

Sygn. akt VIII GC 254/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział VIII Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

protokolant: Joanna Drobińska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki akcyjnej w W. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 7.380 zł (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych) z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych od dnia 25 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. rozstrzyga o kosztach postępowania z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania oraz pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów obciążających strony przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 2,8 %, a pozwana w 97,2 %.

III. **Sygn. akt VIII GC 254/15**

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła pozew przeciwko (...) spółce akcyjnej w W. o zapłatę kwoty 265.510,51 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 125.178 zł od dnia 11 sierpnia 2014 r. oraz od kwoty 140.332,51 zł od dnia doręczenia odpisu pozwu. Ponadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. Zakreślając podstawę faktyczną żądania powódka wskazała, że I. T. zainwestowała w budowę Centrum Handlowego (...) w S. na miejscu targowiska (...) – wnosząc wkład w kwocie 95.940 zł, a następnie – po wybudowaniu obiektu przez pozwaną – I. T. zawarła z powódką na okres 25 lat umowę najmu lokalu handlowego na pierwszym piętrze i wpłaciła kaucję gwarancyjną w kwocie 17.280 zł. Z uwagi jednak na nienależyte wykonanie przez pozwaną obiektu Centrum Handlowego (...), tj. wadliwe wykonanie dachu, do lokalu I. T. przelewała się woda deszczowa, w związku z czym rozwiązała ona umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, a następnie dochodziła swoich roszczeń na drodze postępowania sądowych, w wyniku czego sprawiła, że powódka musiała wydać kwoty w łącznej wysokości 155.710,51 zł, a także nie uzyskała korzyści w postaci czynszu za okres 36 miesięcy w kwocie 109.800 zł. Odpowiedzialnością za to obarczała z kolei pozwaną. Dochodzone przez powódkę roszczenie - jak sama wskazuje pozwie - ma charakter odszkodowawczy i składają się na nie następujące kwoty: 17.280 zł – zasądzona od powódki na rzecz I. T. wyrokiem sądowym z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej, 2.769,53 zł – odsetki od tej kwoty, których

wysokość została wyliczona przez strony (powódkę i I. T.) w pozasądowej ugodzie, 5.661 zł – opłata sądowa od apelacji, 130.000 zł – zapłacona I. T. w wykonaniu ugody pozasądowej, zawartej po wydaniu wyroku niekorzystnego dla spółki (...), 109.800 zł – kwota utraconych korzyści w postaci czynszu od I. T. za okres 36 miesięcy.

Pozew został doręczony pozwanej w dniu 10 czerwca 2015 r.

Pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zarzuciła powódce, że jej argumentacja nie wskazuje na to, iż między rozwiązaniem umowy najmu przez I. T. a ewentualnym nienależytym wykonaniem umowy o roboty budowlane przez pozwaną istnieje jakikolwiek związek. Ponadto pozwana wskazała, że pierwsze piętro budynku C.H. T. jest rzadko odwiedzane przez klientów (a to na tym piętrze znajdował się lokal (...)...)9 najmowany przez I. T.) i to nikłe zainteresowanie klientów mogło być rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu przez I. T.. Pozwana zarzucała też, że to powódkę obciąża dowód, iż dysponując lokalem po jego opuszczeniu przez I. T. nie zdołała wynająć go innej osobie. Pozwana utrzymywała też, że należycie wykonywała obowiązki gwarancyjne w zakresie napraw wykrywanych przecieków dachu, a co więcej dach ten nadal jest objęty gwarancją. Tym niemniej pozwana zaznaczała, że nie może ponosić pełnej odpowiedzialności za uszkodzenia dachu, gdyż powódka dokonała samowolnych jego przeróbek i doprowadziła do jego uszkodzeń mechanicznych. W odpowiedzi na pozew pozwana odniosła się również do poszczególnych roszczeń powódki, wskazując na ich bezzasadność.

Na rozprawie w dniu 28 marca 2017 r. powódka cofnęła pozew i rzekła się roszczenia w części obejmującej żądanie zapłaty ustawowych odsetek od kwoty 265.510,51 zł za okres przed dniem 11 czerwca 2015 r. (tym samym żądanie pozwu sprowadza się do zapłaty kwoty 265.510,51 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2015 r.).

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w cofniętej części.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zarządza obiektem, w którym prowadzone jest Centrum Handlowe (...), znajdujące się w miejscu dawnego targowiska (...). Grunt, na którym postawiony został budynek centrum handlowego, jest przez spółkę (...) dzierżawiony od Gminy M. S., a umowa dzierżawy zawarta została na okres 30 lat, do dnia 12 lutego 2033 r.

I. T. była jednym z kupców prowadzących działalność na terenie dawnego targowiska (...).

W roku 2008 (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. korzystając ze środków uzyskanych z kredytu bankowego oraz wniesionych przez kupców z dawnego targowiska, planujących prowadzić działalność w pawilonach mającego powstać budynku centrum handlowego, podjęła kroki zmierzające do wzniesienia budynku C.H. T..

Fakty niesporne.

Dnia 1 października 2008 r. spółka (...) (jako „inwestor zastępczy”) i I. T. (jako „inwestor”) zawarły zatytułowaną "Umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji (bez kredytu)".

Zgodnie z § 1 umowy spółka (...) jako inwestor zastępczy oświadczyła, że na okres 30 lat zawarła z miastem umowę dzierżawy oznaczonej nieruchomości w S. przy al. (...), zaś obie strony oświadczyły, że zawierają umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na przebudowie targowiska (...) zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę nr (...) z dnia 29 kwietnia 2005 r., która wiąże się m.in. z wybudowaniem punktu handlowego oznaczonego w projekcie inwestycji nr 2.(...)(...). W § 1 ust. 2 wskazano, że nakłady poniesione na budowę tego punktu handlowego stanowią inwestycję w obcym środku trwałym i będą własnością inwestora, tj. I. T.. Ust. 3 stanowił z kolei, że udział inwestora zastępczego (spółki (...)) w realizacji całej inwestycji obejmuje koszty projektu budowlanego, pozwolenia na budowę, infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu. Ponadto inwestor

zastępczy miał wybudować centrum handlowe wraz z punktem handlowym i oddać go do eksploatacji inwestorowi w terminie 7 dni od daty odbioru końcowego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Stosownie do § 3 umowy z dnia 1 października 2008 r. I. T. zobowiązała się partycypować w kosztach inwestycji w części odpowiadającej kwocie 78.000 zł powiększonej o VAT, stanowiącej koszt wybudowania punktu handlowego o powierzchni 30 m² w standardzie szczegółowo opisanym w załączniku nr 2 stanowiącym integralną część umowy. Kwota ta nie była przy tym ostateczna (stosownie do ust. 2) i mogła ulec zmianie w przypadku wzrostu lub spadku końcowych kosztów inwestycji, jednak nie więcej niż o 10%.

Ponadto – stosownie do ust. 5 – inwestor I. T. zobowiązała się do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w projekcie stanowiącym załącznik nr 3 do umowy, przy uwzględnieniu, że umowa najmu zostanie zawarta na czas nie krótszy niż 15 lat, z przewidywaną stawką czynszu 70 zł/m² powiększoną o VAT.

W § 3 ust. 9 umowy strony przewidziały, że po rozpoczęciu budowy, w przypadku rezygnacji przez inwestora z inwestycji, oraz:

a) wskazania następcy zaakceptowanego przez spółkę (...) przejmującego dotychczasowe prawa i obowiązki inwestora wynikające z niniejszej umowy, wypłata wpłaconych zaliczek nastąpi w terminie 30 dni od podpisania umowy z następcą, przy czym w takiej sytuacji potrącone zostanie 5% kwoty wartości przyjętej w § 3 ust.1;

b) niewskazania następcy - inwestor zastępczy zobowiązuje się do wypłacenia inwestorowi dotychczas wpłaconych zaliczek z potrąceniem 15% kwoty wartości przyjętej w § 3 ust.1. z tym, że wypłata nastąpi po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji;

c) wskazania następcy z grona najbliższej rodziny - wypłata oraz przekazanie praw nastąpi bez żadnych potrąceń.

W ramach umowy inwestor zobowiązany został ponadto do dokonania odbioru końcowego w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go przez inwestora zastępczego o gotowości do odbioru. Zaznaczono przy tym, że podpisanie przez strony protokołu odbioru oznacza zakończenie realizacji przedmiotu umowy (§ 3 ust. 10).

Następnie dnia 1 września 2009 r. spółka (...) zawarły aneks do umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 1 października 2008 r., zmieniając m.in. § 3 ust. 5 umowy w ten sposób, że umowa najmu miała zostać zawarta na czas nie krótszy niż 20 lat, a przewidywana stawka czynszu miała być nie mniejsza niż 82 zł/m², powiększone o VAT.

Dowody: umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji z 1.10.2008 r. (k. 312-315);

aneks z 1.09.2009 r. do umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji (k. 34).

Wkrótce po rozpoczęciu budowy – dnia 23 października 2009 r. – spółka (...) (jako wynajmujący) i I. T. (jako najemca) zawarły umowę zatytułowaną "Umowa najmu".

W § 1 umowy spółka (...) jako wynajmujący oświadczyła, że na okres 30 lat zawarła z Gminą M. S. umowę dzierżawy oznaczonej nieruchomości w S. przy al. (...), na której realizowana jest inwestycja w postaci obiektu handlowo-usługowego wraz infrastrukturą towarzyszącą.

Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy, zatytułowanym "przedmiot najmu", wynajmujący zobowiązał się przekazać do używania przedmiot najmu (tj. lokal o numerze (...).F.9/65 o powierzchni około 30 m²) najemcy w terminie 15 miesięcy od dnia 15 września 2009 r., tj. od dnia rozpoczęcia budowy. Położenie przedmiotu najmu oraz kształt i układ jego powierzchni przedstawione zostały w rzutach stanowiących załącznik do umowy. Stosownie do § 2 ust. 2 podstawą obciążającego najemcę czynszu miały być faktyczne rozmiary powierzchni użytkowej przedmiotu najmu ustalone w drodze jej ostatecznego pomiaru po wykończeniu obiektu.

W § 3 umowy określono, że przeznaczeniem przedmiotu najmu będzie prowadzenie działalności handlowo-usługowej I. T.. Wydanie przedmiotu najmu miało zaś nastąpić (zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 umowy) co najmniej 30 dni przed ustalonym przez strony dniem otwarcia C.H. T., które planowane było na dzień 15 grudnia 2010 r., a w przypadku przeszkód uniemożliwiających dotrzymanie tego terminu, nie później niż 15 maja 2011 r.

Stosownie do § 5 ust. 1 umowy najem miał trwać przez okres 20 lat liczony od dnia wydania najemcy przedmiotu najmu. W § 5 ust. 2 zapisano, że z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, stronom nie przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania umowy, z wyjątkiem rozwiązania umowy w drodze wzajemnego porozumienia.

Wysokość czynszu została określona w § 7 ust. 3 na kwotę 82 zł/m², powiększoną o VAT, na którą to kwotę składały się następujące kwoty netto: czynsz podstawowy – 44 zł/m², opłaty eksploatacyjne wspólne – 35 zł/m², opłata marketingowa – 3 zł/m². Zgodnie zaś z § 7 ust. 4 umowy stawki czynszu najmu miały podlegać corocznej waloryzacji, przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, ze skutkiem od 1 kwietnia każdego roku kalendarzowego, począwszy od dnia 1 kwietnia roku następującego po upływie pierwszego pełnego roku kalendarzowego od dnia otwarcia C.H. T. i miała obowiązywać do ostatniego dnia marca kolejnego roku kalendarzowego.

Zgodnie z § 13 ust. 1 umowy najmu wynajmującego obciążały wszelkie prace konserwacyjne i naprawy, z wyłączeniem prac obciążających najemcę. Zgodnie zaś z § 13 ust. 2 najemca odpowiadał za konserwację i naprawy wewnątrz przedmiotu najmu wszelkich urządzeń zainstalowanych przez najemcę i znajdujących się w przedmiocie najmu, z wyjątkiem instalacji i urządzeń, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku najemcy.

Zapis § 15 umowy najmu stanowił z kolei, iż wynajmujący przez cały okres trwania umowy odpowiedzialny będzie za całkowite zapewnienie bezpieczeństwa dotyczącego obiektu, a tym w szczególności miał ponosić odpowiedzialność w zakresie bezpieczeństwa budowlanego dotyczącego m.in. konstrukcji budynku i pozostałej infrastruktury obiektu, a także w zakresie ewentualnych alarmów bombowych, przeciwpożarowych, aktów przemocy lub innych zdarzeń dotyczących obiektu utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie przez najemcę działalności zgodnej z umową, przy czym wszelkie koszty związane z tymi zdarzeniami lub usuwaniem ich skutków, obciążać miały najemców proporcjonalnie do najmowanej powierzchni.

Zasady zwrotu przedmiotu najmu określał § 19 ust. 1 umowy, zgodnie z którym najemca zobowiązany był do zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu w stanie wolnym w jakim go odebrał z uwzględnieniem stopnia zużycia wskutek prawidłowej eksploatacji.

W § 20 umowa stanowiła z kolei o wypadkach, w których możliwe było rozwiązanie umowy, między innymi w ust. 2 przewidziano przypadki rozwiązania przez najemcę umowy najmu przed upływem okresu najmu bez wypowiedzenia:

a) jeżeli wynajmujący naruszy postanowienia § 18 umowy (ubezpieczenia),

b) jeżeli wynajmujący nie zapewni możliwości korzystania z mediów lub innych

udogodnień przysługujących najemcom;

c) jeżeli pomimo pisemnego upomnienia ze strony najemcy wystąpi jakiegokolwiek inne istotne naruszenie umowy przez wynajmującego, w tym w szczególności, jeżeli wynajmujący naruszy § 15 ust. 1 umowy.

Oświadczenie o rozwiązaniu umowy miało być przy tym złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 20 ust. 3).

Zgodnie z § 20 ust. 5 umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego lub najemcę z przyczyn określonych w ust. 1 i ust. 2 dotyczących drugiej strony, strona naruszająca wskazane postanowienia zobowiązana

być miała do zapłaty na rzecz strony uprawnionej kary umownej w wysokości odpowiadającej równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu netto obowiązującego w chwili rozwiązania umowy.

Stosownie do § 21 ust. 1 umowy najemca miał wpłacić na rachunek wynajmującego kaucję gwarancyjną odpowiadającą równowartości trzymiesięcznego czynszu powiększoną o VAT, tj. kwotę 9.003,60 zł. Natomiast w § 21 ust. 2 postanowiono, że jeżeli kiedykolwiek w okresie obowiązywania umowy, najemca nie dokona płatności jakichkolwiek należnych wynajmującemu na podstawie tejże umowy kwot, wynajmujący będzie mógł, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu najemcy do uregulowania zaległości w wyznaczonym dodatkowym 14-dniowym terminie, skorzystać z kaucji gwarancyjnej. W przypadku, gdy wynajmujący skorzysta z kaucji gwarancyjnej, wówczas najemca w ciągu 31 dni od dnia pisemnego zawiadomienia przez wynajmującego spowoduje przywrócenie kwoty gwarancji.

Dowód: umowa najmu z 23.10.2009 r. (k. 18-30).

Wykonawcą robót budowlanych mających na celu wybudowanie obiektu – Centrum Handlowego (...) – była (...) spółka akcyjna z siedzibą w W.. Umowa obejmująca realizację inwestycji pod nazwą (...) Centrum Handlowo Usługowego (...), nr (...), została zawarta 21 sierpnia 2009 r.

Fakty niesporne, nadto protokół odbioru końcowego z 15.04.2011 r. (k.121).

W czasie trwania budowy I. T. korzystała z prawa wstępu na teren budowy. W czasie tych wizyt zaobserwowała, że w obrębie budowanego dla niej pawilonu występują przecieki wody deszczowej z dachu, zalewającej budowane dla niej pomieszczenie. I. T. dwukrotnie - w dniach 9 lutego 2011 r. i 21 marca 2011 r. - kierowała pisma w tej sprawie do zarządu spółki T.. Każde z tych pism, zawierające opis usterki polegającej na przeciekach z dachu, zostało na budowie potwierdzone podpisem przedstawiciela wykonawcy robót budowlanych K. S..

Dowody: pisma I. T. (k. 185,186);

zeznania świadka I. T. (k. 193-193 v, 195);

zeznania świadka M. T. (k. 193v, 195).

Roboty budowlane zostały ostatecznie odebrane dnia 15 kwietnia 2011 r.

Dnia 15 kwietnia 2011 r. został sporządzony przez spółki (...) protokół odbioru końcowego robót budowlanych, dotyczących budowanego Centrum Handlowego (...). Wskazano w nim, że nie stwierdzono usterek grupy pierwszej, zaś usterki wskazane w załączniku nr 1 do protokołu końcowego z dnia 21 marca 2011 r. zostały usunięte.

W związku z tym spółka (...) przyjęła dnia 15 kwietnia 2011 r. przedmiot odbioru bez zastrzeżeń.

Spółka (...) udzieliła spółce (...) gwarancji jakości na wzniesiony obiekt.

Fakty niesporne nadto: protokół odbioru końcowego (k. 121-122).

Po objęciu przez I. T. przeznaczonego dla niej lokalu, w okresie gwarancyjnym, przewidzianym umową łączącą spółki (...), powstały na dachu nieszczelności, które powodowały zalewanie m.in. lokalu I. T. wodą opadową.

I. T. kierowała w tej sprawie kolejno pisma do zarządu spółki T., zawiadamiając o występowaniu usterek (polegających na zalewaniu lokalu wodą deszczową po intensywnych opadach deszczu) i domagając się usunięcia usterek. W okresie od czerwca 2011 r. do lutego 2012 r. I. T. napisała osiem pism w tym przedmiocie (pisma te są datowane na: 15 czerwca 2011 r., 28 czerwca 2011 r., 18 lipca 2011 r., 8 sierpnia 2011 r., 28 sierpnia 2011 r., 24 grudnia 2011 r., 29 grudnia 2011 r., 17 lutego 2012 r.).

Pisma składane były w biurze spółki (...), co za każdym razem potwierdzano prezentatą spółki.

Dowody: pisma I. T. (k. 177-184);

zeznania świadka I. T. (k. 193-193 v, 195);

zeznania świadka M. T. (k. 193v, 195).

Spółka (...) pismem z 5 sierpnia 2011 r. zgłosiła spółce (...) wystąpienie wad i usterek w okresie gwarancyjnym, m.in. usterek polegających na przeciekaniu wody deszczowej z dachu.

Kolejnym pismem - z 10 października 2011 r. - spółka (...) zgłosiła ponownie występujące usterki w okresie gwarancyjnym, m.in. polegające na przeciekaniu wody deszczowej z dachu.

W odpowiedzi spółka (...) poinformowała w piśmie z 14 października 2011 r., że cyklicznie dokonywała przeglądów połączeń dachu oraz napraw i uszczelnień miejsc hipotetycznie mogących powodować przecieki, ostatnie naprawy dokonano zaś dnia 29 października 2011 r. Oświadczyła również, że nie może ponosić odpowiedzialności za nieszczelność pokrycia dachowego z powodu uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji oraz dokonywania samowolnych przeróbek przez inwestora.

Pismem z dnia 21 grudnia 2011 r. spółka (...) zgłosiła spółce (...) usterki lokalu (...)F.9 w C.H.U. T. w okresie gwarancyjnym. W piśmie tym spółka (...) wskazała, że w związku z pismem swojego najemcy lokalu nr (...)F.9 ponownie zgłasza nieszczelność dachu, która powoduje kolejne już – dziewiąte – zalanie lokalu nr (...)F.9 i wezwała do natychmiastowego usunięcia usterki w trybie pilnym. Spółka (...) powołała się przy tym na postanowienia gwarancji stanowiącej załącznik do umowy o roboty budowlane z dnia 21 sierpnia 2009 r. łączącej ją ze spółką (...). Jednocześnie spółka (...) zaznaczyła, że najemca lokalu poinformował ją o ewidentnych stratach z tytułu zniszczonego towaru oraz o braku możliwości prowadzenia w tych warunkach działalności handlowej, czego konsekwencją może być rozwiązanie umowy przez najemcę.

Dowody: pismo z 05.08.2011 r. (k. 144-145);

pismo z 10.10.2011 r. (k. 123-124);

pismo z 14.10.2011 r. (k. 125-126);

pismo z 21.12.2011 r. (k. 59).

W dniach 28 grudnia 2011 r., 17 lutego 2012 r. oraz 25 lutego 2012 r. sporządzono protokoły komisijnego stwierdzenia wad i usterek w okresie gwarancyjnym w obiekcie C.H.U. T. w S., podpisane przez przedstawiciela spółki (...) - dyrektora Z. B. i pracownika spółki (...) - kierownika ds. zarządzania systemem jakości i usterek J. K..

W każdym z tych protokołów stwierdzono przeciekanie dachu w kilku lokalach, m.in. w lokalu (...)F.9.

Dowody: protokoły z 28.12. 2011 r., 17.02. 2012 r., 25.02.2012 r. (k. 138-141);

zeznania świadka J. K. (k. 191v-192v,195).

Po każdorazowym zgłaszaniu usterki kierownik ds. zarządzania systemem jakości i usterek spółki (...) - informował o usterce podwykonawcę odpowiedzialnego za prace w ramach serwisu gwarancyjnego dachu, po czym podwykonawca spółki (...) przystępował do usuwania usterek.

Czynności te były nieskuteczne, po każdym większych opadach deszczu lokale na pierwszym piętrze centrum handlowego, w tym lokal I. T., nadal zalewane były wodą deszczową.

Dowody: zeznania świadka J. K. (k. 191v-192v,195);

zeznania świadka I. T. (k. 193-193 v, 195);

zeznania świadka M. T. (k. 193v, 195).

I. T. z powodu cyklicznego zalewania lokalu wodą opadową oraz braku skutecznych napraw usuwających tę usterkę, zdecydowała się rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Dowody: zeznania świadka G. S. (k. 191-191v,195)

zeznania świadka I. T. (k. 193-193 v, 195);

zeznania świadka M. T. (k. 193v, 195).

W dniu 22 lutego 2012 r. pełnomocnik I. T. sporządził pismo zatytułowane "Oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia".

W piśmie tym wskazał, że składa oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 20 ust. 2 lit. c w zw. z § 15 ust. 1 umowy najmu. Uzasadniając oświadczenie pełnomocnik wskazał, że powołane przepisy umowne pozwalają na jednostronne rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia, jeżeli wynajmujący nie zapewni bezpieczeństwa budowlanego obiektu oraz innych zdarzeń dotyczących obiektów utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie przez najemcę działalności. Dalej wskazał, że zapisy te są zgodne z art. 664 § 2 k.c., zgodnie z którym najemca ma prawo jednostronnie rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia, jeżeli przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim. W dalszej części pisma wyjaśnił, że taka właśnie sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie, ponieważ I. T. wielokrotnie zawiadamiała o wadzie polegającej na poważnych uszkodzeniach konstrukcji zadaszenia obiektu, co każdorazowo podczas opadów deszczu powodowało, iż zanieczyszczona woda deszczowa opadowa dostawała się do wnętrza lokalu. Podkreślił, że wynajmujący nie podjął skutecznych działań w kierunku usunięcia tych usterek. W związku z powyższym I. T. całkowicie utraciła nadzieje na doprowadzenie przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową i zainteresowanie kontynuowaniem umowy.

Dowody: pismo z dnia 22 lutego 2012 r. (karta. 63-65);

zeznania świadka I. T. (k. 193-193 v, 195);

zeznania świadka M. T. (k. 193v, 195).

W dniu 20 marca 2012 r. sporządzono protokół komisyjnego stwierdzenia wad i usterek w okresie gwarancyjnym w obiekcie C.H.U. T. w S., podpisany przez przedstawiciela spółki (...) i spółki (...). W protokole stwierdzono przeciekanie dachu w dwóch lokalach.

Po sporządzeniu protokołu podwykonawca spółki (...) przystąpił do usuwania usterek całego poszycia dachowego.

W dniu 18 czerwca 2012 r. sporządzona została notatka służbowa, podpisana przez Z. B. i J. K., o następującej treści: "Od momentu zgłoszenia 20.03.2012 po usunięciu usterki, w wyżej wymienionych lokalach nie stwierdzono przecieków. Nie odnotowano również przecieków w pozostałych lokalach, gdzie zgłaszano przecieki".

W dniu 18 czerwca 2012 r. Z. B. i J. K. dokonali adnotacji we wcześniej sporządzonych protokołach, datowanych na 28 grudnia 2011 r., 17 lutego 2012 r. oraz 25 lutego 2012 r., 20 marca 2012 r., w których zapisali, że usterka została usunięta dnia 18 czerwca 2012 r. Jednocześnie w protokołach tych w rubryce uwagi zamieścili zapis o treści: "usunięto do następnych opadów".

Dowody: protokół z 20.03.2012 r. i notatka z 18.06.2012 r. (k. 142, 143);

protokoły z 28.12. 2011 r., 17.02. 2012 r., 25.02.2012 r. (k. 138-141);

zeznania świadka J. K. (k. 191v-192v,195).

Po opuszczeniu lokalu nr (...)F.9 przez I. T. był on przez spółkę (...) na krótko wynajęty innej osobie z przeznaczeniem na magazyn, w którym składowano rowery. Umowę najmu zawarł prezes zarządu spółki T. D. J..

Dyrektor Centrum Handlowego (...) informował J. K. - pracownika spółki (...) - o tym, że lokal nr (...)F.9 jest czasowo wynajmowany.

Dyrektor Z. B., po opuszczeniu lokalu przez I. T., poszukiwał innego najemcy, ale potencjalni kandydaci do zawarcia umowy nie chcieli wynająć lokalu z widocznymi zaciekami na ścianach i przy suficie. Mimo tego spółka (...) nie podjęła starań zmierzających do odnowienia lokalu z uwagi na wysokie koszty.

Ponadto spółka (...) umożliwiała korzystanie z tego lokalu najemcom innych lokali, którzy w czasie wykonywania remontów wynajmowanych przez siebie powierzchni wykorzystywali lokal nr (...)F.9 jako magazyn i przechowywali tam swoje rzeczy na czas remontu. Spółka (...) otrzymywała z tego tytułu niewielkie opłaty, wystarczające na pokrycie kosztów energii elektrycznej.

Dowody: zeznania świadka J. K. (k. 191v-192v,195);

zeznania świadka Z. B. (k. 206-206v, 207);

przesłuchanie D. J. (k. 305 v- 306,307 oraz 194-194 v, 195).

W dniu 6 czerwca 2012 r. I. T. wniosła do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew przeciwko spółce (...) o zapłatę kwoty 113.220 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r., na którą to kwotę składała się: kwota 95.940 zł z tytułu zwrotu środków przekazanych przez nią spółce (...) jako partycypację w kosztach inwestycji zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 1 października 2008 r., kwota 7.380 zł z tytułu kary umownej naliczonej zgodnie z § 20 ust. 5 umowy najmu oraz kwota 9.900 zł z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez I. T. w związku z zawarciem umowy najmu. Roszczeń tych I. T. dochodziła z uwagi na to, że rozwiązała umowę ze spółką (...) w trybie § 20 umowy najmu.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie I C 585/12 zasądził od spółki (...) na rzecz I. T. kwotę 113.220 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r. (uwzględniając w tym zakresie wytoczone przez nią powództwo w całości) oraz kwotę 9.278 zł tytułem kosztów procesu. W uzasadnieniu Sąd orzekający w sprawie I C 585/12 wskazał, że podstawę prawną roszczenia powódki w zakresie zwrotu partycypacji w kosztach inwestycji i zwrotu kaucji gwarancyjnej stanowi art. 410 § 2 k.c., zaś podstawę do żądania kary umownej – § 20 ust. 5 umowy najmu łączącej strony. Sąd zauważył przy tym, że w umowie strony nie określiły zasad rozliczenia kwoty wpłaconej tytułem partycypacji w kosztach budowy oraz kwoty kaucji gwarancyjnej. Jednocześnie – w związku z ustaleniem, że doszło do rozwiązania umowy najmu – uznał, iż spółka (...) wzbogaciła się o kwotę 95.940 zł i 7.380 zł, bowiem nie został osiągnięty cel umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, jak i cel umowy najmu, a to z powodu przeciekającego dachu lokalu, w którym I. T. chciała prowadzić działalność gospodarczą i z uwagi na to uiszcza wcześniej wskazane kwoty na rzecz spółki (...). Co do żądania zapłaty kwoty 7.380 zł Sąd Okręgowy z kolei wskazał w uzasadnieniu wyroku, iż w toku toczącego się przed nim procesu okoliczność, iż taka jest wysokość kary umownej z § 20 ust. 5 umowy najmu, nie była sporna.

Spółka (...) wywiodła apelację od powyższego wyroku domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia wyroku i skierowania sprawy do ponownego rozpoznania.

Opłata od apelacji w sprawie I C 585/12 została uiszczona przez spółkę (...) w wysokości 5661 zł.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 24 lipca 2013 r., w sprawie I ACa 331/13, uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 31 stycznia 2013 r. w sprawie I C 585/12 w jego punkcie pierwszym w części zasądzającej kwotę 95.940 zł z odsetkami ustawowymi od tej kwoty oraz w punkcie drugim w całości i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny oddalił apelację. Takie rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny motywował tym, iż Sąd Okręgowy co do kwoty 95.940 zł nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem nie rozważył, czy rozwiązanie umowy najmu miało jednocześnie oznaczać rozwiązanie umowy o zastępstwo inwestycyjne. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było przy tym podstaw do podważenia prawidłowości wyroku Sądu Okręgowego w zakresie żądania I. T. o zasądzenie kwot 7.380 zł i 9.900 zł - w tym zakresie apelacja została oddalona.

Dowody: wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 31.01.2013 r. w sprawie I C 585/12 z uzasadnieniem (k. 52-57v);

wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 24.07.2013 r. w sprawie I ACa 331/13 z uzasadnieniem (k. 44-51);

dokument elektroniczny - przelew z rachunku "szczegóły transakcji" (k. 58).

Po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Okręgowego w sprawie I C 585/12 w części dotyczącej kwoty 17.280 zł spółka (...) zawarły dnia 29 sierpnia 2013 r. ugodę ratalnej spłaty zadłużenia, na mocy której spółka (...) zobowiązała się do zapłaty I. T. należności głównej w wysokości 17.280 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 2.769,53 zł, liczonymi od 6 czerwca 2012 r., w trzech ratach, w kwotach po 6.683,17 zł, płatnych odpowiednio do 31 sierpnia 2013 r., 30 września 2013 r. i 31 października 2013 r.

Uгода ta została wykonana przez spółkę (...).

Dowody: ugoda ratalnej spłaty zadłużenia z 29.08.2013 r. (k. 66);

potwierdzenie przelewu z 30.08.2013 r. (k. 68);

potwierdzenie przelewu z 26.09.2013 r. (k. 69);

potwierdzenie przelewu z 28.10.2013 r. (k. 67).

Po uchyleniu wyroku wydanego w sprawie I C 585/12 w części dotyczącej kwoty 95.940 zł Sąd Okręgowy w Szczecinie prowadził postępowanie ponowne pod sygnaturą I C 1115/13. Postępowanie to zakończone zostało w pierwszej instancji wyrokiem z dnia 29 stycznia 2014 r., którym Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od spółki (...) na rzecz I. T. kwotę 95.940 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 11.987 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu wyroku Sąd ten wskazał, że podstawę prawną roszczenia I. T. stanowił art. 471 k.c. Nie było bowiem sporu co do tego, że dach nad jej lokalem przeciekał, zaś przecieki te były wynikiem nienależytego wykonania umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji przez spółkę (...) i z jej winy. Przecieki zaczęły się zimą 2011 r., tuż po przekazaniu lokalu I. T., a spółka (...) podejmowała się ich usuwania przyjmując niejako na siebie odpowiedzialność za ich powstanie. Sąd wskazał też, że spółka (...) nie zagwarantowała I. T. na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji możliwości korzystania z lokalu przez określony czas, ani nie zobowiązała się do zwrotu poniesionych przez nią nakładów, ale celem umowy było korzystanie przez I. T. z lokalu, co wynika z umowy partycypacyjnej, gdyż I. T., poza wniesieniem wkładu, miała zawrzeć ze spółką (...) umowę najmu lokalu.

Przed upływem terminu do złożenia apelacji od wyroku wydanego w sprawie I C 1115/13 spółka (...) zawarły umowę ugody, zatytułowaną "Uгода ratalnej spłaty zadłużenia". Uгода została podpisana dnia 6 marca 2014 r.

W ugodzie strony powołały się na wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 stycznia 2014 r., wydany w sprawie I C 1115/13, na mocy którego spółka (...) była zobowiązana do zapłaty I. T. kwoty 95.940 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 6 czerwca 2012 r., oraz kwoty 11.978 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Spółka (...) zobowiązała się na

mocy ugody "nie wnosić apelacji od tego wyroku" oraz zapłacić I. T. wskazaną należność w 21 miesięcznych ratach, przy czym strony dokonały kapitalizacji odsetek i ustaliły zgodnie kwotę należności do zapłaty na 130.000 zł. Pierwsza rata w kwocie 30.000 zł miała być przy tym płatna w ten sposób, że 14.000 zł miało zostać wpłacone na rachunek pełnomocnika (adwokata) I. T. i 16.000 zł na jej rachunek, zaś pozostała kwota 100.000 zł miała być płatna przez kolejnych 20 rat do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek I. T..

Do dnia 9 kwietnia 2015 r. spółka (...) wykonała ugodę co do kwoty 95.000 zł.

Dowody: wyrok S.O. w Szczecinie z 29.01.2014 r., I C 1116/13, z uzasadnieniem (k. 36-43);

ugoda ratalnej spłaty zadłużenia z 6.03.2014 r. (k. 70);

zestawienie operacji od 1.01.2015 r. do 30.04.2015 r. (k. 74);

potwierdzenie przelewu z 10.03.2014 r. (k. 73);

zestawienie operacji od 1.01.2014 r. do 31.12.2014 r. (k. 71-72).

Podstawową i bezpośrednią przyczyną zalewania lokalu (...) (...)9 - w okresie po odbiorze budynku, jaki miał miejsce dnia 15 kwietnia 2011 r. - był brak szczelności pokrycia dachowego. Już po odbiorze budynku ujawniły się liczne nieszczelności w pokryciu papowym, które były usuwane w ramach gwarancji. Nieszczelności te wynikały z miejscowego niedokładnego zgrzania papy, przede wszystkim na zakładach poprzecznych i przy wypustach odwadniających, przy jednoczesnym wykonaniu dachu z bardzo małymi spadkami, w większości z mniejszymi niż zaprojektowane 1,5%, a miejscowo także z mniejszymi niż 1%, tj. mniejszymi od minimalnego spadku dopuszczonego w normie (...) (...):2010 „Pochylenia połaci dachowych”. Zbyt mały spadek dachu, który miejscami jest mniejszy niż min 1 %, należy uznać za pośrednią przyczyną zalewania budynku. Jeżeli dach kryty papą byłoby idealnie szczelny, to nawet przy zupełnym braku spadków nie byłoby przecieków.

Zgodnie z normą (...) (...):2010 „Pochylenia połaci dachowych” dla dwóch warstw papy asfaltowej na izolacji termicznej, gdzie papa podkładowa jest mocowana mechanicznie, a papa nawierzchniowa jest klejona metodą zgrzewania (a więc tak, jak na dachu C.H. T.) dopuszczalne pochylenia połaci dachowych mieszczą się w przedziale od 1 do 20%, zaś zalecane pochylenie w przedziale od 3 do 20%. Zgodnie z Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru (...) zalecane pochylenie połaci dachowych mieści się w przedziale od 3 do 20%. Z kolei zgodnie z Wytycznymi do projektowania i wykonywania dachów z izolacją wodochronną – wytycznymi dachów płaskich, (...) 2.01. Stowarzyszenia (...) powierzchnie przeznaczone do pokrycia warstwą izolacji wodochronnej, w tym papami asfaltowymi, powinny posiadać pochylenie o wartości przynajmniej 2% w celu zapewnienia minimalnego odpływu wód opadowych. Dachy o pochyleniu o wartości mniejszej niż 2% są zaś konstrukcjami specjalnymi i powinny być brane pod uwagę jedynie w sytuacjach wyjątkowych.

Dach C.H. T. został zaprojektowany ze spadkiem 1,5% co przedstawia rys. A-8 „Rzut dachu” projektu wykonawczego branży architektura. Przekroje w tym projekcie zakładały wykonanie najniższych połaci przy wpustach odprowadzających wody deszczowe do wewnętrznych pionów kanalizacji deszczowej, na rzędnej +11,20 m względem zera budynku, a najwyższe na jednakowej rzędnej 11,45 m. Różnica wysokości 25 cm przy odległościach wg projektu 15,45 m – 15,80 m daje spadek 1,58% - 1,62% Zaprojektowany spadek dachu 1,5% jest zatem zgodny z normą.

W rzeczywistości spadki wykonano w planie nieco inaczej niż na projekcie stosując dodatkowo kontrspadki, co jest dobrze widoczne po deszczu. Taki podział połaci, z jednoczesnym zachowaniem odpowiednio dużych spadków, przy zastosowaniu wpustów punktowych jest właściwy, jednakże dach C.H. T. został wykonany ze spadkami mniejszymi od zaprojektowanych o wartości 1,5%. Dach został wykonany ze spadkami wynoszącymi od 0,76% do 1,28%. Miejscami spadek jest zatem mniejszy niż wymagany normą 1%.

Ponadto na połączeniu papy ze ścianami wykonano prawidłowo wywinicie papy na powierzchnię pionową z zastosowaniem klina łączącego załamanie papy, jednakże brakuje mechanicznego zamocowania górnej krawędzi

papy za pomocą listwy dociskowej oraz obróbki blacharskiej. Brak mechanicznego zamocowania krawędzi papy powoduje to, że pod wpływem dużych zmian temperatur (dobowych i w ciągu roku) izolacja raz wydłuża się, a innym razem kurczy, i z czasem dochodzi do jej odspojenia i utraty szczelności połączenia. Zastosowanie nawet najlepszych materiałów uszczelniających na krawędzi nie zastąpi trwale mocowania mechanicznego, choć początkowo może być to nawet połączenie szczelne.

Również połączenia papy z elementami świetlika nie zostały prawidłowo wykonane, gdyż brak tu w zasadzie jakichkolwiek obróbek blacharskich, poza blachą zamontowaną później w ramach naprawy gwarancyjnej. Przy naświetlaczach pionowych (profile aluminiowe i szyby) zaś nie ma takiego wzajemnego ukształtowania elementów, żeby zakończenie izolacji wodochronnej było osłonięte – papa została przyklejona bezpośrednio do ram okiennych. Ponadto za mała jest wysokość wywinięcia papy w pionie, tj. tylko 5 cm, podczas gdy zgodnie z Wytycznymi do projektowania i wykonywania dachów z izolacją wodochronną – wytycznymi dachów płaskich, (...) 2.01. Stowarzyszenia (...) powinno to być przynajmniej 12 cm dla dachów o pochyleniu do 9%, przez co istnieje zagrożenie przeciekami, zwłaszcza wody roztopionej z zalegającego śniegu. Nieszczelności świetlików zostały wyeliminowane dopiero później w ramach napraw gwarancyjnych.

Co do zakładów papy na połączeniach, to zakłady podłużne papy zostały wykonane prawidłowo, jednakże nieprawidłowo wykonano zakłady poprzeczne, gdyż przed wykonaniem zgrzewu poprzecznego nie usunięto posypki z pasa o szerokości zakładu w ogóle lub zrobiono to niedokładnie, co może zmniejszać stopień zespolenia, a przez to szczelność takiego połączenia. Ponadto widoczne są liczne poprawki tych zakładów.

Nie było przy tym na dachu C.H. T. potrzeby stosowania dodatkowego zabezpieczenia pokrycia dachu (określanego jako „ścieżki komunikacyjne”) w sytuacji, gdy po dachu miały się przemieszczać osoby konserwujące zlokalizowane tam urządzenia. Ścieżki takie nie były uwzględnione w projekcie, ale z uwagi na konieczność poruszania się ludzi po dachu przy okazji okresowych przeglądów kilkanaście razy w roku, nie było konieczne ich wykonanie.

Dowód: pisemna opinia biegłego A. K. z załącznikami (k. 221-232, 233#283) oraz ustne wyjaśnienia biegłego (k. 305-305v, 307).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w części uzasadnione.

Powódka domagała się zapłaty odszkodowania w oparciu o art. 471 k.c. wskazując, że powstała w jej majątku szkoda obejmuje następujące należności:

- 17.280 zł - kwota zasądzona od powódki na rzecz I. T. prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 585/12, która wg twierdzeń powódki obejmuje kaucję gwarancyjną, w istocie jednak - co wynika z uzasadnienia wyroku w sprawie I C 585/12 - na kwotę tą składa się zwrot kaucji gwarancyjnej w wysokości 9.900 zł oraz kara umowna przysługująca I. T. na podstawie § 20 ust. 5 umowy najmu w wysokości 7.380 zł;

- 2.769,53 zł - ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z wyroku wydanego w sprawie I C 585/12, których wysokość została wyliczona przez strony (powódkę i I. T.) w pozasądowej ugodzie obejmującej warunki spłaty zadłużenia wynikającego z prawomocnego wyroku Sądu;

- 5.661 zł - opłata od apelacji w sprawie I C 585/12;

- 130.000 zł - kwota, którą powódka zobowiązała się zapłacić I. T. na mocy umowy zatytułowanej "Uгода ratalnej spłaty zadłużenia", w ramach której strony ugodziły się co do warunków wykonania roszczeń I. T. wynikających z nieprawomocnego (w dacie podpisywania ugody) wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 1115/13, zasądzającego na rzecz I. T. roszczenia z umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji (kwota ugody obejmuje: kwotę główną z wyroku - 95.940 zł, koszty - 11.978 zł oraz odsetki, których wysokości strony zawierające ugodę nie wyliczyły);

- 109.800 zł - utracone korzyści w wysokości czynszu najmu, jaki I. T. uiściłaby na rzecz powódki, gdyby nie doszło do rozwiązania umowy najmu, w okresie od maja 2012 r. do maja 2015 r. (za okres ponad 3 lat).

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. Powód dochodzący odszkodowania w oparciu o cytowany przepis winien udowodnić, że w jego majątku powstała szkoda, że szkoda ta jest spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy zawartej z pozwanym, a także iż występuje związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, a powstaniem szkody. Z kolei pozwany może bronić się wskazując, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy spowodowane zostało niezawinionymi przez niego okolicznościami.

Spór między stronami w pierwszym rzędzie sprowadzał się do tego, czy po stronie pozwanej miało miejsce nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy gwarancji jakości, w ramach której pozwana zobowiązała się w okresie gwarancji do wykonywania napraw gwarancyjnych obiektu wybudowanego wcześniej w ramach umowy nr (...) z dnia 21 sierpnia 2009 r., na mocy której z kolei pozwana zobowiązana była do realizacji inwestycji pod nazwą (...) Centrum Handlowo-Usługowego (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana wywodziła, że obowiązki usuwania w okresie gwarancyjnym zgłaszanych usterek wykonywała w sposób należyty, przyznawała przy tym, że wśród zgłaszanych w ramach gwarancji usterek były usterki polegające na przeciekaniu wody deszczowej z dachu do pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze. Pozwana podkreśliła, że jej stanowisko wyrażone zostało w piśmie z 14 października 2011 r., w którym wskazała, iż cyklicznie dokonywała przeglądów połączeń dachu oraz napraw i uszczelnień miejsc hipotetycznie mogących powodować przecieki, ostatecznie naprawy dokonano dnia 29 października 2011 r., oświadczyła również, że nie może ponosić odpowiedzialności za nieszczelność pokrycia dachowego z powodu uszkodzeń mechanicznych, niewłaściwej eksploatacji oraz dokonywania samowolnych przeróbek przez inwestora.

Należy jednak zauważyć, że zebrany materiał dowodowy obrazuje stan rzeczy również po dacie 14 października 2011 r. Zwrócić należy uwagę na pismo spółki (...) z dnia 21 grudnia 2011 r. (w piśmie tym spółka (...) wskazała, że w związku z pismem swojego najemcy lokalu nr (...).F.9 ponownie zgłasza nieszczelność dachu, która powoduje kolejne już – dziewiąte – zalanie lokalu nr (...).F.9) oraz na protokoły datowane na 28 grudnia 2011 r., 17 lutego 2012 r. oraz 25 lutego 2012 r. (w każdym z nich wskazano przeciekanie dachu m.in. w lokalu (...).F.9) oraz na notatkę służbową sporządzoną przez przedstawicieli obu stron w dniu 18 czerwca 2012 r., a także na dokonane w tej samej dacie adnotacje we wcześniej sporządzonych, wymienionych wyżej protokołach, z których to dokumentów wynika, że usterki wymienione w tych protokołach usunięto 18 czerwca 2012 r., zaś wcześniejsze naprawy pozwoliły jedynie na zamieszczenie w protokołach zapisu o treści "usunięto do następnych opadów". Z dowodami tymi korespondują opisane w części uzasadnienia obejmującej stan faktyczny pisemne zgłoszenia usterek dokonywane przez I. T., a także pismo I. T. zatytułowane "Oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia", nawiązujące do zalewania lokalu wodą opadową, każdorazowo po większych opadach deszczu. Powyższe zostało również potwierdzone zeznaniami świadków I. T. i M. T., które w pełni korespondują z dowodami z dokumentów i tym samym zasługują na ocenę całkowitej wiarygodności.

Kolejny istotny dla rozstrzygnięcia omawianej kwestii dowód to opinia biegłego sądowego A. K.. Biegły analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy – w tym protokół odbioru końcowego inwestycji pod nazwą (...) Centrum Handlowo-Usługowego (...) - datowany na 15 kwietnia 2011 r. - wskazał, że mimo tego, iż z zapisów protokołu wynika, że wszystkie stwierdzone nieszczelności dachu jak i usterki ujawnione w toku pracy komisji odbiorowej (w tym w dniu 21 marca 2011 r.) zostały usunięte, to już po odbiorze budynku, w okresie gwarancji, powstały nieszczelności w pokryciu papowym, które były przez pozwaną w ramach gwarancji usuwane (przy czym podstawową i bezpośrednią przyczyną zalewania lokali, w tym lokalu (...).F.9, w okresie gwarancji był brak szczelności pokrycia dachowego, nieszczelności te wynikały z miejscowego niedokładnego zgrzania papy, przy jednoczesnym wykonaniu dachu z bardzo małymi spadkami, w większości z mniejszymi niż zaprojektowane). Biegły wyjaśnił przy tym, że na podstawie samych

tylko oględzin połąci dachowej nie można określić precyzyjnie, w jakich terminach i w jakim zakresie wykonywane były poszczególne prace naprawcze.

Niemniej jednak wskazać trzeba, że z dokumentów znajdujących się w aktach wynika, że usterki polegające na nieszczelnościach pokrycia dachowego zostały zgłoszone w ramach gwarancji już w dniu 5 sierpnia 2011 r., po tej dacie następowały kolejne zgłoszenia nieszczelności pokrycia dachowego (dach stale w różnych miejscach przeciekał), ostatnie zgłoszenie miało miejsce 20 marca 2012 r., po tym zgłoszeniu usterki polegające na przeciekaniu dachu nad wszystkimi lokalami ostatecznie w ramach gwarancji usunięto, co zgodnie potwierdzili przedstawiciele obu stron w notatce służbowej z dnia 18 czerwca 2012 r.). Uzupełniająco dodać trzeba, że przecieki nad lokalem należącym do I. T. były przez powódkę zgłaszane pozwanej w następujących datach: 21 grudnia 2011 r., 28 grudnia 2011 r., 17 lutego 2012 r. oraz 25 lutego 2012 r.

Z okoliczności faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia wynika więc, że nieuzasadnione są twierdzenia pozwanej co do tego, że "cyklicznie dokonywała przeglądów połąci dachu oraz napraw i uszczelnień miejsc hipotetycznie mogących powodować przecieki" i tym samym należycie wykonywała swoje obowiązki z umowy gwarancji. Umowa gwarancji, w ramach której na pozwanej ciążył obowiązek usuwania usterek, jest umową rezultatu, a nie umową starannego działania. Dlatego też pozwana nie może powołując się na swoje czynności - polegające na cyklicznym dokonywaniu przeglądów oraz wykonywaniu w ramach tych przeglądów uszczelnień dachu - twierdzić, że należycie wykonała swoje zobowiązanie z umowy gwarancji. Należyte wykonanie przez pozwaną zobowiązania z tej umowy wymagało definitywnego i efektywnego usunięcia usterki niezwłocznie po jej zgłoszeniu. Tymczasem stan, w którym połąc dachu dotknięta była licznymi nieszczelnościami w pokryciu papowym, powodującymi cykliczne i intensywne przecieki, trwał od sierpnia 2011 r. do czasu napraw wykonanych po marcu 2012 r. Wynika stąd, że dopiero po zgłoszeniu z marca 2012 r. wykonawca wykonał rzetelny przegląd pokrycia dachowego i usunął wszystkie nieszczelności. Tymczasem czynność taka powinna być dokonana już po zgłoszeniu z sierpnia 2011 r. Faktem jest, że nieszczelności pokrycia dachowego zostały ostatecznie w ramach gwarancji usunięte (z opinii biegłego wynika, że widoczny zakres wykonanych na pokryciu dachowym napraw ostatecznie zapewnił szczelność dachu - karta 232), nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną polegało jednak na zwłoce w dokonaniu tej czynności. Dodać trzeba, że nieszczelności nad lokalem należącym do I. T. były wprawdzie zgłoszone pozwanej dopiero w grudniu 2011 r., niemniej jednak z pism I. T. kierowanych do powódki oraz z jej zeznań, zeznań M. T. i G. S. wynika, iż zalania lokalu I. T. miały miejsce od czerwca 2011 r. do lutego 2012 r. Gdyby przeglądy pokrycia dachowego, na które powołuje się pozwana (i które - jak twierdzi - odbywały się cyklicznie) były wykonywane w sposób należyty, to w ramach tych przeglądów powinny być ujawnione i usunięte definitywnie wszystkie nieszczelności, także te powodujące przecieki do lokalu I. T.. Tymczasem należycie wykonany przegląd połączonej ze skutecznym usunięciem usterek całej połąci dachowej został dokonany dopiero po zgłoszeniu z 20 marca 2012 r.

Podsumowując wskazać trzeba, że powódka wykazała, iż po stronie pozwanej miało miejsce nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy gwarancji, polegające na zwłoce w usunięciu usterek polegających na zalewaniu wodą opadową lokali położonych na pierwszym piętrze, w tym lokalu należącym do I. T., mimo wielokrotnych zgłoszeń (jak wynika z zeznań świadka J. K. "jakieś" naprawy dachu były w wyniku dokonywanych zgłoszeń wykonywane, nie odniosły jednak skutku w postaci uchronienia lokali na pierwszym piętrze przed kolejnymi przeciekami), przy czym stan taki trwał w okresie od czerwca 2011 r. do czasu dokonania ostatniej, skutecznej naprawy, która miała miejsce po zgłoszeniu z 20 marca 2012 r., co potwierdzili przedstawiciele obu stron w notatce sporządzonej dnia 18 czerwca 2012 r.

Pozostaje rozważyć kolejne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c., do których należy wystąpienie szkody w majątku poszkodowanego oraz związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, a powstaniem szkody.

Regulacje kodeksu cywilnego dotyczące odpowiedzialności odszkodowawczej wprowadzają zasadę, że naprawienie szkody obejmuje straty, jakie poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c.). Naprawienie szkody polega, według wyboru poszkodowanego, albo na przywróceniu

do stanu poprzedniego, albo na zapłacie odpowiedniej sumy pieniężnej. Suma pieniężna z kolei winna odpowiadać wartości uszczerbku majątkowego, jaki doznany został przez poszkodowanego.

Ani art. 361 § 2 k.c., ani żaden inny przepis kodeksu cywilnego nie zawiera legalnej definicji szkody. W orzecznictwie i nauce szkodę definiuje się jako "uszczerbek w prawnie chronionych dobrach majątkowych wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem tych dóbr, jaki istniał i jaki następnie mógłby, w ramach normalnej kolei rzeczy się wytworzyć, a stanem, jaki powstał na skutek zdarzenia wywołującego zmianę, polegającą na uszczupieniu aktywów lub zwiększeniu pasywów" [por. np. wyr. SN z 11.2.2003 r., I CKN 6/01].

Z art. 361 § 2 k.c. wynikają przy tym dwa rodzaje szkody majątkowej: strata (*damnum emergens*) oraz utracone korzyści (*lucrum cessans*). Strata polega na zmniejszeniu majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia, z którym związana jest czyjaś odpowiedzialność, utracone korzyści wyrażają się kwotą, o którą majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jak by to się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, z którym związana jest czyjaś odpowiedzialność.

Ustalenie wartości szkody objętej pozwem wymaga zatem za każdym razem dokonania oceny majątkowych skutków zdarzeń, powodujących szkodę dla poszkodowanego.

Konieczność wykazania związku przyczynowego wynika natomiast z art. 361 § 1 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynika. W orzecznictwie wskazuje się, że artykuł 361 § 1 k.c., wychodząc z ogólnego pojęcia przyczynowości, ogranicza odpowiedzialność cywilną tylko do niektórych następstw zdarzeń uzasadniających tę odpowiedzialność. Rozwiązanie to, nawiązujące do teorii adekwatnego związku przyczynowego, opiera się na podziale następstw mieszczących się w ramach przyczynowości ogólnej według kryterium, które stanowi ocena, czy następstwo to odpowiada zdarzeniu, jakie je wywołało, czy też stanowi względem niego coś niezwykłego, nadzwyczajnego. Adekwatnymi są normalne następstwa działania lub zaniechania, z których szkoda wynika.

Realizacja tej koncepcji wymaga dwustopniowego postępowania:

- pierwszy etap polega na udzieleniu odpowiedzi na pytanie, czy w ogóle określony skutek pozostaje w relacji przyczynowej do zdarzenia stanowiącego podstawę odpowiedzialności, co ustala się stosując tzw. test warunku koniecznego (*sine qua non*), polegający na zbadaniu, czy fakt w postaci powstania szkody pojawiłby się, gdyby nie było faktu stanowiącego podstawę czyjejs odpowiedzialności (jeżeli szkoda pojawiłaby się również wtedy, gdyby nie było faktu stanowiącego podstawę odpowiedzialności, to znaczy, że między tymi faktami nie ma związku przyczynowego);
- drugi etap polega na rozważeniu, czy występujący związek przyczynowy odpowiada szczególnym kryteriom wartościującym, określanym jako „normalne”.

W pierwszym rzędzie rozważyć więc trzeba, czy objęte żądaniem pozwu kwoty stanowią szkodę w majątku powódki.

Zauważyć trzeba już na wstępie, że dochodzone przez powódkę kwoty (z wyjątkiem roszczenia o zapłatę kwoty 9.900 zł z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej, o czym niżej) odpowiadają uszczerbkowi w jej majątku, który nie powstałby, gdyby nie zdarzenie wywołujące szkodę, polegające na nienależyтым wykonaniu przez pozwaną zobowiązania z umowy gwarancji, wyrażające się zwłoką w przeprowadzeniu skutecznego przeglądu pokrycia dachowego połączonego z usunięciem wszystkich nieszczelności. Dochodzone przez powódkę roszczenia (z wyjątkiem roszczenia o zapłatę kwoty 9.900 zł oraz roszczenia o zapłatę kwoty odpowiadającej wartości utraconego czynszu) odpowiadają bowiem kwotom, które powódka zobowiązana była zapłacić (czy też zapłaciła) I. T. w związku z rozwiązaniem przez nią umowy najmu, przy czym wydatki te (pasywa) nie powstałyby, gdyby pozwana w ramach gwarancji niezwłocznie usunęła usterki, w tej sytuacji po stronie I. T. nie powstałoby bowiem uprawnienie do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia. Kwoty te stanowi zatem dla powódki stratę (*damnum emergens*). Zaakcentowania wymaga, że w toku postępowania dowodowego wykazane zostało, że wyłączną przyczyną rozwiązania umowy najmu przez I. T. były przecieki wody opadowej do wynajmowanego przez nią lokalu. Świadczy o tym zarówno treść pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy, poprzedzająca to oświadczenie korespondencja najemcy i powódki dotycząca zgłaszania

przecieków w lokalu, jak i zeznania świadków I. T. i M. T.. Z kolei ostatnie z dochodzonych roszczeń obejmuje utracone korzyści (*lucrum cessans*) w postaci czynszu najmu, który byłby wpłacany przez I. T., gdyby nie doszło do wypowiedzenia umowy.

Tym samym objęte żądaniem pozwu kwoty (z wyjątkiem roszczenia o zapłatę kwoty 9.900 zł z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej, o czym szerzej niżej) stanowią szkodę w majątku powódki, rozumianą jako uszczerbek w jej majątku, wyrażający się różnicą między hipotetycznym stanem aktywów powódki przy założeniu, że nie doszło do zdarzenia powodującego szkodę, oraz stanem tych aktywów po zaistnieniu zdarzenia powodującego szkodę.

Wysokość wydatków (czy też pasywów w majątku powódki), składających się na *damnum emergens*, nie budzi wątpliwości i nie była przez stronę pozwaną kwestionowana. Inaczej przedstawia się sytuacja, jeśli chodzi o wysokość szkody w postaci *lucrum cessans*. W tym zakresie pozwana podniosła w odpowiedzi na pozew szereg zarzutów, które w części okazały się uzasadnione.

Żądanie pozwu wyrażające się kwotą 109.800 zł stanowią utracone korzyści (*lucrum cessans*) w wysokości czynszu najmu, jaki I. T. uiściłaby na rzecz powódki, gdyby nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu, w okresie od maja 2012 r. do maja 2015 r. (za okres ponad 3 lat). Jak już wspomniano utracone korzyści wyrażają się kwotą, o którą majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jak by to się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, z którym związana jest czyjaś odpowiedzialność. Utracone korzyści stanowią składnik szkody, który oznacza niepowiększenie się majątku poszkodowanego – są one odzwierciedleniem ekonomicznej wartości niedoszedłego zdarzenia, które – gdyby tylko nastąpiło – spowodowałoby powiększenie aktywów poszkodowanego. Udaremnienie tego powiększenia wynika ze zdarzenia powodującego szkodę.

Co do zasady przyjąć trzeba, że utratą korzyści jest w szczególności szkoda polegająca na nieuzyskaniu pożytków naturalnych i cywilnych, które rzecz przynosi. Nie ma wątpliwości, że odszkodowanie nie może przekroczyć rozmiarów szkody. Dlatego też w orzecznictwie podkreśla się, że ustosunkowanie się do istnienia szkody z tytułu utraconego czynszu za najem nieruchomości wymaga indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące wynajmowaniu tej nieruchomości [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 r., III CSK 389/15]. W orzecznictwie wskazuje się więc, że jeżeli szkoda powoda polega na utraconych pożytkach cywilnych (utraconych korzyściach będących czynszami najmu) na poczet szkody należy zaliczyć uzyskane przez stronę powodową korzyści (*compensatio lucri cum damno*). Ugruntowany jest pogląd, wielokrotnie wyrażany w orzeczeniach Sądu Najwyższego, że zasada ta - wyrównanie korzyści z uszczerbkiem - zmierza do zapewnienia, by szkoda majątkowa została z jednej strony naprawiona w całości (art. 361 § 2 k.c.), a z drugiej strony by przyznane odszkodowanie nie przekraczało jej rozmiaru, co wymaga przy ustalaniu szkody uwzględnienia nie tylko tych zdarzeń, które zwiększają jej rozmiar, ale i tych, które rozmiar ten zmniejszają. Była ona wywodzona z art. 158 § 1 k.z. obecnie brak w tej materii ogólnego przepisu w kodeksie cywilnym, jednakże obowiązek stosowania zasady *compensatio lucri cum damno* w świetle utrwalonego stanowiska orzecznictwa i doktryny oraz treści art. 361 § 2 k.c. nie budzi żadnych wątpliwości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego na tym polu podkreśla się również, iż wyrównanie korzyści z uszczerbkiem nie stanowi zmniejszenia odszkodowania, ani jego miarkowania, tylko stanowi element ustalania zakresu prawnie relewantnego uszczerbku w mieniu poszkodowanego [por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2016 r., I CSK 685/15; z dnia 13 października 2005 r., I CSK 185/05, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r., III CZP 7/10].

W rozpoznawanej sprawie powódka istotnie po rozwiązaniu umowy najmu nie otrzymywała od I. T. czynszu za wynajmowany przez nią wcześniej lokal. Nie można jednak zapominać, że poprzez rozwiązanie umowy najmu powódka odzyskała posiadanie lokalu. Z jednej strony majątek powódki nie powiększał się o comiesięczne wpłaty z tytułu czynszu najmu, z drugiej strony stan rzeczy zmienił się o tyle, że powódka uzyskała wolny lokal, którym mogła dysponować na rynku najmu lokali użytkowych, przy czym lokal ten na wspomnianym rynku przedstawiał określoną wartość, wyrażającą się kwotą możliwego do uzyskania czynszu najmu (por. § 19 ust. 1 umowy najmu, zgodnie z którym najemca zobowiązany był do zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu w stanie wolnym, w jakim go odebrał, z uwzględnieniem stopnia zużycia wskutek prawidłowej eksploatacji).

W cytowanym wyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 r. (III CSK 389/15) podkreślone zostało, że jeżeli chodzi o szkodę powoda polegającą na utraconym czynszu za okres, w którym powód miał możliwość dysponowania nieruchomością, to należy uwzględnić, iż miał on możliwość podjęcia działań zmierzających do pobierania z niej dochodów. Co więcej Sąd Najwyższy podkreślił, że nie sposób zwolnić posiadacza (czy też właściciela) nieruchomości od racjonalnego nią gospodarowania. Odszkodowanie nie może przekroczyć rozmiarów szkody, stąd też ustosunkowanie się do istnienia szkody z tytułu utraconego czynszu wymaga indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Sąd Najwyższy zauważył również, że jeżeli lokal znajduje się w stanie wymagającym napraw czy też nakładów, to także to nie wyklucza możliwości podjęcia działań zmierzających do znalezienia nowego najemcy, choćby oferując rozliczenie niezbędnych nakładów w czynszu za kolejne miesiące.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy dostrzec trzeba, że z zeznań prezesa zarządu powódki D. J. wynika, że po opuszczeniu lokalu nr (...)F.9 przez I. T. był on przez spółkę (...) na krótko wynajęty innej osobie z przeznaczeniem na magazyn, w którym składowano rowery (por. przesłuchanie informacyjne prezesa D. J., karta 194-194v, które podtrzymał składając zeznania w charakterze strony - karta 305v-306). Z zeznaniami D. J. korespondują zeznania pracownika pozwanej J. K., który z kolei zeznał, że Z. B. informował go o tym, iż lokal należący wcześniej do I. T. jest czasowo wynajmowany. Z dalszych zeznań D. J., a także z zeznań Z. B. wynika również, że lokal był czasowo nieodpłatnie, bądź za opłatami odpowiadającymi kosztom poboru energii elektrycznej, wynajmowany innym najemcom, na czas remontu wynajmowanych przez nich lokali.

Tym samym udowodnione zostało, że powódka osiągała dodatkowe korzyści związane z wynajmowaniem lokalu opuszczonego przez I. T.. Jak już wyżej wspomniano w orzecznictwie podkreśla się, że zasada *compensatio lucri cum damno* stanowi element ustalania zakresu prawnie relewantnego uszczerbku w mieniu poszkodowanego. Zakres tego uszczerbku, a więc wysokość szkody, powinna udowodnić powódka. W toku procesu nie zostały jednak przedstawione dowody pozwalające na wyliczenie uszczerbku w majątku powódki z zastosowaniem omawianej zasady, z zeznań prezesa zarządu powódki nie wynika bowiem, jaka była wysokość uzyskiwanych przez powódkę korzyści, związanych z wynajmowaniem lokalu opuszczonego przez I. T., a inne dowody na tę okoliczność nie zostały złożone. Należy zauważyć, że na rozprawie w dniu 26 stycznia 2016 r. pełnomocnik pozwanej występował o zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia dokumentów czy dowodów (choćby w postaci poleceń przelewu) wskazujących na wysokość uzyskiwanych przez powódkę korzyści z wynajmowania lokalu. W odpowiedzi na zobowiązanie w tym przedmiocie powódka złożyła pismo procesowe z dnia 7 lutego 2016 r., w którym pełnomocnik powódki zaprzeczył temu, że lokal w ogóle był wynajmowany i w konsekwencji nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących na wysokość uzyskiwanych z tego tytułu korzyści. Twierdzenia strony powodowej zawarte w piśmie procesowym dnia 7 lutego 2016 r. pozostają jednak w sprzeczności z zeznaniami prezesa zarządu powódki, który zeznał, jak już wspomniano, że lokal czasowo był wynajmowany na magazyn i przechowywano w nim rowery, a w innym okresie był wynajmowany za opłatą symboliczną na czas remontu innym najemcom.

W świetle poglądów wyrażanych w cytowanych wyżej orzeczeniach dla ustalenia wysokości szkody konieczne jest ustalenie wysokości uzyskiwanych z tego tytułu korzyści (w przeciwnym razie odszkodowanie wyrażające się kwotą niezapłaconego przez I. T. czynszu przekroczy wysokość szkody), powódka takich dowodów jednak nie złożyła. Co więcej mając na uwadze pogląd wyrażony w powołanym wcześniej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 r. (III CSK 389/15) nie sposób pominąć, że na wysokość odszkodowania z tytułu utraconych korzyści (czynszu najmu - pożytków cywilnych) ma wpływ potencjalna możliwość wynajęcia lokalu, czego powódka nie dopełniła, a nie sposób przecież zwolnić posiadacza nieruchomości od racjonalnego nią gospodarowania. Powódka racjonalnie gospodarując swoimi zasobami majątkowymi winna albo usunąć ślady zalania lokalu (ewentualnie uczynić to na koszt pozwanej jako sprawcy zniszczeń spowodowanych zalaniem), albo oferować lokal na rynku najmu lokali użytkowych za odpowiednio obniżony czynsz bądź z możliwością obniżenia czynszu w zamian za wyremontowanie pomieszczeń przez nowego najemcę. Odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści wyraża się więc kwotą niezapłaconego czynszu pomniejszonego o kwotę faktycznie uzyskanego bądź hipotetycznego czynszu, który powódka za ten konkretny lokal, w określonych

warunkach rynkowych, uzyskała bądź mogłaby uzyskać należycie gospodarując swoimi zasobami majątkowymi. Także tak rozumianej kwoty (której wysokość wymagałaby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego) nie wykazano.

Mając na względzie powyższe przyjąć trzeba, że powódka nie udowodniła wysokości szkody w postaci *lucrum cessans*, domaga się bowiem zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości czynszu najmu, jaki I. T. uiściłaby na rzecz powódki, gdyby nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu, w okresie od maja 2012 r. do maja 2015 r. (za okres ponad 3 lat), a to wyliczenie nie uwzględnia korzyści, jakie powódka osiągnęła bądź hipotetycznie mogła osiągnąć z tej racji, że po opuszczeniu lokalu przez I. T. odzyskała jego posiadanie i możliwość wynajmowania.

Tym samym kwota wyrażająca się wartością czynszu niezapłaconego przez I. T. przerastałaby wysokość szkody w majątku powódki. Z przyczyn opisanych wyżej omawiane roszczenie o zapłatę utraconych korzyści podlegało oddaleniu.

Dalsze rozważania będą zatem sprowadzały się do oceny ostatniej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, jaką jest istnienie adekwatnego związku przyczynowego, kolejno dla każdego z wymienionych na wstępie roszczeń powódki, składających się na *damnum emergens*.

Rozważania te należy poprzedzić wstępną uwagą, dotyczącą stosunków zobowiązaniowych łączących spółkę (...). Strony łączyły dwa stosunki zobowiązaniowe: umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji oraz umowa najmu. Umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została zawarta 1 października 2008 r., świadczenie spółki (...) (inwestora zastępczego) polegało na wybudowaniu hali wraz z punktem handlowym, przeznaczonym dla I. T. (inwestora) oraz oddanie go jej do eksploatacji, natomiast świadczenie I. T. było świadczeniem pieniężnym. Ponadto I. T. zobowiązała się zawrzeć ze spółką (...) umowę najmu na określonych warunkach (zmienionych późniejszym aneksem), umowa taka została przez strony zawarta już w dniu 23 października 2009 r., mimo tego, że lokal został wydany dopiero po zakończeniu budowy, tj. w 2011 r. Strony w § 3 pkt 9 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji przewidziały przypadki "rezygnacji" z inwestycji po rozpoczęciu budowy przez I. T. (inwestora) - w każdej przewidzianej przez strony sytuacji "rezygnacji" spółka (...) zobowiązana była zwrócić określaną umownie część wpłaconych zaliczek, co miało prowadzić do rozwiązania łączącej strony umowy. Wszystkie przypadki "rezygnacji" z inwestycji wymagały złożenia przez inwestora stosownego oświadczenia woli w czasie trwania inwestycji. Po zakończeniu inwestycji takie uprawnienie inwestorowi już nie przysługiwało, ponieważ umowa jako wykonana wygasła. Strony w umowie zapisały wprost, że podpisanie protokołu odbioru oznacza zakończenie realizacji przedmiotu umowy (por. § 3 ust. 10 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji).

Nawiązując do powyższego należy wskazać, że z ogólnej regulacji prawa zobowiązań wynika zasada ograniczonego w czasie trwania stosunku zobowiązaniowego (por. art. 353 k.c., zgodnie z którym "dłużnik powinien świadczenie spełnić"). Zobowiązanie jest stosunkiem prawnym ukierunkowanym na wykonanie, ono też stanowi podstawowy sposób wygaśnięcia zobowiązania [por. M. G. (red.), Kodeks cywilny. T. K.. W., 2016]. Wpisanie mechanizmu wygaśnięcia w konstrukcję stosunku zobowiązaniowego pozwala przyjąć, że trwanie tego stosunku jest ograniczone w czasie. Reguła wygaśnięcia na skutek wykonania nie znajduje zastosowania w zasadzie tylko do zobowiązań ciągłych. Z tych względów ustawodawca wprowadza dla tej postaci stosunku zobowiązaniowego dwie reguły szczególne. Po pierwsze każda ze stron jest uprawniona do wypowiedzenia zobowiązania bezterminowego o charakterze ciągłym, bez wymogu wystąpienia czy wykazania okoliczności szczególnych - jest to norma o charakterze bezwzględnie obowiązującym [por. np. wyr. SN z 13.6.2013 r., V CSK 391/12, OSNC 2014, Nr 2, poz. 22]. Po drugie, zobowiązania ciągłe inne niż "zobowiązania bezterminowe" gasną wraz z nadejściem określonego zdarzenia. Pozwala to przyjąć, że również zobowiązanie ciągłe tworzy relację prawną ograniczoną w czasie [por. M. G. (red.), Kodeks cywilny. T. K.. W., 2016].

Przenosząc powyższe na okoliczności faktyczne niniejszej sprawy wskazać trzeba, że w momencie wybudowania hali centrum handlowego, wydania lokalu I. T. oraz zapłaceniu przez nią wszystkich świadczeń pieniężnych, umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji wygasła na skutek wykonania przez obie strony ciążących na nich świadczeń, co nastąpiło w 2011 roku. Zauważyć trzeba, że umowa ta została wykonana w sposób należyty, z załączonego do akt

protokołu odbioru końcowego z dnia 15 kwietnia 2011 r. wynika bowiem, że wszystkie nieszczelności dachu, jak i inne usterki ujawnione w toku pracy komisji odbiorowej, zostały usunięte do dnia 15 kwietnia 2011 r., w tym usunięto usterki zgłoszone 21 marca 2011 r. (por. również opinię biegłego - karta 224).

Oznacza to, że pozwana należycie wykonała umowę o roboty budowlane, wydając powódce objęty umową obiekt budowlany, z kolei powódka należycie wykonała umowę o prowadzenie wspólnej inwestycji, wydając I. T. przysługujący jej lokal.

Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, że umowa o udzielenie gwarancji jakości funkcjonuje jako osobna umowa, akcesoryjna wobec umowy sprzedaży, ewentualnie umowy o dzieło czy też o roboty budowlane (powyższego nie wyłącza fakt zamieszczenia treści obu umów w jednym dokumencie).

Nienależyte wykonanie zobowiązania po stronie pozwanej (zwłoka w usuwaniu usterek) miało miejsce dopiero na etapie wykonywania umowy gwarancji, ale wówczas powódkę i I. T. wiązał inny niż umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji stosunek zobowiązaniowy o charakterze ciągłym, tj. umowa najmu, zawarta na czas określony, w której treści przewidziano dla najemcy uprawnienie rozwiązania umowy najmu przed upływem okresu najmu bez wypowiedzenia (jeżeli pomimo pisemnego upomnienia ze strony najemcy wystąpi jakiegokolwiek istotne naruszenie umowy przez wynajmującego - § 20 ust. 2 c), ponadto umowa przewidywała w przypadku rozwiązania umowy przez najemcę karę umowną w wysokości odpowiadającej równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu netto obowiązującego w chwili rozwiązania umowy (§ 20 ust. 5), a także przewidywała, że najemca miał wpłacić na rachunek wynajmującego kaucję gwarancyjną odpowiadającą równowartości trzymiesięcznego czynszu powiększoną o VAT (§ 21 ust. 1).

W tym stanie faktycznym przyjąć należy, że istnieje adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem pozwanej, polegającym na zwłoce w usuwaniu usterek w ramach umowy gwarancji, a szkodą w majątku powódki, polegającą na powstaniu po stronie powódki zobowiązania wobec I. T. z tytułu kary umownej za rozwiązanie bez wypowiedzenia umowy najmu z powodu istotnego naruszenia umowy przez wynajmującego. Kara umowna przewidziana została w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu netto, co daje kwotę 7.380 zł ($30 \text{ m}^2 \times 82 \text{ zł netto/1m}^2 \times 3 \text{ miesiące}$). Nie ma wątpliwości, że fakt w postaci powstania omawianej szkody nie pojawiłby się, gdyby nie było faktu stanowiącego podstawę odpowiedzialności pozwanej. Przyznane w umowie uprawnienie do rozwiązania przez I. T. umowy bez wypowiedzenia wymagało bowiem istotnego naruszenia umowy przez wynajmującego, a takim naruszeniem było nieusowanie, mimo wielokrotnych wezwań, ciężącego na wynajmującym obowiązku utrzymywania lokalu w stanie przydatności do umówionego użytku (obowiązek ten wynika z art. 663 k.c.). Zwłoka pozwanej w usunięciu usterek w ramach umowy gwarancji pozostaje więc w związku przyczynowym ze szkodą w majątku powódki, polegającą na powstaniu po stronie powódki zobowiązania wobec I. T. z tytułu kary umownej za rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia z powodu istotnego naruszenia umowy przez wynajmującego. Przyjąć przy tym należy, że jest to normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.

Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, że orzecznictwie za "normalne" przyczyny powstania szkody uznaje się te przyczyny, które każdorazowo zwiększają możliwość (prawdopodobieństwo) wystąpienia badanego skutku. Następstwo uznawane jest za "normalne", jeśli "w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykłym następstwem" tego zdarzenia [por. wyrok SN z 26.1.2006 r., II CK 372/05]. Normalne następstwo zdarzenia określane jest jako skutek, który zazwyczaj i w zwykłym porządku rzeczy jest konsekwencją tego zdarzenia, czyli zdarzenie to ogólnie sprzyja jego wystąpieniu [por. wyrok z 11.9.2003 r. III CKN 473/01]. Określa się również normalne następstwa jako obiektywnie normalne, typowe, przeciętne, oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy [por. wyrok z 9.2.2001 r. III CKN 578/00]. Normalności następstw nie należy utożsamiać z ich typowością. Jak zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 7.3.2013 r. (II CSK 364/12) "nietypowość czy sporadyczność następstw nie przekreśla adekwatności związku przyczynowego, normalność następstw nie jest bowiem pochodną ich typowości, lecz raczej kwestią zdadności przyczyny do wywołania określonego rodzaju skutków".

W rozpoznawanej sprawie, w danym układzie stosunków i warunków (opisanym wyżej) oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, należało spodziewać się, że I. T. skorzysta z uprawnienia do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia i tym samym powstanie po jej stronie roszczenie o zapłatę kary umownej, stan rzeczy polegający na nieusuwaniu usterek, mimo monitów i zgłoszeń, utrzymywał się bowiem przez długi okres czasu.

Dodatkowo wskazać trzeba, że w powoływanym przez powódkę prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, wydanym w sprawie I C 585/12, kara umowna w wysokości 7.380 zł została na rzecz I. T. zasądzona. Apelacja w tej części została przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalona. Sądy orzekające w omawianej sprawie uznały zatem, że I. T. skutecznie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym i tym samym powstało po jej stronie roszczenie o zapłatę kary umownej w wysokości 7.380 zł.

Powódka udowodniła zatem w rozpoznawanej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. w odniesieniu do roszczenia o zapłatę odszkodowania w wysokości 7.380 zł. W tym zakresie powództwo należało uwzględnić.

Inaczej należy ocenić roszczenie o zapłatę kwoty 9.900 zł, podobnie jak poprzednie zasądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, wydanym w sprawie I C 585/12. Kwota ta odpowiada wysokości kaucji gwarancyjnej, jaką powódka - w związku z rozwiązaniem umowy najmu - zobowiązana była zwrócić I. T.. Obowiązek zwrotu tej kwoty nie pozostaje w związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej, polegającym na zwłoce w usuwaniu usterek w ramach umowy gwarancji. Co więcej słusznie wywodziła strona pozwana w odpowiedzi na pozew, że kaucja została wpłacona przez I. T. jako zabezpieczenie dokonywania płatności (spełniania świadczeń pieniężnych), ciężących na niej jako najemcy w czasie trwania umowy najmu. Istotą tego uregulowania umownego jest, że po wygaśnięciu stosunku najmu, o ile najemca nie posiada długów, to kaucja podlega zwrotowi. Zwrot kaucji następuje niezależnie od tego, z jakiego powodu stosunek najmu ustał (zwrot ten następuje zarówno wtedy, gdy umowa najmu została rozwiązana przez którąkolwiek ze stron, jak i wówczas, gdy upłynął czas trwania zawartej na czas oznaczony umowy). Innymi słowy kaucja to kwota wpłacona przez najemcę i przetrzymywana przez wynajmującego przez czas trwania umowy najmu, podlegająca zwrotowi po wygaśnięciu umowy. Podsumowując: poprzez wpłatę kaucji gwarancyjnej majątek powódki nie zwiększył się, kwota ta była bowiem jedynie zabezpieczeniem dokonywania płatności przez najemcę. Tym samym zwrot kaucji gwarancyjnej nie powoduje uszczuplenia majątku powódki, a więc nie jest szkodą, w rozumieniu opisanym wyżej. Tym samym powództwo o zapłatę kwoty 9.900 zł podlegało oddaleniu.

Kolejna objęta żądaniem pozwu kwota to 2.769,53 zł - ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności zasądzonych wyrokiem wydanym w sprawie I C 585/12 (kara umowna 7.380 zł + zwrot kaucji gwarancyjnej 9.900 zł), których wysokość została wyliczona przez strony (powódkę i I. T.) w pozasądowej ugodzie obejmującej warunki spłaty zadłużenia wynikającego z prawomocnego wyroku Sądu w sprawie I C 585/12. Ten wydatek w majątku powódki powstał w związku z tym, że powódka nie uregulowała swoich zobowiązań wobec I. T. w terminie. W tym względzie należy mieć na uwadze art. 362 k.c., zgodnie z którym jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. Pozwana nie ponosi żadnej winy za to, że powódka zapłaciła swoje zobowiązania wobec I. T. z opóźnieniem, tym samym brak było podstaw do zasądzenia tej kwoty na rzecz powódki jako odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną (abstrahując w tym miejscu od tego, że w kontekście wyżej przedstawionych rozważań za szkodę powódki można uważać jedynie odsetki od kwoty 7.380 zł).

W ramach odszkodowania powódka dochodziła również kwoty 130.000 zł, którą powódka zobowiązała się zapłacić I. T. na mocy umowy z dnia 6 marca 2014 r. zatytułowanej "Uгода ratalnej spłaty zadłużenia". Zgodnie z art. 917 k.c. przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. W ugodzie z dnia 6 marca 2014 r. ustępstwo I. T. polegało na rozłożeniu należności na raty, z kolei ustępstwo powódki na "nie wnoszeniu apelacji" od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie I C 1115/13. Objęta ugodą kwota 130.000 zł obejmuje kwotę główną zasądzoną wyrokiem w sprawie I C 1115/13 - 95.940 zł, koszty - 11.978 zł oraz odsetki (których wysokości strony w ugodzie nie wskazały).

Dodać trzeba, że sprawa I C 1115/13 prowadzona była jako postępowanie ponowne po uchyleniu przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyroku w sprawie I C 585/12, w części dotyczącej zasądzonej w oparciu o art. 410 § 1 k.c. kwoty 95.940 zł, której I. T. dochodziła od spółki (...) (powódki w niniejszej sprawie) jako zwrotu środków przekazanych zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 1 października 2008 r. Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcie uchylające wyrok Sądu pierwszej instancji motywował tym, iż Sąd ten co do kwoty 95.940 zł nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem nie rozważył, czy rozwiązanie umowy najmu miało jednocześnie oznaczać rozwiązanie umowy o zastępstwo inwestycyjne. Z kolei Sąd orzekający w postępowaniu ponownym w sprawie I C 1115/13 kwotę 95.940 zł zasądził w oparciu o art. 471 k.c., przyjmując w oparciu o łańcuch domniemań faktycznych, iż spółka (...) nienależycie wykonywała umowę o zastępstwo inwestycyjne, czego efektem było przeciekanie dachu nad lokalem powódki.

Jak więc wskazano wyżej roszczenie powódki o zapłatę kwoty 130.000 zł stanowi zobowiązanie powódki wobec I. T. z umowy ugody, w ramach której strony poczyniły sobie wzajemne ustępstwa w celu zapewnienia wykonania wyroku w sprawie I C 1115/13 (nieprawomocnego w dacie zawierania ugody, o czym świadczy zobowiązanie powódki do niewnoszenia apelacji), zasądzonego na rzecz I. T. kwotę 95.940 zł, dochodzoną przez nią jako zwrot świadczeń wpłaconych w ramach umowy o zastępstwo inwestycyjne. W ramach niniejszego procesu wykazane zostało, że pozwana nienależycie wykonywała umowę gwarancji, dopuszczając się zwłoki w usuwaniu usterek. Wydatek powódki, obejmujący ugodzone zobowiązanie z ugody z dnia 6 marca 2014 r., nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy gwarancji przez pozwaną. Normalnym następstwem zwłoki w usuwaniu usterek przez gwaranta (wykonawcę robót budowlanych) nie jest bowiem powstanie po stronie inwestora wydatków stanowiących zobowiązania z zawieranych przez niego ugód. W rozpoznawanej sprawie, w danym układzie stosunków i warunków (opisanym wyżej) oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, nie można było spodziewać się, że typowe, przeciętne czy też oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy następstwo zwłoki w usuwaniu usterek przez pozwaną w ramach umowy gwarancji to zawarcie przez inwestora ugody, w ramach której zrezygnuje on z zaskarżenia wyroku zasądzonego na jego rzecz kwotę wpłaconą w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji (por. wyżej powołane orzecznictwo dotyczące normalnego związku przyczynowego). Co więcej takie zachowanie jak rezygnacja z instancji odwoławczej należy potraktować jako przyczynienie się do powstania szkody (art. 362 k.c.). W kontekście ostatnich rozważań zauważyć też trzeba, że ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny wskazuje na to, że umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została należycie wykonana i wygasła poprzez spełnienie wzajemnych świadczeń. Rozwiązanie umowy najmu nie powodowało jednocześnie rozwiązania umowy o zastępstwo inwestycyjne, która w swojej treści przewidywała ściśle określone przypadki rezygnacji przez inwestora (I. T.) z inwestycji (§ 3 ust. 9), wszystkie te sytuacje rezygnacji mogły jednak mieć miejsce wyłącznie przed zakończeniem inwestycji. Dodać trzeba, że ani umowa najmu, ani umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji nie przewidywały, że po upływie okresu, na który umowa najmu została, bądź też po rozwiązaniu tej umowy przed upływem tego okresu, nastąpi zwrot kwot wpłaconych przez inwestora (I. T.) w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Przeciwnie - § 19 ust. 1 umowy najmu przewidywał, że najemca zobowiązany był do zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu w stanie wolnym w jakim go odebrał z uwzględnieniem stopnia zużycia wskutek prawidłowej eksploatacji. W umowie najmu nie ma żadnej wzmianki o zwrocie kwot wpłaconych w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji.

Stąd też normalnym następstwem zachowania pozwanej, polegającego na zwłoce w usuwaniu usterek w ramach umowy gwarancji, nie jest obowiązek powódki do zapłaty roszczenia z umowy ugody, obejmującego zwrot kwoty uzyskanej przez powódkę od I. T. jako świadczenia z umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. W ustalonym w niniejszej sprawie stanie faktycznym podstawy prawnej obowiązku takiego zwrotu po stronie powódki nie można upatrywać ani w art. 471 k.c. (umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji została należycie wykonana i wygasła), ani w art. 410 § 1 w zw. z art. 405 k.c. (powódka nie pozostaje wzbogacona poprzez wpłaty I. T., ponieważ zużyła je prowadząc inwestycję w postaci budowy budynku centrum handlowego - art. 409 k.c., z kolei właścicielem budynku nie pozostaje powódka, tylko Gmina M. S. jako właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek - art. 48 k.c.).

W tym stanie rzeczy roszczenie powódki o zapłatę kwoty 130.000 zł podlega oddaleniu z uwagi na brak normalnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną, a wydatkiem powódki w tej wysokości.

Konsekwencją powyższego jest również oddalenie roszczenia powódki o zapłatę kwoty 5.661 zł, która stanowi wartość opłaty od apelacji w sprawie I C 585/12. Ten wydatek w majątku powódki również nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z opisanym wyżej nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną. W danym układzie stosunków i warunków, jaki miał miejsce w niniejszej sprawie, w zwyczajnym biegu rzeczy wydatek związany z obowiązkiem uiszczenia opłaty sądowej w procesie o zwrot kwot wpłaconych w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji czy też roszczeń z umowy najmu nie stanowi normalnego, typowego, oczekiwanego w zwykłej kolejności rzeczy wydatku powódki. Nie można bowiem zapominać, że obowiązkiem uiszczenia opłaty sądowej obciążona jest strona przegrywająca proces, przegrane przez powódkę procesu o zwrot kwot wpłaconych w ramach umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji czy umowy najmu nie pozostaje zaś w normalnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej polegającym na zwłoce w usuwaniu usterek w ramach umowy gwarancji.

Tym samym oddaleniu podlegały wszystkie roszczenia powódki, z wyjątkiem roszczenia o zapłatę kwoty 7.380 zł, odpowiadającej karze umownej przysługującej I. T. na podstawie § 20 ust. 5 umowy najmu.

O odsetkach za opóźnienie w zapłacie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. Roszczenie powódki znajdujące podstawę prawną w art. 471 k.c., ma charakter bezterminowy, zastosowanie znajduje wobec tego art. 455 k.c., zgodnie z którym: jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Znaczenie użytego w art. 455 k.c. "słowa" niezwłocznie bywa różnie interpretowane w orzecznictwie w zależności od konkretnych okoliczności sprawy. Tym niemniej orzecznictwo i doktryna są zgodne co do tego, że „niezwłocznie” nie jest równoznaczne z „natychmiast”, lecz oznacza „bez zbędnej zwłoki”. Przyjmuje się przy tym często, iż co do zasady za niezwłoczne spełnienie świadczenia należy przyjąć spełnienie go w terminie 14 dni [por. wyrok SN z 28.05.1991 r. w sprawie II CR 623/90; wyrok SN z 6.07.2011 r. w sprawie I CSK 576/09].

W okolicznościach niniejszej sprawy ani z treści pozwu, ani z treści odpowiedzi na pozew i późniejszych pism procesowych stron nie wynika, ażeby powódka kiedykolwiek przed doręczeniem pozwu w niniejszej sprawie wezwała pozwaną do zapłaty kwot objętych żądaniem. Pozew został doręczony w dniu 10 czerwca 2015 r., odsetki zasądzono od dnia następnego po upływie czternastu dni od doręczenia pozwu. Okres ten jest adekwatny do czasu, jakiego potrzebowała pozwana (która wcześniej nie była wzywana do zapłaty, nie miała więc żadnej wiedzy o żądaniach powódki), aby zapoznać się z żądaniem, poddać je analizie pod kątem ewentualnej zasadności oraz dokonać czynności zmierzających do przekazania odpowiedniej kwoty środków pieniężnych. Odsetki za opóźnienie z art. 481 § 1 k.c. przysługują zatem powódce od dnia 25 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. w wysokości odsetek ustawowych, zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy ustalony został na podstawie dowodów z przedłożonych przez strony dokumentów, które nie były kwestionowane, ani nie budziły wątpliwości Sądu, a także w oparciu o dowody z przesłuchania świadków oraz dowód z przesłuchania w charakterze strony prezesa zarządu powódki (strona pozwana nie wносиła o przesłuchanie członka jej organu).

Zeznania świadków i I. T. i M. T. posłużyły przede wszystkim do ustalenia motywów, jakimi kierowała się I. T. składając oświadczenie o rozwiązaniu bez wypowiedzenia umowy najmu. Jaki już wcześniej wspomniano zbieżność tych zeznań z dowodami z dokumentów, jak i z zeznaniami świadka G. S., przesądziła o wiarygodności omawianych świadków. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia okazały się zeznania J. D. - świadek nie miał wiedzy na temat okoliczności istotnych dla sprawy. Jako wiarygodne oceniono natomiast zeznania J. K., po części Z. B., a także prezesa zarządu powódki D. J.. Zeznania Z. B. okazały się niewiarygodne jedynie w zakresie, w jakim świadek ten w sposób zdecydowany zeznał, że lokal opuszczony przez I. T. nie było wynajmowany "ani przez chwilę". Powyższe pozostaje w sprzeczności z relacjami J. K., który wskazał, że od Z. B. dowiedział się o wynajmowaniu lokalu, co więcej o wynajmowaniu tego lokalu zeznawał

również prezes zarządu powódki D. J. i to zarówno podczas informacyjnego przesłuchania, jak i składając zeznania w charakterze strony, kiedy to swoje wcześniejsze relacje, składane w ramach informacyjnego przesłuchania, w całości podtrzymał. Za wiarygodnością zeznań D. J. przemawia to, że jako prezes zarządu powodowej spółki miał pełną wiedzę na temat wszystkich okoliczności związanych z jej działalnością, jak również to, że przekazy tej samej treści przedstawił zarówno podczas informacyjnego przesłuchania, jak i zeznając jako strona, a to z kolei świadczy o braku wątpliwości co do zaistnienia relacjonowanych faktów.

Istotnym dowodem dla wykazania faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną z umowy gwarancji była opinia biegłego sądowego A. K.. Opinia ta została oceniona jako dowód w pełni wiarygodny. Biegły sporządził opinię na piśmie, opinia ta została następnie przez biegłego ustnie wyjaśniona na rozprawie. Biegły dokonał oględzin spornego dachu i ustalił przyczynę jego przeciekania, opisaną wyżej. Wszystkie swoje wnioski przedstawione w opinii pisemnej biegły podtrzymał na rozprawie w czasie ustnego przesłuchania. Tak wykonana opinia jest zdaniem Sądu wiarygodnym dowodem w sprawie. Nie ma żadnych podstaw, aby zanegować wykonaną przez biegłego opinię, trzeba mieć bowiem na względzie, że Sąd może oceniać opinię biegłego wyłącznie pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności, może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe, nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń [por. wyrok S.N. z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90].

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. i 98 § 1 k.p.c., z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów obciążających strony przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 2,8 %, a pozwana w 97,2 %.