany wyburzy hale nr 3 i 4 i czynność ta odbyła się za wiedzą i zgodą powoda. Świadczy o tym choćby fakt, że czynności wykonywano z uwzględnieniem ustaleń poczynionych z powodem odnośnie wybudowania podjazdu, odzyskania drewna z rozbiórki jednej z hal czy składowania tego drewna. Ponadto sam powód był zobowiązany zgodnie z umową najmu bądź do przeprowadzenia generalnego remontu hal bądź do ich wyburzenia w terminie 48 miesięcy od daty zawarcia umowy, a więc do końca sierpnia 2012 r. Do lutego 2010 r. kiedy to pozwany podjął z powodem negocjacje w związku z koniecznością modyfikacji przedmiotu umowy najmu, powód jedynie przeprowadził prace polegające na zdjęciu z hal grożącego zawaleniem dachu. Co więcej, w październiku 2008 r., powód sam wystąpił o zgodę na rozbiórkę hal. Dopatrywanie się obecnie przez powoda w zburzeniu hal nr 3 i 4 podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego – nienależytego wykonania zobowiązania, jest w ocenie Sądu nieuprawnione.

Nawet gdyby uznać, że pozwany samowolnie dopuścił się wyburzenia hal nr 3 i 4 na wynajmowanej nieruchomości, to działania te nie pozostają w związku przyczynowym z ewentualną szkodą powoda. Jak zostało bowiem ustalone, powód ostatecznie nie był zainteresowany prowadzeniem działalności na terenie hal, które podlegały zburzeniu. Działalność powoda koncentrowała się w wyremontowanym pomieszczeniu socjalnym i hali nr 1 i nie rozwijała się, a wręcz ilość zleceń spadała. Zasadniczą działalność powód prowadził na ul. (...), gdzie był wynajmowany warsztat samochodowy, a sam powód nie był zainteresowany funkcjonowaniem firmy w pobliżu kontenerów socjalnych, obawiając się, że tego rodzaju sąsiedztwo niekorzystnie wpłynie na prowadzoną przez niego działalność gospodarczą. W ocenie Sądu, wszystkie te okoliczności pozwalają na przyjęcie, że żadna ze stron nie była zainteresowana kontynuowaniem umowy w dotychczasowym zakresie z przyczyn przez żadną ze stron niezawinionych.

W tym kontekście, w ocenie Sądu, wyburzenie hal na nieruchomości i zmniejszenie powierzchni najmu w żaden sposób nie wpłynęło na fakt prowadzenia przez powoda działalności w dotychczasowym zakresie. Powód znajdował się bowiem na etapie rezygnacji z korzystania z opisanej nieruchomości. Brak jest zatem podstaw do zidentyfikowania w okolicznościach przedmiotowej sprawy przesłanki odpowiedzialności strony pozwanej w postaci adekwatnego związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. pomiędzy szkodą a zdarzeniem, w którym powód upatrywał źródła uszczerbku w swym majątku. W ocenie Sądu, tak zdefiniowana relacja nie występuje pomiędzy faktem wyburzenia hal a prowadzeniem działalności przez powoda. Usunięcie wskazanego zdarzenia sprawczego nie spowodowałoby, że szkoda powoda w postaci utraconych korzyści nie wystąpiłaby.

Z tych wszystkich względów Sąd w pkt 1 wyroku powództwo w braku przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanego w pkt 2 wyroku kwotę składa się minimalna stawka zastępstwa procesowego wykonywanego przez radcę prawnego w wysokości 3.600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz.U.2013.490 j.t. w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz.U.2015.1804). W pkt 3 wyroku Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.036,49 zł tytułem niepokrytych wydatków związanych z opinią biegłego. Wydatki na opinię biegłego wyniosły łącznie 3.536,49zł (2.474,77zł k. 722 + 1.061,72 zł k. 828), a powód uiścił na poczet wynagrodzenia biegłego kwotę 2.500 zł zaliczki (k. 629).

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz