

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 27 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: del. do SO SSR Piotr Marciniak

Protokolant: Agata Biernaczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Cech (...) w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 75.100 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014 r do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 10.573,42 zł (dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt trzy złote i 42/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ del. do SO SSR Piotr Marciniak

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do sądu w dniu 13 czerwca 2014 r. powód K. K., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą K. K. Firma Handlowa (...) w P., wniósł o zasądzenie od pozwanego Cechu (...) w P. kwoty 75 100,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie powód podał, że na podstawie umowy z dnia 15 października 2001 r., zmienionej aneksami z dnia 1 marca 2012 r. oraz 2 stycznia 2013 r., najmował od pozwanego lokal użytkowy, w którym prowadził dyskotekę. Strony uzgodniły, że powód dokona nakładów celem przystosowania lokalu do prowadzonej w nim działalności, a treść umowy zakładała, iż w wypadku zakończenia jej trwania, gdy powód znajdzie swojego następcę (kolejnego najemcę), będzie miał realną szansę uzyskać od niego zapłatę z związku z poczynionymi nakładami. Strony wyłączyły bowiem obowiązek wynajmującego zwrotu najemcy wartości ulepszeń i nakładów poczynionych w lokalu, po jego wydaniu. W ten sposób skonstruowana umowa zabezpieczała interesy stron, a pozwany miał świadomość, że powodowi będzie zależało na znalezieniu swego następcy, ponieważ tylko od niego mógłby uzyskać zapłatę równowartości nakładów. Powód wskazał, że poczynił następujące nakłady na lokal: wybudowanie na podstawie pozwolenia na budowę antresoli w konstrukcji stalowej, ocieplenie dachu, położenie kostki brukowej przed lokalem, położenie płytek na dużej S., przebudowę budowlaną toalet, wygłuszenie okien na dużej sali.

Dalej powód wskazał, że pozwany wypowiedział w dniu 24 czerwca 2013 r. umowę, która ustała z dniem 30 września 2013 r. Powód wskazał pozwanemu jako proponowanych najemców kolejno dwóch następców, a z każdym z nich uzgodnił warunki rozliczenia za dokonane ulepszenia w lokalu na kwotę 170 000 zł. Pozwany nie zawarł umowy najmu z żadnym z zaproponowanych następców, odmawiając, skonstruowania jej postanowień w sposób

analogiczny do warunków umowy z powodem. Ostatecznie pozwany wynajął lokal innemu podmiotowi, a powód zyskał przeświadczenie, że wynajmujący w ogóle nie miał zamiaru zawarcia umowy z którymkolwiek ze wskazanych najemców, gdyż oferując lokal osobom trzecim mógłby żądać czynszu wyższego jako należnego za lokal ulepszony, albo zaoferować go najemcy cieszącemu się jego przychylnością.

Powód podniósł, że kluczowe znaczenie dla sprawy ma wykładnia umowy i przedstawił jej interpretację, podkreślając, że intencją stron było przy jej zawieraniu, aby powód mógł dokonać rozliczenia ulepszeń na lokal, ale nie z pozwanym a następnym najemcą. Powód wskazał, że zarzewiem zaistniałego sporu stron było niewykonanie przez pozwanego zobowiązań wynikających z § 8 umowy (zmienionego aneksem nr (...)), który reguluje kwestie wskazania następnego najemcy przez powoda, zyskania od niego zapłaty w związku z poczynionymi nakładami oraz treści umowy, którą pozwany miałby zawrzeć ze wskazanym przez powoda następcą.

Przywołując treść spornych postanowień § 8 umowy (§ 8 pkt 1 w przypadku ustania stosunku najmu z jakichkolwiek przyczyn najemca ma prawo wskazać w ciągu trzech miesięcy licząc od dnia ustania stosunku najmu swego następcę. Wynajmujący ma obowiązek zawarcia umowy najmu z jedną, z najwyżej trzech, wskazanych przez najemcę osób) powód podkreślił, że wskazał dwóch następców w przewidzianym umową terminie, tym samym zaktualizował się obowiązek pozwanego do zawarcia umowy najmu z wybranym, tj. jednym z dwóch wskazanych następców. Zdaniem powoda, sporne postanowienie oddaje intencję stron, aby najemca zyskał możliwość zapłaty za poczynione na lokal ulepszenia od innego niż wynajmujący podmiotu, tj. kolejnego najemcy. W związku z faktem, że własność poczynionych ulepszeń przeszła z chwilą ich dokonania na pozwanego, rozliczenie pomiędzy najemcą a jego następcą nie stanowi zapłaty za ulepszenia za lokal. Następca płaci de facto za uprawnienie do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu, czego warunkiem koniecznym jest wskazanie go przez najemcę. Wykładnia § 8 pkt 2 zd. 1 prowadzi do wniosku, że wartość wyżej wskazanego uprawnienia będzie ustalana w oparciu o wartość poczynionych przez najemcę ulepszeń i związany z nimi wzrost atrakcyjności lokalu oraz stosunek powyższych przesłanek do wysokości (względnie niskiej) czynszu. Z kolei § 8 pkt 2 zd. 2 umowy ustala zasady modyfikowania postanowień umowy najmu zawartej ze wskazanym następcą. Stawka czynszu uzgodniona w umowie z następcą miała odnosić się do stanu lokalu bez wprowadzonych przez powoda ulepszeń, czyli niejako sprzed zawarcia umowy. W ocenie powoda takie postanowienie w pełni koreluje z wolą stron towarzyszącą im przy zawieraniu umowy, jako że zaspokojenie roszczeń związanych z poczynionymi nakładami powód miał znaleźć u swoich następców. Ci ostatni z kolei, rozliczając się z powodem, mogli liczyć na niższy czynsz niżby zapłacili, gdyby pozwany sam dokonał nakładów na przedmiotowy lokal, a następnie oferował go potencjalnym najemcom.

Powód podkreślił, że skorzystanie z uprawnienia do wskazania następcy, zaktualizowało obowiązek pozwanego do zawarcia umowy z jedną ze wskazanych osób, i to na takich samych warunkach jak z powodem, a przynajmniej nie mniej korzystnych niż wynikających z umowy. Jedynym wyjątkiem od powyższej zasady, jest możliwość ustalenia przez pozwanego innej stawki czynszu uwzględnieniem postanowień § 8 pkt 2 zd. 2 umowy. Wykładania umowy jednoznacznie prowadzi do wniosku, że uprawnienie do wskazania następcy zapewnia powodowi możliwość uzyskania zapłaty związanej z dokonanymi przez niego ulepszeniami. Przyjęcie odmiennego rozumienia treści § 8 umowy - czyli uznanie, że pozwany może zaoferować dowolne warunki najmu wskazanemu przez powoda następcy - jest niedopuszczalne w świetle zasad logiki i wykładani oświadczeń woli, gdyż wynajmujący niezależnie od woli najemcy, decydowałby, czy zawrze umowę z następcą czy nie.

Powód podkreślił, że pozwany naruszył postanowienia umowy, gdy przedstawił obu wskazanym następcom projekt umowy przewidujący inne, a ponadto mniej korzystne warunki najmu niż te określone w umowie, czemu następcy jak i sam powód sprzeciwili się. W następstwie niezawarcia przez żadnego ze wskazanych następców umowy najmu, powód nie osiągnął korzyści w wysokości 170.000,00 zł, którą osiągnąłby na podstawie porozumienia zawartego z tym z następców, którzy zawarłyby umowę najmu przedmiotowego lokalu. Jak podkreślił powód, związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem umowy a utraconą przez niego korzyścią ma charakter adekwatnego związku przyczynowego, który wprost wynika ze spornego zapisu § 8 ust. 2 zd. 1 umowy, który już sam daje podstawę do zawarcia przez powoda odpowiednich porozumień ze swoimi następcami.

Powód zastrzegł, że roszczenie pozwu stanowi jedynie część roszczenia w całkowitej wysokości 170.000 zł netto. Początek terminu naliczania odsetek ustawowych od należności głównej został określony na dzień 15 stycznia 2014 roku, jako na pierwszy dzień po upływie 7 dniowego terminu do spełnienia świadczenia wyznaczonego w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 7 stycznia 2014 roku, który upłynął bezskutecznie dnia 14 stycznia 2014 roku.

W odpowiedzi na pozew (k. 87 i n.) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że powód posiadał zgodę na dokonywanie nakładów na najmowany lokal, jednocześnie jednak zakwestionował, aby na dzień ustania stosunku najmu powyższe nakłady miały jeszcze znaczenie użytkowe i gospodarcze, z uwagi na wpływ czasu i stałe eksploataowanie lokalu, co spowodowało ich praktyczne zużycie.

Zdaniem pozwanego, odmiennie niż wskazuje to powód należy ocenić zawarty w umowie obowiązek zwrotu nakładów. W §7 ust. 2 umowy najmu dokonano rozróżnienia na nakłady, które po ich dokonaniu stają się częścią składową lokalu i takie, które będzie można zdemontować. Nakłady stanowiące części składowe stawały się własnością pozwanego. Natomiast w odniesieniu do pozostałych nakładów pozwanemu przysługiwały dwa uprawnienia: zdemontowania nakładów i ich usunięcia z przedmiotu najmu; ich pozostawienia w przedmiocie najmu i rozliczenie się za te nakłady z kolejnym najemcą zgodnie z § 8 umowy. pozwany zaprzeczył więc, że strony postanowiły, iż rozliczeniu podlegają również nakłady stanowiące części składowe nieruchomości. Powód wybrał ostatecznie pierwsze ze wskazanych rozwiązań i zdał lokal nie pozostawiając w nim żadnych rzeczy ruchomych, które w tym samym dniu zabrał z lokalu będącego przedmiotem najmu.

Odnosząc się do dochodzonego roszczenia pozwany zaprzeczył aby treść spornej umowy przewidywała, iż wskazany przez powoda podmiot miał być jego następcą prawnym, ponieważ strony przewidziały zawarcie nowej umowy z kolejnym podmiotem, a przy tym pozwanemu pozostawiono uprawnienie do odmowy zawarcia umowy z podmiotami wskazanymi przez powoda. Przewidziano bowiem, że pozwany ma obowiązek zawarcia umowy z jedną, z najwyżej trzech, wskazanych osób. Zdaniem pozwanego zapis ten wskazuje, że pozwany mógł odrzucić dwie ze wskazanych osób. Dopiero wskazanie przez powoda trzeciej z osób wiązało pozwanego. Ponadto fakt, że po rozwiązaniu umowy z powodem miała być zawarta kolejna umowa, stanowił też uprawnienie do swobodnego ukształtowania jej treści przez nowego najemcę i pozwanego. Jedyne ograniczenie dotyczyło wyłącznie sposobu ukształtowania ceny.

Odnosząc się do czynności podjętych w związku ze wskazanymi przez powoda dwoma podmiotami potencjalnych kolejnych najemców, pozwany podał, że z pierwszym z nich - P. B. umowa nie została zawarta z winy kontrahenta. Przy tym pozwany był uprawniony do przedstawienia odmiennej treści umowy nowemu podmiotowi, niż jak ta, która łączyła strony. P. B. natomiast nie był gotów do wpłaty kaucji oraz nie zaakceptował treści przesłanej umowy. Co do zainteresowanej zawarciem umowy (...) SA, pozwany wskazał, że dokonana ocena tego podmiotu, a w szczególności fakt braku wpłaty kaucji w ustalonym terminie, skutkowało podjęciem przez pozwanego decyzji o niezawarcie umowy. Powód natomiast, pomimo wynikającego z umowy najmu uprawnienia do wskazania trzeciego podmiotu, takiego podmiotu nie wskazał, co oznacza, że pozwany odrzucił jednego z maksymalnie trzech zgłoszonych kandydatów ((...) SA), a jeden z maksymalnie trzech kandydatów sam zrezygnował (P. B.). W ten sposób pozwany postępował zgodnie ze swoimi uprawnieniami wynikającymi z umowy z powodem. Z przyczyn zaś leżących po stronie powoda (brak wskazania kolejnego podmiotu) pozwany nie był związany koniecznością wyboru jednego spośród trzech podmiotów.

Pozwany zakwestionował też obciążanie go za zobowiązania powoda, które ten zaciągnął względem innych podmiotów, uznając je też za nieracjonalne skoro pozwany spośród trzech przedstawianych podmiotów dwa mógł odrzucić. Ponadto powód przedstawił do rozliczenia wyłącznie nakłady, do dysponowania którymi nie był zgodnie z umową najmu z dnia 15 października 2001 roku uprawniony. W umowach z ww. podmiotami wskazano bowiem nakłady, które stały się częściami składowymi nieruchomości, a tym samym zgodnie z §7 ust. 2 stały się własności pozwanego. Kwestionując również wskazaną przez powoda wartość 17 000 zł, pozwany podkreślić, że poniesione przez powoda nakłady w całości się zamortyzowały i nie przedstawiają wartości, o jakich twierdzi powód.

Pozwany podkreślił, że był gotowy wykonać swoje zobowiązanie wynikające z umowy najmu, z zastrzeżeniem wynikającego z niego uprawnienia. Gotów był do zawarcia umowy z jednym z trzech - a nie jak wskazuje powód jednym z dwóch - podmiotów, korzystając ze swojego prawa do wyboru jednego, czego konsekwencją jest możliwość odrzucenia dwóch podmiotów. Umowa z powodem rozwiązywała się z dniem 30 września 2013 roku. Z dniem następnym każdy z podmiotów, czy to wskazanych przez powoda, czy też nie, mógł podjąć rozmowy z pozwanym bez konieczności zapłaty powodowi jakiegokolwiek odstępnego za uprawnienie do zawarcia umowy najmu. Ponieważ własność nakładów stanowiących części składowe lokalu i tak przysługiwałaby pozwanemu, podmiot trzeci wszedłby w ich posiadanie bez konieczności jakichkolwiek rozliczeń z powodem. Pozwany nie naruszył zatem umowy, korzystając z możliwości wyboru następcy wskazanego przez powoda. Ograniczenie tego wyboru przejawiało się tylko w możliwości odrzucenia dwóch podmiotów. Trzeci ze wskazanym podmiotów musiał być już zaakceptowany przez powoda.

W dalszym toku sprawy strony podtrzymały swe dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strony postępowania związane były stosunkiem najmu już od 1988 r. W 2001 r., powód chcąc rozpocząć w najmowanym od pozwanego lokalu działalność gastronomiczną (restauracja)- rozrywkową (dyskoteka) zawarł z pozwanym nową umowę najmu, która w związku z planowanym przystosowaniem lokalu do celów prowadzonej działalności zabezpieczała w odpowiedni sposób jego interesy. Intencją stron było takie uregulowanie nawiązywanego stosunku, by wynajmującego nie obciążał obowiązek zwrotu, w przypadku ustania najmu, równowartości dokonanych na lokal nakładów (ulepszeń). Jednocześnie jednak najemca miał zagwarantowaną umownie możliwość odzyskania ulokowanych w wykonaną modernizację środków, poprzez rozliczenie z następnym najemcą, przy spełnieniu szczegółowo ustalonych w kontrakcie warunków.

W dniu 15 października 2001 r. strony zawarły umowę najmu lokali użytkowych o powierzchni: 364 m²; 495,10 m² – sala po modernizacji; 59,60 m² – biuro, znajdujących się w Budynku Rzemiosła w P. przy ulicy (...), którego właścicielem jest pozwany Cech (...). W § 2 umowy strony zaznaczyły, że najemca będzie używał lokale na cele działalności gastronomicznej – użytkowej oraz biurowej. Pozwany miał świadomość, że w lokalu powód ma zamiar urządzić i prowadzić dyskotekę. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Równocześnie wynajmujący zobowiązał się nie wypowiedzieć umowy przez dziesięć lat, z wyjątkiem faktu rażącego naruszenia jej postanowień przez najemcę, w tym zwłoki w zapłacie czynszu za kolejne dwa miesiące. Powyższe ograniczenie nie dotyczyło najemcy. Aneks z dnia 2 stycznia 2013 r. strony zastrzegły sobie wzajemne prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu bez podania przyczyny.

Umowa z dnia 15 października 2001 r. przewidywała w § 3 pkt 1 stawki czynszu naliczane od powierzchni każdego z najmowanych lokali. Jednocześnie w pkt 2 strony postanowiły, że czynsz będzie podwyższany po upływie każdego roku kalendarzowego o stopień inflacji za poprzedni rok, publikowany przez Prezesa GUS. Wynajmujący mógł podwyższać czynsz nie więcej niż wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa GUS za okres od ustalenia poprzedniej stawki zachowując zasadę, że podwyżka czynszu nie przekroczy średniego współczynnika podwyżki czynszu ustalonego dla wynajmowanych lokali w (...) Rzemiosła dla tego samego okresu. Aneks z dnia 2 stycznia 2013 r. strony zmieniły § 5 pkt 1 umowy przyjmując nowe stawki czynszu.

W § 6 pkt 2 umowy strony ustaliły, że najemca ma prawo wykonywać wszelkie prace adaptacyjne niezbędne do prowadzonej działalności gospodarczej, w tym instalacje urządzeń technicznych. Koszty tych prac miał ponosić najemca bez prawa żądania ich zwrotu po rozwiązaniu umowy. Zgodnie natomiast z zapisem § 7 pkt 2 jeżeli najemca ulepszył lokal – ulepszenia te stawały się własnością wynajmującego, bez prawa żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Nie dotyczyło to ruchomości, które najemca miał prawo zdemontować pod warunkiem, że nie naruszy części składowych najmowanego lokalu. Strony zaznaczyły jednocześnie, że powyższe postanowienia mają zastosowanie po uprzedniej realizacji zapisów § 8 umowy.

§ 8 przewidywał natomiast, że w przypadku ustania stosunku najmu z jakichkolwiek przyczyn najemca ma prawo wskazać w ciągu trzech miesięcy, licząc od dnia ustania stosunku najmu, swego następcę. Wynajmujący ma obowiązek zawarcia umowy z jedną, z najwyżej trzech, wskazanych przez najemcę osób. Przez okres wyczekiwania, nie dłużej jak przez 3 miesiące o których mowa czynsz miał płacić dotychczasowy najemca. Aneks z dnia 2 stycznia 2013 r. strony dodały do dotychczasowej treści § 8 pkt 1 zapis, zgodnie z którym okres wyczekiwania liczy się w okresie wypowiedzenia. Ustalone aneksem brzmienie pkt 2 § 8 przewidywało, że najemca, który dokonał ulepszeń najmowanego lokalu na własny koszt i zainstalował urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, ma prawo do bezpośredniego rozliczenia się (tj. pobrania zapłaty za poniesione nakłady), ze wskazaną osobą trzecią jako najemcą, bez prawa ingerencji wynajmującego w tym zakresie. W przypadku wskazania osoby trzeciej jako następcy najemcy w sprawie najmu lokalu objętego umową – wynajmujący ustali dla nowego najemcy czynsz według swojego uznania, nie wyższy jednak niż obowiązujący przed podpisaniem aneksu z dnia 2 stycznia 2013 r., zwaloryzowanego na dzień ustalenia czynszu dla nowego najemcy w sposób przewidziany umową.

W najmowanym lokalu powód prowadził Klub Browar.

dowód: umowa z dnia 15 października 2001 r. (k. 25-29), aneks z dnia 2 stycznia 2013 r. (k. 31-32), zeznania powoda K. K. (k. 183-184).

W czasie trwania nawiązanego stosunku najmu, w początkowych latach obowiązywania umowy, powód sukcesywnie dokonywał nakładów na lokal, przystosowując go do prowadzonej działalności rozrywkowej. Powód dokonał m. in. modernizacji lokalu w zakresie:

- wybudowania na podstawie pozwolenia na budowę antresoli w konstrukcji stalowej;
- ocieplenia dachu;
- położenia kostki brukowej przed lokalem;
- położenia płytek na dużej sali;
- przebudowy budowlanej toalet;
- wygłuszenia okien na dużej sali.

Wszelkie te ulepszenia pozostają trwale związane z lokalem i istnieją do dnia dzisiejszego. Ich wartość wynosi ponad kwotę 75.100 zł.

dowód: zeznania powoda (k. 185, k. 187), zeznana za pozwanego J. J. (k. 185), opinia biegłej sądowej (k. 220-268) wraz z pisemnymi wyjaśnieniami do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego (k. 299-301).

Aneks z dnia 1 marca 2012 r. strony umowy z dnia 15 października 2001 r. w jej wstępie wpisały zamiast K. K. Firmę Handlową (...) K. K..

dowód: aneks z dnia 1 marca 2012 r. (k. 30).

W dniu 22 maja 2013 r. pozwany zawarł z R. N. przedwstępną umowę najmu lokalu usługowego, w którym dotąd powód prowadził klub. Przedmiotem umowy było przyrzeczenie przez pozwanego wynajmu na rzecz najemcy lokalu użytkowego stanowiącego obecnie lokal gastronomiczny i działający pod nazwą Klub Browar, firmy (...). Strony zobowiązały się do zawarcia w terminie 14 dni od daty opróżnienia lokalu potwierdzonej protokołem zdawczo – odbiorczym przez obecnego użytkownika (powoda) właściwej (przyrzeczonej) umowy najmu lokalu usługowego. W umowie strony ustaliły stawki czynszu poszczególnych dla poszczególnych lokali oraz zastrzegły, że uzgodniły, że nabierze ona mocy prawnej po wpłaceniu przez najemcę w ciągu 5 dni na rachunek wynajmującego kwoty kaucji o równowartości 6 czynszów netto i kwoty netto podatku od nieruchomości, powiększonych o podatek VAT. Kwota

ta miała zostać zabezpieczona na rachunku wynajmującego, a po podpisaniu umowy głównej częściowo rozliczona należnymi kwotami czynszu (§ 4 pkt 4). W przypadku braku możliwości podpisania umowy do dnia 1 lutego 2014 r. najemca miał zostać zwolniony z jednomiesięcznej stawki czynszu z uwagi na brak możliwości rozpoczęcia działalności w zaplanowanym i optymalnym okresie (§ 5 pkt 2). Pozwany zdając sobie sprawę z uprawnienia powoda do wskazania osoby kolejnego najemcy w przypadku rozwiązania umowy najmu i rozliczenia z nim nakładów dokonanych na lokal przy przystosowaniu go do prowadzonej działalności klubu, skierował R. N. do powoda. Osoby te jednak nie porozumiały się w powyższej kwestii. Pozwany zawarł z R. N. umowę przedwstępną, jeszcze przed rozwiązaniem dotychczas trwającej z powodem, zabezpieczając swoją sytuację po wypowiedzeniu.

dowód: przedwstępna umowa najmu lokalu usługowego zawarta pomiędzy pozwanym a R. N. w dniu 22 maja 2013 r. (k. 168-169), zeznania za pozwanego S. P. (k. 153), zeznania za pozwanego J. J. (k. 185), zeznania powoda (k. 187).

Pismem z dnia 27 maja 2013 r. doręczonym powodowi w dniu 27 czerwca 2013 r. pozwany wypowiedział, ze skutkiem na dzień 30 września 2013 r. umowę najmu z dnia 15 października 2001 r. Powód niezwłocznie przystąpił do poszukiwania osoby zainteresowanej wynajęciem od pozwanego lokalu dostosowanego do prowadzenia działalności rozrywkowej, aby móc wskazać wynajmującemu podmiot, zgodnie z zapisem § 8 ust. 2 umowy. Pozwany wiedział, że powód czyni starania celem znalezienia podmiotu zainteresowanego najmem lokalu i wykonania w ten sposób uprawnienia do wskazania najwyżej trzech takich potencjalnych najemców.

dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 27 maja 2013 r. (k. 33), zeznania K. K. (k. 184),

W dniu 15 lipca 2013 r. powód zawarł z P. B. porozumienie, o jakim mowa w treści art. 8 pkt 2 umowy z dnia 15 października 2001 r., gdzie wskazano, że K. K., na podstawie § 8 umowy najmu z dnia 15 października 2001 r. przysługuje prawo do wskazania swego następcy, z którym Cech (...) w P. będzie zobowiązany zawrzeć umowę najmu na warunkach identycznych jak umowa łącząca strony niniejszego postępowania, za wyjątkiem wysokości stawki czynszu, którą Cech ma prawo ustalić dla nowego najemcy w nowej wysokości, według swego uznania, jednakże czynsz nie może być wyższy niż obowiązujący przed dniem 2 stycznia 2013 r. zwaloryzowany na dzień ustalania czynszu dla nowego najemcy w sposób ustalony w umowie najmu. Przywołano również, że K. K. poczynił liczne nakłady i ulepszenia na lokal i zainstalował w nim urządzenia techniczne służące do prowadzenia dyskoteki, łącznie zwane nakładami na lokal, których spis i wartość zamieszczony został w załączniku nr 1, a których wartość wynosi 170 000, 00 zł. W § 2 pkt 1 strony ustaliły, że K. K. w terminie najpóźniej do dnia 17 lipca 2013 r. wskaże P. B. jako swego następcę, w rozumieniu umowy najmu, a wydanie lokalu wraz ze wszystkimi nakładami nastąpi w dniu 1 października 2013 r. Z tytułu poniesionych przez powoda nakładów na lokal P. B. miał zapłacić mu kwotę 170 000,00 zł w terminie do dnia 7 października 2013 r., a gdyby z winy Cechu P. B. nie wstąpił w prawa i obowiązki najemcy lokalu do dnia 1 października 2013 r., wówczas obowiązek zapłaty miał nastąpić w terminie 7 dni od dnia wstąpienia w prawa i obowiązki najemcy.

W załączniku nr 1 do umowy strony wymieniły: wybudowanie na podstawie pozwolenia na budowę antresoli w konstrukcji stalowej; ocieplenie dachu; położenie kostki brukowej przed lokalem; położenie płytek na dużej sali; przebudowę budowlaną toalet; wygłuszenie okien na dużej sali.

dowód: porozumienie powoda z P. B. z dnia 15 lipca 2013 r. wraz z załącznikiem nr 1 (k. 34-36), zeznania świadka P. B. (k. 181).

Pismem z dnia 17 maja 2013 r. powód, wykonując zobowiązanie z § 8 pkt 1 umowy, wskazał pozwanemu jako swojego następcę P. B., celem zawarcia przez Cech z nowym najemcą umowy najmu. Pozwany prowadził ze wskazanym najemcą negocjacje warunków umowy, posługując się przy tym treścią jak w umowie zawartej z powodem.

dowód: pismo powoda z dnia 17 lipca 2013 r. (k. 37), zeznania za pozwanego S. P. (k. 153).

W piśmie z dnia 2 września 2013 r., powód wezwał pozwanego do spotkania w celu omówienia stanowisk co do różnej interpretacji zapisów umowy, których konsekwencją jest kwota jego rozliczeń z następcą. Pismem z dnia 5 września 2013 r. pozwany poinformował powoda, że nie widzi potrzeby spotkania się.

dowód: pismo powoda do pozwanego z dnia 2 września 2013 r. (k. 46), odpowiedź pozwanego (k. 47).

Pismem z dnia 20 września 2013 r. P. B., w związku z treścią otrzymanego od pozwanego w dniu 29 sierpnia 2013 r. projektu umowy najmu, wezwał pozwanego do zawarcia z nim umowy najmu lokalu na warunkach identycznych jakie zawiera umowa stron z dnia 15 października 2001 r. P. B. przywołując, że został wskazany przez poprzedniego najemcę zgodnie z zapisem § 8, stwierdził, że zgodnie z zapisem § 8 ust. umowy umowa z nowym najemcą powinna zawierać postanowienia identyczne, jak poprzednio obowiązując, za wyjątkiem wysokości czynszu. P. B. wyraził zatem zdziwienie proponowanym przez pozwanego kształtem umowy, której postanowienia znacznie różniły się od tych zawartych w umowie z dnia 15 października 2001 r., w szczególności w aspekcie obowiązku uiszczenia kaucji.

dowód: pismo P. B. do pozwanego z dnia 20 września 2013 r. wraz z projektem przesłanej mu umowy najmu (k. 43, k. 39-42), zeznania świadka P. B. (k. 180)

W dniu 30 września 2013 r. powód, w oparciu o treść § 8 pkt 1 umowy z dnia 15 października 2011 r., wskazał pozwanemu jako swojego następcę firmę (...) S A, celem zawarcia przez Cech z nowym najemcą umowy najmu. Powód jeszcze przed pisemnym wskazaniem prowadził negocjacje z zainteresowaną najmem lokalu spółką, stąd pozwany już na przełomie sierpnia i września 2013 r. posiadał wiedzę co potencjalnego kandydata na najemcę i podjął z nim negocjacje warunków nowej umowy. Spółka oczekiwała, że treść postanowień umowy będzie podobna do tych obowiązujących w stosunku pomiędzy powodem i Cechem. Powód oprowadzał po lokalu przedstawicieli spółki, wskazując dokonane ulepszenia w postaci m.in. wygłuszenia okien sali, ocieplenia dachu, wybrukowania parkingu.

dowód: pismo z dnia 30 września 2013 r. (k. 49), zeznania świadka T. B. (k. 182), zeznania za pozwanego S. P. (k. 153).

W dniu 30 września 2013 r. powód zawarł z (...) S A porozumienie, gdzie strony oświadczyły, że powód wskazał ów podmiot pozwanemu jako następcę w rozumieniu umowy najmu z dnia 15 października 2001 r., a w związku z jej postanowieniami § 8 pkt 2 i poczynieniem na lokal nakładów wymienionych w załączniku nr 1, (...) S A miało zapłacić mu kwotę 170 000,00 zł w terminie 7 dni od zawarcia z Cechem (...) w P. umowy najmu lokalu użytkowego. Strony porozumienia negocjowały wysokość kwoty w nim wskazaną.

dowód: porozumienie z dnia 30 września 2013 r. (k. 50), zeznania świadka T. B. (k. 182).

W dniu 2 października 2013 r. nastąpiło zdanie lokalu pozwanemu.

dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 2 października 2013 r. (k. 108-111).

Pozwany nie chciał zgodzić się na zapisy umowy najmu lokalu z potencjalnym nowym najemcą na warunkach jak poprzednio obowiązujących z powodem, żądając m.in. wpłaty kaucji. (...) S A, chociaż początkowo nie chciała zgodzić się na zaproponowane przez Cech warunki, ostatecznie była gotowa wpłacić żadaną kaucję. Pismem z dnia 4 października 2013 r. (...) S A, w nawiązaniu do prowadzonych negocjacji odnośnie zawarcia umowy najmu i w związku ze wskazaniem jej przez powoda, wezwała pozwanego do podania numeru rachunku bankowego, na który miała zostać uiszczona kaucja i przesłanie ostatecznego tekstu umowy.

dowód: zeznania świadka T. B. (k. 182- 183), pismo (...) S A do pozwanego (k. 167).

W dniu 9 października 2013 r. (...) S A wezwał pozwanego do pilnego wyznaczenia daty spotkania w celu podpisania umowy najmu i wyznaczenie terminu wpłaty kaucji.

dowód: pismo (...) S A z dnia 9 października 2013 r. (k. 59).

W dniu 10 października 2013 r. pozwany poinformował (...) S A, że termin nawiązania współpracy i wpłaty uzgodnionej kaucji upłynął w dniu 30 września 2013 r. Pozwany poinformował jednocześnie, że wobec braku wpłaty

kaucji upłynął termin wskazania, a ponadto K. K. wyprowadził się z lokalu w dniu 2 października 2013 r. zabierając całe wyposażenie.

dowód: wydruk korespondencji elektronicznej pomiędzy pozwanym a (...) S A (k. 60).

W odpowiedzi (...) S A poinformowała pozwanego, że w dniu 30 września 2013 r. upływał termin wskazania następcy najemcy, a nie zawarcia umowy najmu, a ze względu na poniesione koszty co do kaucji, podejmie kroki do przymuszenia wynajmującego do zawarcia umowy albo wypłaty odszkodowania z tytułu niewywiązania się z warunków umowy.

dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 10 października 2013 r. pomiędzy (...) S A a pozwanym (k. 60).

W dniu 10 października 2013 r. pozwany poinformował P. B., że odmawia zawarcia z nim umowy najmu lokalu na warunkach przywołanych w piśmie wskazanego najemcy z dnia 20 września 2013 r. Pozwany jednocześnie poinformował, że jako właściciel budynku i lokalu samodzielnie ustala warunki najmu dla chętnych na lokal, zgodnie z czym został przedstawiony projekt umowy.

dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 10 października 2013 r. (k. 48).

W dniu 16 października 2013 r. powód poinformował pozwanego, że w związku nie zawarciem ze wskazanym następcą - (...) S A umowy najmu, co powoduje, iż nie otrzyma on należnego mu z porozumienia zwrotu kwoty tytułem poniesionych inwestycji, ma prawo domagać się od Cechu (...) w P. odszkodowania równego wysokości nieotrzymanej od (...) S A kwoty wskazanej w porozumieniu.

dowód: pismo powoda do pozwanego z dnia 16 października 2013 r. (k. 63).

W odpowiedzi pozwany wyjaśnił powodowi, że nie zawarł umowy z (...) S A z winy tego podmiotu, a jednocześnie wskazał, iż Cechu nie wiążą ustalenia porozumień, których nie jest stroną.

dowód: pismo pozwanego do powoda z dnia 4 listopada 2013 r. (k. 65).

Pismem z dnia 29 listopada 2013 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do wykonania umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 15 października 2001 r. poprzez zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu z następcą powoda wskazanym przez niego na podstawie § 8 pkt 1 umowy, tj. z (...) S A, w terminie 14 dni. Wezwanie zawierało zastrzeżenie, że niewykonanie powyższego spowoduje wystąpienie przeciwko pozwanemu z roszczeniem o zapłatę odszkodowania w wysokości co najmniej 170 000, 00 zł. Powód przedstawił też w piśmie wykładnię spornych postanowień umowy, wskazując na cele zabezpieczenia jego interesów poprzez wprowadzenie zapisu w § 8 umowy.

dowód: pismo z dnia 29 listopada 2013 r. (k. 66).

W dniu 5 grudnia 2013 r. pozwany zawarł ze spółką cywilną (...) umowę najmu lokalu na cele użytkowe. W lokalu, po przeprowadzonej adaptacji polegającej głównie na zmianie wystroju wewnątrz, prowadzony jest nadal klub rozrywkowy, dyskoteka. Nowy najemca, w zakresie nakładów jakie poczynił powód dla ulepszenia funkcjonalności lokalu, jedynie zmienił aranżację toalet, wcześniej przez powoda przebudowanych.

dowód: umowa najmu (k. 171 - 174), zeznania za pozwanego S. P. (k. 153), zeznania za pozwanego J. J. (k. 187).

W dniu 16 grudnia 2013 r. pozwany poinformował powoda, że nie zgadza się z prezentowanym rozumieniem zapisów umowy z dnia 15 października 2001 r. i umowa nie nakłada na Cech obowiązków zawarcia umowy najmu z żadnym ze wskazanych podmiotów. Jednocześnie pozwany wskazał, że nie doszło do zawarcia umowy z (...) S A z wyłącznej winy tego podmiotu.

dowód: pismo pozwanego do powoda z dnia 16 grudnia 2013 r. (k. 70).

Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 110 stycznia 2014 r., pozwany został wezwany przez powoda do zapłaty kwoty 170 000,00 zł tytułem zwrotu utraconych korzyści wskutek niewykonania przez Cech (...) w P. postanowień umowy z dnia 15 października 2001 r., w terminie 7 dni. Pismo

dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia pozwanemu (k. 71-72).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów wymienionych wyżej. Sąd uznał za wiarygodne wymienione wyżej dokumenty, albowiem ich moc dowodowa nie została przez żadną ze stron zakwestionowana. Dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 k.p.c.), a dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Do poczynienia ustaleń faktycznych posłużyły również zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: P. B., T. B. jako spójne i logiczne, a ponadto korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym sprawy. Za wiarygodne i przydatne dla odtworzenia stanu faktycznego sprawy sąd uznał również zeznania powoda i przesłuchanych za pozwanego J. J. i S. P.. Zeznania powyżej wymienionych osób pozwoliły ustalić, że w czasie obowiązywania spornej umowy powód poczynił na przedmiot najmu nakłady wymienione w pozwie oraz ich dokładny zakres, jak również fakt ich istnienia na dzień ustania stosunku najmu. W tym zakresie zeznania strony były zbieżne, a zastrzeżenia pozwanego pojawiły się dopiero po wydaniu opinii przez biegłego szacującego wartość poczynionych nakładów, do czego odniesienie znajduje się w dalszej części uzasadnienia. W istocie, od początku trwania postępowania spór zasadzał się jedynie na kwestii interpretacji postanowień umowy z dnia 15 października 2001 r. W tym zakresie zeznania S. P., co do przedstawionej pozwanemu przez prawnika Cechu wykładni § 8 i obowiązku wskazania przez powoda trzech podmiotów pretendujących do nawiązania stosunku najmu, sąd uznał za wiarygodne, aczkolwiek jako stanowiące wyraz subiektywnego przekonania osoby trzeciej i nie znajdujące odzwierciedlenia w treści kontraktu, nie stanowiły one podstawy do ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa na okoliczność wartości rynkowej nakładów (według stanu i wartości na dzień 30 września 2013 r.) poczynionych przez powoda w postaci: wybudowania na podstawie pozwolenia na budowę antresoli w konstrukcji stalowej; ocieplenia dachu; położenia kostki brukowej przed lokalem; położenia płytek na dużej sali; przebudowy budowlanej toalet; wygłuszenia okien na dużej sali. Sporządzona w sprawie przez biegłą A. S. opinia, wraz z pisemnymi wyjaśnieniami do złożonych przez pozwanego zastrzeżeń, była spójna, logiczna, wyczerpująca, stąd sąd przyznał jej w pełni przymiot wiarygodności. Sąd nie miał podstaw do kwestionowania opinii biegłego sądowego, nie było też podstaw do wzywania biegłej na rozprawę, bowiem w swoich wyjaśnieniach z dnia 7 listopada 2015 r. ustosunkowała się do zarzutów pozwanego do opinii i było to wystarczającą do rozstrzygnięcia sprawy. Pozwany w piśmie datowanym na 10 września 2015 r. (k. 276 i n.) domagał się wezwania biegłej na rozprawę jedynie w celu ustosunkowania się do zarzutów opisanych w tym piśmie. Sąd doręczył powyższe pismo biegłej, która w piśmie z dnia 7 listopada 2015 r. (k. 299 i n.) szczegółowo odniosła się do stanowiska pozwanego. Po zapoznaniu się z pisemnymi wyjaśnieniami biegłej (która z uwagi na stan swojego zdrowia mogła stawić się w Sądzie najwcześniej w marcu 2016 r.), pozwany nie domagał się wezwania biegłej na rozprawę. Potrzeby takiej nie widział też Sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2014 r. I ACa 758/13). Brak było też podstaw do przeprowadzenia kolejnej uzupełniającej opinii przez biegłą, co skutkowało oddaleniem na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r. wniosku pozwanego.

Zaznaczyć należy, iż przedmiotem żądania pozwu była kwota 75.100 zł stanowiąca odszkodowanie, którego dochodził powód. Określenie wartości nakładów miało na celu ustalenie, czy wartość poniesionych nakładów nie będzie niższa niż dochodzona pozwem kwota, bowiem powód mógł dochodzić od pozwanego kwoty nie wyższej niż wartość ulepszeń i zainstalowanych urządzeń technicznych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej (§ 8 pkt 2 umowy). Gdyby bowiem wartość takich nakładów i urządzeń była mniejsza niż dochodzona pozwem 75.100 zł, wówczas powód nie mógłby domagać się szkody w zakresie przekraczającym tę wartość, jako nie pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą. Wartość nakładów, które mógł powód rozliczyć ze „wskazaną osobą trzecią”, stanowi bowiem górną granicę odszkodowania, jaką może dochodzić powód od pozwanego z tytułu nie wykonania umowy

(por. rozważania w dalszej części uzasadnienia). W niniejszej sprawie zatem dla rozstrzygnięcia sporu niezbędne było ustalenie, czy kwota 75.100 zł przewyższa wartość nakładów, czy też jest niższa.

Pozwany w toku postępowania nie kwestionował faktu, że nakłady, na które powołuje się powód faktycznie zostały poniesione, nie kwestionował też ich charakteru oraz że ulepszyły lokal. W odpowiedzi na pozew (k. 91) pozwany wskazał jedynie, że powód przedstawił do rozliczenia wyłącznie nakłady, do dysponowania którymi nie był zgodnie z umową najmu z dnia 15 października 2001 r. uprawniony, bowiem jego zdaniem skoro nakłady te stały się częścią składową nieruchomości, tym samym zgodnie z §7 ust. 2 stały się własnością pozwanego i nie mogą być rozliczane. Takie rozumienie umowy było niezasadne, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Nadto pozwany z ostrożności zakwestionował wskazaną przez powoda wartość 170.000 zł, ale tylko z tej przyczyny że jego zdaniem „nakłady poniesione przez powoda w praktyce w całości się zamortyzowały i nie przedstawiają wartości, którą wskazuje powód” (k. 92). Wreszcie przesłuchany w charakterze strony na rozprawie w dniu 14 listopada 2014 r. J. J. w całości potwierdził fakt wykonania przez powoda wszystkich przedmiotowych prac (k. 186 i 187). Pozwany zatem nie kwestionował faktu wykonania i celowości poniesienia wskazanych przez powoda nakładów, nie czynił tego na żadnym etapie postępowania aż do momentu zgłoszenia zastrzeżeń do opinii. Tym samym podniesienie dopiero w piśmie z dnia 10 września 2015 r. zastrzeżeń (twierdzeń) co do celowości remontu i docieplenia dachu oraz faktycznych przyczyn ich poniesienia, należało uznać za spóźnione i z tego tytułu pominąć (art. 207§6 kpc, zresztą pozwany w żaden sposób nie wskazał okoliczności z art. 207§6 kpc uzasadniających powołanie tych twierdzeń dopiero na tym etapie postępowania). Z tych samych przyczyn jako spóźnione należało potraktować twierdzenia pozwanego zawarte w piśmie z dnia 10 września 2015 r. dotyczące samowolnego zdemontowania przez powoda parkietu dębowego na dużej sali i w konsekwencji niecelowego położenia płytek w to miejsce. Twierdzenia te jako spóźnione należało pominąć, a w konsekwencji zastrzeżenia do opinii w tym zakresie także uznać za niezasadne. N. jednak od tego, biegła sądowa w swoim piśmie z dnia 7 listopada 2015 r. w punkcie b) wyjaśniła celowość ułożenia płytek podłogowych na sali, gdzie realizowana była funkcja rozrywkowa (k 300). Sąd uznał wyjaśnienia biegłej za zasadne.

Sąd w pełni podziela opinię biegłej i jej wyjaśnienia dotyczące zastrzeżeń pozwanego do wyceny wartości nakładu w postaci wybudowania na podstawie pozwolenia na budowę antresoli o konstrukcji stalowej. Zastrzeżenia zgłoszone przez pozwanego w tym zakresie okazały się niezasadne, bowiem w piśmie z dnia 7 listopada 2015 r. biegła szczegółowo odniosła się do tych zarzutów i sąd wyjaśnienia te uznał za przekonujące. Biegła szczegółowo wyjaśniła też, dlaczego uznała że przedstawione przez powoda pomiary uznała za potwierdzone przez pozwanego, załączając dowód doręczenia dokumentacji sporządzonej przez powoda stronie pozwanej w dniu 31 marca 2015 r. Nawet gdyby jednak uznać, że pozwany dowiedział się o szczegółowym zakresie poniesionych nakładów dopiero z przedmiotowej opinii, do której załączona została dokumentacja powoda, to i tak zakres prac, które zakwestionował w opinii był mniejszy niż dochodzone pozwem 75.100 zł. Już bowiem sama wartość antresoli (109.489 zł) przekraczała dochodzone pozwem roszczenie, co dawało podstawę do uwzględnienia niniejszego powództwa. Analizując jednak poszczególne elementy, które zakwestionował pozwany w swoim piśmie z dnia 10 września 2015 r. (tj. w zakresie kostki brukowej – brak wykazania korytkowania na głębokości 26 cm, podsypki piaskowej grubości 15 cm, podsypki piaskowo-cementowej 10 cm, a w zakresie ułożenia płytek na dużej S., toalet i docieplenia okien – brak elementów i nie wykazanie przez powoda wykonania prac opisanych w punkcie c, d,e i f pisma z 10 września 2015 r. k. 278), to odejmując jedynie wartość tych zakwestionowanych pozycji od sporządzonych przez biegłego kosztorysów (tabele B-H – k. 262-268), to i tak po ich odjęciu, pozostała (niezakwestionowana) wartość nakładów będzie wyższa niż dochodzone pozwem roszczenie opiewające na 75.100 zł. Nawet gdyby uznać podniesione przez pozwanego zastrzeżenia co do konkretnych pozycji opisanych w punktach 3b-3f pisma z dnia 10 września 2015 r. to i tak pozostała niezakwestionowana wartość tych nakładów była wyższa niż 75.100 zł (i to bez uwzględnienia nakładów na antresolę 109.489 zł i ocieplenie dachu 32.381 zł).

Sąd uznał za zasadne i wyczerpujące także wyjaśnienie biegłej co do przyjętej metody wyceny nakładów oraz dla których w niniejszym przypadku nie stosowała wprost metody z §35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (por. pkt c,d,e pisma biegłej z dnia 7 listopada 2015 r. k. 300 i 301). Wycena tych nakładów z punktu widzenia ich wartości rynkowej oraz odtworzeniowej

(na którą powołała się biegła) była wystarczająca do oceny roszczenia powoda, którego celem było odzyskanie choćby w części kosztów faktycznie poniesionych na ulepszenie lokalu i zainstalowanie urządzeń technicznych w zakresie o jakim mowa w §8 ust. 2 umowy.

Na rozprawie w dniu 14 listopada 2014 r. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego o zobowiązanie powoda do przedłożenia ksiąg rachunkowych oraz dokumentów, o których mowa w pkt 6 odpowiedzi na pozew oraz o wystąpienie do Urzędu Skarbowego w P. zgodnie z pkt 7 odpowiedzi na pozew, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z punktu widzenia żądania pozwu i ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego oraz jej zakresu, istotnym pozostawało ustalenie wartości rynkowej bezspornie poczynionych i istniejących nakładów, a przy tym przez wzgląd na osobę uprawnioną do jej rozliczenia według zapisu § 8 umowy bez znaczenia pozostawał fakt, czy najemca za nakłady zapłacił, ich wartość księgową, czy związane z tym kwestie podatkowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Ocena wywiedzonego w niniejszej sprawie roszczenia wymagała w pierwszej kolejności wykładni spornych postanowień umowy najmu z dnia 15 października 2001 r. Jedynie bowiem ustalenie, że w ramach nawiązanego stosunku najmu strony uzgodniły, że po jego zakończeniu, pozwany miał obowiązek zawarcia kolejnej umowy z jednym ze wskazanych przez powoda następców, aktualizuje twierdzenie o niewykonaniu ciężącego na nim zobowiązania i tego konsekwencjach odszkodowawczych wobec powoda (art. 471 kc). W tym celu, zgodnie z dyrektywą z art. 65 § 2 kc należało zbadać zgodny zamiar stron konstruujących postanowienia spornej umowy, w chwili jej zawarcia.

Strony kompleksowo w umowie z dnia 15 października 2001 r. unormowały stosunek najmu, którego przedmiot w przeważającej części dotyczył lokalu usługowego, a który powód miał przeznaczyć w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na cele rozrywkowe – restauracja, dyskoteka. Powód planował modernizację lokalu do powyższych potrzeb, na co pozwany wyraził zgodę, jednocześnie nie chcąc partycypować w kosztach poczynionych w tym celu prac adaptacyjnych, czy to w czasie trwania stosunku najmu, czy po jego zakończeniu. Koszty wszelkich prac adaptacyjnych niezbędnych dla prowadzonej działalności, w tym instalacje urządzeń technicznych, ponosił najemca bez prawa żądania ich zwrotu po rozwiązaniu umowy (§ 6 pkt 2). Ulepszenia stawały się własnością wynajmującego, bez prawa przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego; co nie dotyczyło demontowalnych ruchomości (§ 7 pkt 2 zd. 1 i 2). Z powyższego łatwo wyinterpretować intencję wynajmującego, któremu z jednej strony zależało na ulepszeniach lokalu (wyrażał na nie zgodę), jak i na woli ich zatrzymania. Z drugiej natomiast strony interes najemcy, dokonującego stosownych nakładów, nie został postanowieniami umowy niezabezpieczony. Przywołany § 7 regulujący kwestie ulepszeń stanowił, że ma zastosowanie po uprzedniej realizacji zapisów § 8. Tam z kolei strony, w pkt 2 uzgodniły, że najemca, który dokonał ulepszeń najmowanego lokalu na własny koszt i zainstalował urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, ma prawo do bezpośredniego rozliczenia się (tj. pobrania zapłaty za poniesione nakłady), ze wskazaną osobą trzecią jako najemcą bez prawa ingerencji wynajmującego w tym zakresie. Wskazywana zatem konsekwentnie przez powoda intencja przy zawieraniu umowy, aby jego interes w przypadku poczynienia ulepszeń, został zaspokojony, wprost znalazła odzwierciedlenie w brzmieniu zapisów spornej umowy. Z powyższego wynika również, że wynajmujący dopuszczał kwestię rozliczenia dokonanych nakładów, jednakże bez swojego w tym zakresie zaangażowania finansowego. W tym zgodnie określonym celu strony przewidziały, szczegółowo opisaną w § 8 pkt 1 i pkt 2 zd. drugie oraz po myślniku (zmienione aneksem z dnia 2 stycznia 2013 r.), konstrukcję, której wypełnienie przez obydwu zainteresowanych, miało doprowadzić do realizacji uprawnienia przysługującego najemcy. W przypadku ustania stosunku najmu, najemca miał prawo wskazać, w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania stosunku najmu, swego następcę – rozumianego jako kandydata do nawiązania nowego stosunku najmu z pozwanym. A na wynajmującym spoczywał obowiązek zawarcia umowy najmu z jedną, z najwyżej trzech wskazanych przez najemcę osób. W tym miejscu należy zaznaczyć, że z treści powyższego zapisu nie wynika, by najemca miał obowiązek wskazania aż (i tylko) trzech kandydatów do nawiązania stosunku prawnego. Taka intencja stron, wbrew twierdzeniom pozwanego nie może zostać również zasadnie wyprowadzona przy użyciu metod wykładni oświadczeń woli z pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (art. 65 § 2 k.c.). Jak

wynika z zeznań przesłuchanego za stronę pozwaną S. P., takie rozumienie spornego zapisu umowy przyjął pozwany za interpretacją prawnika cechu, a to dopiero w momencie podpisywania umowy najmu z osobą niewskazaną przez powoda. Interpretacja ta nie jest wiążąca, wyraża jedynie subiektywne przekonanie osoby trzeciej o treści zobowiązania, nie służąc jednocześnie do wywiedzenia zgodnego zamiaru stron umowy w chwili jej podpisywania. Kompleksowe zaś jej regulacje i użyte narzędzia prawne w sposób jednoznaczny świadczą o tym, że zgodnym celem stron układających stosunek najmu było zabezpieczenie nie tylko interesów wynajmującego zyskującego własność poczynionych przez najemcę nakładów, ale i ochrona tego ostatniego. W tym kontekście należy zgodzić się z wykładnią spornego zapisu § 8 umowy, prezentowaną przez powoda, że jego uprawnienie sprowadzało się w istocie do możliwości wskazania od jednego do maksymalnie trzech potencjalnych najemców. Samo natomiast wykonanie przysługującego uprawnienia i w umownie przewidzianym terminie wskazanie wynajmującemu kandydata (nawet chociażby jednego), z którym pozwany mógłby zawrzeć umowę najmu na warunkach, o których mowa poniżej, aktualizowało z tym skorelowany obowiązek zawarcia takiej umowy. Należy też przyjąć, że pozwany miał prawo wyboru spośród wskazanych kandydatów (w razie przedstawienia więcej niż jednego), ale w żadnym wypadku zapisu § 8 i intencji stron nie można odczytywać w ten sposób, że dopiero wskazanie trzech kandydatów rodziło obowiązek wyboru na najemcę jednego z nich, względnie obowiązek zawarcia umowy dopiero z trzecim wskazanym podmiotem. Podnoszona przez pozwanego argumentacja przeczy rozumieniu jednoznacznego w brzmieniu zapisu § 8 pkt 1 umowy, z którego wynika, że kandydatów na najemców miało zostać wskazanych najwyżej trzech, a nie przynajmniej trzech.

W ustalonym stanie faktycznym najemca wskazał w terminie do dnia ustania stosunku najmu (tj. 30 września 2013 r.) dwóch potencjalnych najemców: (...) S A, z których każdy był gotów zawrzeć z pozwanym umowę najmu lokalu na warunkach, o jakich mowa w treści § 8 pkt 2 umowy z dnia 15 października 2011 r. Wobec stanowiska pozwanego należy podkreślić, że kompleksowa wykładnia postanowień umowy z uwzględnieniem jej celu zawarcia i zamiaru stron z chwili nawiązania stosunku najmu, nakazuje przyjąć, że obowiązkiem wynajmującego było zawarcie nowej umowy na takich samych warunkach jak z powodem, a co najmniej zaoferowanie warunków nie mniej korzystnych niż te wynikające z umowy. Jedynym wyjątkiem od powyższej zasady, była możliwość ustalenia przez pozwanego innej stawki czynszu z uwzględnieniem postanowień § 8 pkt 2 zd. 2 umowy. Przez takie same warunki należy rozumieć wszystkie istotne postanowienia umowne, a w szczególności te, które dotyczą uprawnień i obowiązków najemcy. Przyjęcie odmiennego rozumienia treści § 8 umowy - czyli uznanie, że pozwany może zaoferować dowolne warunki najmu wskazanemu przez powoda następcy - jest niedopuszczalne w świetle zasad logiki i wykładani oświadczeń woli. W takim bowiem przypadku pozwany z łatwością mógłby obejść obowiązek zawarcia umowy ze wskazanym kandydatem, stawiając zaporowe warunki najmu, a tym samym faktycznie uniemożliwiając powodowi wykonanie uprawnienia do rozliczenia z następcą w sposób, o jakim mowa w § 8 pkt 2 umowy.

Przywołany zapis uwzględnia natomiast zamiar stron umowy z dnia 15 października 2001 r., polegający na tym, że najemca w razie rozwiązania stosunku najmu ma mieć zagwarantowaną realną możliwość odzyskania środków finansowych, jakie zaangażował dla modernizacji i dokonania stosownych nakładów na lokal (ulepszeń o jakich mowa w § 8 pkt 2) z tym, że od osoby kolejnego najemcy korzystającego niejako z przeprowadzonych aranżacji lokalu do potrzeb działalności rozrywkowej. Tym samym wynajmujący oferował nowemu najemcy lokal z ulepszeniami, a przy tym skoro własność poczynionych ulepszeń przeszła z chwilą ich dokonania na pozwanego, rozliczenie pomiędzy najemcą a jego następcą nie stanowiło zapłaty za ulepszenia za lokal, a dalszą konsekwencją powyższego było, że umowa ustalała zasady modyfikowania postanowień umowy najmu zawartej ze wskazanym następcą. Czynsz mógł zostać obniżony, albo podwyższony z tym, że tylko poprzez jego waloryzację z uwzględnieniem stopy inflacji i średniej podwyżki stawek czynszu w pozostałych lokalach znajdujących się w budynku. W konsekwencji, stawka czynszu uzgodniona w umowie z następcą miała odnosić się do stanu lokalu bez wprowadzonych przez powoda ulepszeń, czyli niejako sprzed zawarcia umowy. Takie postanowienie w pełni koreluje z wolą stron towarzyszącą im przy zawieraniu umowy, jako że zaspokojenie roszczeń związanych poczynionymi nakładami powód miał znaleźć u swoich następców. Ci ostatni z kolei, rozliczając się z powodem, mogli liczyć na niższy czynsz niżby zapłacili, gdyby pozwany sam dokonał nakładów na przedmiotowy lokal, a następnie oferował go potencjalnym najemcom.

Biorąc pod uwagę dokonaną wykładnię spornych postanowień umowy z dnia 15 października 2001 r., należało stwierdzić, że wskazanie przez powoda pozwanemu już pierwszego z kandydatów – P. B., pismem z dnia 17 lipca 2013 r. (k. 37) aktualizowało po stronie pozwanej obowiązek zawarcia z zaproponowanym kandydatem umowy najmu na warunkach o opisanym powyżej znaczeniu. Skoro pomimo gotowości potencjalnego najemcy, pozwany umowy z nim nie zawarł, będąc jednocześnie w tym czasie związany już umową przedwstępną z dnia 22 maja 2013 r. z R. N. (k. 168) swego zobowiązania wobec powoda, a wynikającego z zapisu § 8 pkt 1 i 2 umowy z dnia 15 października 2001 r., w ogóle nie wykonał.

Zgodnie z treścią art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonania lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W przypadku roszczenia opartego na art. 471 k.c. zaistnieć muszą łącznie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, określone w tym przepisie, tj.: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody, związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą (por. np. wyrok SN z dnia 15 października 2009 r., I CSK 84/09, LEX nr 564967). Niewykonaniem zobowiązania jest brak spełnienia świadczenia przy jednoczesnym istnieniu okoliczności, wykluczających jego spełnienie w przyszłości; innymi słowy świadczenie nie zostało spełnione i nie będzie spełnione w przyszłości. Pod pojęciem szkody jako przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, należy rozumieć uszczerbek majątkowy, na który składają się strata i utracony zysk (art. 361 § 2 k.c.). Na stratę składa się wartość utraconego przez wierzyciela świadczenia lub zmniejszona wartość świadczenia, wynikająca z nienależytego wykonania zobowiązania. Utracone korzyści podlegają ocenie z perspektywy stopnia prawdopodobieństwa uzyskania korzyści. Jeśli jest dostatecznie wysoki – roszczenie odszkodowawcze będzie uzasadnione. Nie wystarczy natomiast samo istnienie szansy osiągnięcia zysku. Szkodę w sytuacji niewykonania zobowiązania określa wartość uszczerbku, który wynika z niewykonania zobowiązania. Odnosząc powyższe do realiów rozpoznawanej sprawy należy dojść do wniosku, że nie zawarcie przez pozwanego ze wskazanym najemcą umowy najmu lokalu, stanowiąc niewykonanie zobowiązania wynajmującego, którego podstawę stanowił § 8 spornej umowy, jednocześnie spowodowało wystąpienie po stronie K. K. szkody, w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 362 § 2 k.c. Zgodnie bowiem z zapisem § 8 ust. 2 umowy dotychczasowy najemca lokalu miał prawo rozliczyć się bezpośrednio z następcą (bez prawa ingerencji wynajmującego w tym zakresie) za dokonane na własny koszt ulepszenia najmowanego lokalu i zainstalowane urządzenia techniczne niezbędne do prowadzenia działalności rozrywkowej. Tylko zatem nawiązanie stosunku najmu pomiędzy pozwanym a wskazanym przez powoda najemcą, umożliwiło powodowi dokonanie rozliczeń, a skoro pozwany swego zobowiązania nie wykonał, to K. K. utracił szansę uzyskania korzyści – zapłaty za dokonane ulepszenia, o których mowa w § 8 pkt 2 umowy. Zaznaczyć trzeba, że kolejno z każdym ze wskazanych następców powód zawarł porozumienie w kwestii rozliczenia za ulepszenia, wymieniając w jego treści dokonane na lokal nakłady, które miało dojść do skutku w przypadku zawarcia umowy najmu z pozwanym. Pozwany nawiązał natomiast stosunek najmu z podmiotem niewskazanym przez powoda, co w konsekwencji prowadzi do skutku jakim jest niez uzyskanie przez powoda możliwości rozliczenia się z następcą.

Powyższe przekłada się na wymierne dla powoda ujemne konsekwencje finansowe, rodzące odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego, której granice wyznacza (art. 361 § 2 kc) wartość poczynionych nakładów, które miały podlegać rozliczeniu z następcą (§ 8 pkt 2 umowy). Tylko bowiem w tym zakresie pozwany miał uzyskać korzyść, której z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie osiągnął. Powód podniósł, że utracone z tego tytułu korzyści wynoszą przynajmniej kwotę 75 100 zł, domagając się częściowego naprawienia poniesionej szkody w tym właśnie zakresie. Sąd musiał ustalić zatem, czy żądana kwota nie przekracza wartości rynkowej nakładów poczynionych przez powoda w postaci: wybudowania na podstawie pozwolenia na budowę antresoli w konstrukcji stalowej; ocieplenia dachu; położenia kostki brukowej przed lokalem; położenia płytek na dużej sali; przebudowy budowlanej toalet; wygłuszenia okien na dużej sali. Sporządzona w niniejszej sprawie i uznana za w pełni wiarygodną opinia biegłej sądowej, wraz z pisemnymi jej wyjaśnieniami, dała pozytywną odpowiedź na powyższe, co pozwoliło bezspornie ustalić, że dochodzona pozwem kwota mieści się w granicach wartości dokonanych nakładów. Stąd, na podstawie art.

471 kc w zw. z art. 361 § 2 kc należało uwzględnić w całości dochodzone roszczenie, o czym sąd orzekł jak w pkt wyroku. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481§1 i 2 kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 k. p. c., obciążając nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą sprawę w całości. Na zasądzone w punkcie 2 wyroku koszty procesu w kwocie 10.573,42 zł złożyły się: 3.755 zł opłata sądowa od pozwu, 3.600 zł wynagrodzenie adwokackie, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz poniesione wydatki na poczet opinii biegłego sądowego w kwocie 3.201,42 zł. Wysokość kosztów wynagrodzenia adwokackiego Sąd ustalił w oparciu o treść § 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.).

D.. do SO SSR Piotr Marciniak