

Sygn. akt I ACa 601/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

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

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2013 r., sygn. akt VI GC 71/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16.692,52 zł (szesnaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2012 r.;**

**2. oddala powództwo w pozostałej części;**

**3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.760,64 zł (pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.710,83 zł (trzy tysiące siedemset dziesięć złotych i osiemdziesiąt trzy grosze) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;**

**IV. nakazuje pobrać od powódki z zasądzonych w pkt. I.1. roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 1.262,01 zł (tysiąc dwieście sześćdziesiąt dwa złote i jeden grosz) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**V. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwotę 94,99 zł (dziewięćdziesiąt cztery złote i dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

SSA A. Sołtyka SSA M. Iwankiewicz SSA T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 601/13

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z o.o. w Z. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) spółki z o.o. w C. o zapłatę kwoty 230.264,88 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że na mocy umowy najmu z dnia 31 grudnia 2010 roku pozwana miała przechowywać w hali powódki jelita zwierzęce w szczelnie zamkniętych beczkach. Jednak po zakończeniu umowy najmu powódka zwróciła uwagę, że w hali utrzymuje się nieprzyjemny zapach, nieusuwalny przy pomocy wietrzenia, co uniemożliwia wynajęcie hali innemu podmiotowi. Wskazała, że usunięcie zapachu wymagać będzie wymiany posadzki oraz ozonowania hali. Na objętą pozwem kwotę składają się następujące kwoty: 122.135,6 zł na wykonanie nowej posadzki, 3.690 zł tytułem zwrotu kosztów opinii technicznej zleconej przez powoda, 11.608,74 zł tytułem kosztów ozonowania i 92.830,98 zł korzyści utraconych wskutek niemożliwości wynajęcia hali za okres od września 2011 do lipca 2012 roku. Mimo wezwań pozwana nie doprowadziła hali do stanu pierwotnego, ani nie uiściła żądanych kwot.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu przyznała, że strony zawarły umowę najmu i przechowywała jelita naturalne w wynajętej od powoda hali, jednak zgodnie z umową przechowywała je w szczelnie zamkniętych beczkach. Po zakończeniu najmu tj. we wrześniu 2011r. zwróciła halę, po jej uprzednim mechanicznym sprzątnięciu, zaś wynajmujący odebrał ją bez jakichkolwiek zastrzeżeń i zwrócił pozwanej kaucję gwarancyjną. Podniosła też, że w chwili zwrotu, w hali nie był wyczuwalny odór. Podkreśliła pozwana, że żądanie usunięcia nieprzyjemnego zapachu powódka zgłosiła dopiero po upływie ponad 6 miesięcy od odbioru hali. Nawet, gdyby w hali pozostał nieprzyjemny zapach pozwana nie odpowiada za powyższe, bowiem używała rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w umowie i zwróciła ją w stanie, który wynikał z normalnego używania rzeczy (art.675 k.c.).

W wyroku z dnia 21 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach sądowych zasądzając na rzecz pozwanej od strony powodowej kwotę 7.602,82 złotych, w tym kwotę 7.217 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie sąd oparł na ustaleniu, że powódka w dniu 31 grudnia 2010 roku zawarła z pozwaną umowę najmu na okres od dnia 1 stycznia do 30 sierpnia 2011 r.. Jej przedmiotem była hala nr (...), o pow. 1.222 m<sup>2</sup> położona w miejscowości Z. z przeznaczeniem na przechowywanie w niej przez pozwanego „wyrobów gotowych produkcji jelit naturalnych pakowanych w beczki metalowe zamknięte szczelnie i układane na paletach" (§3 ust.1). Pozwana natomiast zobowiązała się do używania przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu (§ 8 ust.1) oraz do zwrotu przedmiotu najmu „w stanie opisanym w protokole przekazania stanowiącym załącznik do umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania" (§ 9). Pozwana składowała w hali jelita naturalne, zalane solanką, zamknięte w szczelnych beczkach o pojemności 200 l, ułożonych na paletach. Gros zawartości beczki stanowiły jelita, a płyn konserwujący stanowił niewielki procent jej pojemności. Incydentalnie zdarzało się, iż beczki ulegały uszkodzeniu lub przewróceniu, a z części z nich wyciekała solanka. Ilość beczek, uszkodzonych lub przewróconych mogła wynosić 20-30, nie więcej niż 10%. Pozwana przed zwrotem hali zleciła jej mechaniczne posprzątanie i zwróciła ją powodowi w dniu 1.09.2011r., co udokumentowano protokołem odbioru, w którym wynajmujący potwierdził, że „najemca oddaje obiekt w stanie dobrym i zamiecionym" wobec czego powódka zwróciła pozwanej kaucję gwarancyjną. Nadto w protokole nie odnotowano uwag, aby w hali wyczuwalny był nieprzyjemny zapach lub aby zniszczeniu uległa posadzka hali. Nieprzyjemny zapach wyczuwalny był już w okresie użytkowania hali, a także w okresie jej zwrotu i utrzymuje się on do chwili obecnej mimo pozostawienia otwartych

bram na okres 3 – 4 miesięcy. Nadto zastosowany przez powódkę sposób wietrzenia grawitacyjnego nie umożliwiał usunięcia zapachu, a dla skutecznego usunięcia odoru należało zastosować wietrzenie wymuszone mechaniczne. Sąd I instancji ustalił ponadto, że przedmiotowa hala wybudowana została w latach 70-tych z przeznaczeniem na chlewnię, a jej budowa doprowadzona została do tzw. stanu surowego- bez wykonania elementów wykończeniowych. Brak w niej m.in. systemu wentylacyjnego. Posadzka w hali wykonana została z niskiej klasy betonu. Co najmniej na około 1\2 części posadzki brak jest warstwy wykończeniowej -nieprzepuszczalnej. Posadzka w zasadzie nie nadawała się i nie nadaje się również w chwili obecnej do eksploatacji. Stan mechanicznego zużycia posadzki w chwili wynajmowania hali i jej zwrotu odpowiadał normalnemu zużyciu i wynosił ok. 50% Posadzka hali nie nadawała się do magazynowania w niej artykułów spożywczych, w tym również towarów składowanych w niej przez pozwanego m.in. z powodu braku wierzchniej warstwy nieprzepuszczalnej. Posadzka w chwili obecnej pokryta jest nalotem stanowiącym mieszaninę kurzu, soli i drobin betonu, którego występowanie w części jest wynikiem niewłaściwego jej sprzątnięcia, a w części wynikiem zastosowania niewłaściwego materiału do jej wykonania. Na wyżej opisanej posadzce występuje 7 miejsc, łącznej powierzchni 28m<sup>2</sup>, w których przebarwienia i uszkodzenia spowodowane zostały prawdopodobnie wyciekami solanki z beczek z jelitami. Przewidywany koszt naprawy tej powierzchni wynosi 2.167 zł. Występowanie nieprzyjemnego zapachu w hali jest wynikiem niedostosowania posadzki do przechowywania ustalonych w umowie stron produktów, braku sprawnego systemu wentylacyjnego i niewłaściwego wietrzenia po zakończeniu umowy najmu. Prawdopodobny koszt ozonowania budynku w celu usunięcia nieprzyjemnego zapachu z jego ścian wyniesie 8.940 zł.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy zważył, że przedmiotem sporu było wyłącznie to, czy wykraczającym poza zakres normalnego użytkowania (art. 666 § 1 k.c.) najętego obiektu są konsekwencje przechowywania w hali określonego produktu tj. jelit naturalnych postaci utrzymującego się nieprzyjemnego zapachu wydzielanego przez posadzkę hali i jej ściany. Nie było w sprawie sporne, że strony łączyła umowa najmu hali nr (...), treść tej umowy, rodzaj produktów, które pozwana w hali magazynowała, a nawet to, że po zakończeniu najmu pozwana zwróciła halę powódkę w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu w takim zakresie, które określić można zużyciem mechanicznym. Sąd poczynił ustalenia co do opisanego powyżej stanu faktycznego na podstawie dowodów z dokumentów zaoferowanych przez strony i zeznań świadków, bowiem wiarygodność dowodów nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości. Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego ds. budownictwa i uznał ją za przekonującą w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego, a przy tym znajdującą oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. W ocenie Sądu nie ma znaczenia zarzut powódki, że biegły użył nieprecyzyjnego określenia, iż „połowa” posadzki wykonana została przez zatarcie na ostro, bowiem biegły wskazał w opinii, jaka powierzchnia posadzki hali podlegałaby naprawie z uwagi na złą jakość, a z natury rzeczy takie oszacowanie ma charakter przybliżony. Sposób wykonania posadzki, w technologii prostej i nietrwałej, stosowanej w chwili wybudowania hali, określony przez biegłego znajduje potwierdzenie w materiale dowodowym, w tym w zeznaniach świadków B. i K. zawnioskowanych przez powódkę. Przy czym świadek B. stwierdził, iż hala – także z uwagi na stan posadzki nie nadawała się do przechowywania produktów spożywczych, co zgodne jest z konkluzją opinii biegłego. Zauważył Sąd, że nie jest przy tym kompetencją biegłego rozstrzygnięcie, czy pozwana użytkowała halę zgodnie z umową, ta bowiem ocena zastrzeżona jest do kompetencji sądu. Nadto dla rozstrzygnięcia bez znaczenia jest kwestia wskazania przez biegłego kosztów ozonowania hali na podstawie cen uzyskanych z jednej firmy. Zdaniem Sądu powód nie zgłosił dostatecznie uzasadnionych zarzutów, które dyskwalifikowałyby opinię biegłego sądowego, wobec czego Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Samo niezadowolenie strony z niekorzystnych dla niej konkluzji opinii biegłego sądowego nie stanowi podstawy jej dyskwalifikacji i ponownego przeprowadzania takiego dowodu.

Sąd zauważył, że przepisy prawa cywilnego odwołują się w wielu unormowaniach do pojęcia normalnego użycia lub normalnego zużycia, bowiem każde użytkowanie tak własnej, jak i cudzej rzeczy, prowadzi do pogorszenia jej stanu. Wynajmujący rzecz lub lokal musi liczyć się z tym, iż skutek używania stan wynajętej rzeczy ulegnie zmianie na gorsze. W oparciu o powyższe wskazówki, wskazał Sąd, że zgodnie z § 3 umowy pozwana miała użytkować wynajętą halę na magazynowanie w niej jelit naturalnych pakowanych w szczelnie zamkniętych beczkach układanych na paletach. Nie jest spornym w sprawie, iż w ten właśnie sposób pozwana co do zasady halę używała. Wedle Sądu

niewadliwym jest, że niektóre z beczek zawierających jelita ulegały uszkodzeniu lub przewróceniu tak, iż znajdująca się w nich solanka konserwująca jelita, wylewała się na zewnątrz natomiast nie jest w stanie stwierdzić, czy nieprzyjemny zapach utrzymywałby się, gdyby do uszkodzenia beczek nie dochodziło. Jednocześnie przyjął Sąd, że wylewanie się solanki z uszkodzonych lub przewróconych beczek zdarzały się, lecz miały charakter incydentalny. W konsekwencji czego przyczyną powstania i utrzymywania się nieprzyjemnego zapachu w wynajętej hali nie było jej użytkowanie niezgodne z umową lub przeznaczeniem obiekt, a stan obiektu, który nie był przystosowany do takiego użytku. Mając na uwadze powyższe stwierdził Sąd, że brak jest podstaw do uznania, iż pozwana używała hali niezgodnie z umową, a przy tym brak też podstaw do stwierdzenia, że używała jej niezgodnie z jej przeznaczeniem.

Oceniając stan hali Sąd wziął pod uwagę fakt, że przedmiotowa hala wybudowana została w latach 70-tych XX wieku z przeznaczeniem na chlewnię, jednakże nigdy w ten sposób nie była użytkowana. Nie zostały w niej przeprowadzone prace wykończeniowe, a etap, do którego doprowadzono budowę obiektu można określić jako stan „surowy”. Nie wykonano w hali wewnętrznej instalacji elektrycznej, rozprowadzenia wody i instalacji odprowadzania ścieków, a także systemu wentylacji mechanicznej. Posadzka hali wykonana została w prostej, mało trwałej technologii- z porowatego betonu, przy czym połowa posadzki została wykonana, jako „zatarta na gładko”, a połowa jako „zatarta na ostro”. Jedynie „zatarcie na gładko” zapewnia pewną szczelność posadzki i jej odporność na przepuszczanie płynów i nasiąkanie nimi. Cały obiekt zużyty jest w około 50%, przy czym taki stan zużycia wykazuje również posadzka, która ma spękania i nierówności odpowiednie do technologii, wieku i okresu użytkowania. Obiekt, a w szczególności jego posadzka, nie spełniały podstawowych wymagań dla przechowywania produktów spożywczych. Wskutek czego wylewanie się pewnych ilości solanki powodowało wsiąkanie ich w podłogę, co przyczyniało się do jej uszkodzenia, a także utrzymywania się w hali nieprzyjemnego zapachu. W końcu założył Sąd, iż gdyby hala wykonana była należycie tj. z zastosowaniem odpowiedniego materiału wykończeniowego na posadzki, gdyby wyposażona była w system wentylacyjny, rozprowadzenia wody i usuwania ścieków, to skutki wpływu solanki byłyby łatwe do usunięcia, a problem utrzymywania się nieprzyjemnego zapachu nie powstałby. W związku z czym Sąd podkreślił, że nie można pozwanej zarzucić, iż użytkowała obiekt niezgodnie z jego przeznaczeniem. O ostatecznym przeznaczeniu obiektu na magazyn produktów wskazanych w umowie stron zdecydował jego właściciel, czyli powodowa spółka i jedynie do tak określonego wzorca można odnosić sposób użytkowania hali przez pozwanego.

Sąd Okręgowy uznał też, że powodowa spółka winna mieć świadomość możliwych konsekwencji dopuszczenia do przechowywania w nieprzystosowanej do tego hali takich produktów, jakie przewidywała umowa stron zwłaszcza, iż umowa z dnia 31.12.2010 r. była kolejną już umową o identycznej treści, a także wynikającej ze stanu hali niemożności usuwania skutków jakichkolwiek zdarzeń niepożądanych, lecz naturalnych w działalności gospodarczej. W konsekwencji niemożności przypisania nienależytego wykonania umowy i braku odpowiedzialności za niezgodne z umową lub przeznaczeniem rzeczy pogorszenie jej stanu, Sąd powództwo jako nieuzasadnione oddalił.

Jako niezasadne uznał Sąd żądanie kwoty 11.608,74 złotych tytułem przewidywanego ozonowania hali, stwierdzając, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wnikięcie odoru w ściany budynku jest następstwem braku systemu wentylacyjnego, bowiem stopień wykończenia hali odpowiada stanu surowemu. W tym stanie rzeczy Sąd i instancji stwierdził, że utrzymywanie się nieprzyjemnego zapachu w hali, w takim zakresie, w jakim zapach ten może zostać usunięty jedynie poprzez jej ozonowanie, jest wynikiem normalnego- zgodnego z umową stron, użytkowania przez pozwaną pomieszczenia nieprzystosowanego do takiego użytku, a także zaniechania przez powódkę zastosowania właściwych środków w celu usunięcia zapachu. Wymienione zachowania powódki można byłoby rozpatrywać w kategoriach przyczynienia się do powstania szkody zgodnie z art.362 k.c., jednakże zdaniem Sądu w istocie dla rozstrzygnięcia o roszczeniach powódki znaczenie ma jedynie ustalenie, iż to nie pozwana dopuściła się nienależytego wykonania umowy, co z kolei skutkuje brakiem jej odpowiedzialności na podstawie art.471 k.c. i art.675 § 1 k.c. a contrario.

Sąd nie dopatrył się też podstaw do uznania zastrzeżeń powódki co do sposobu ustalenia przez biegłego kosztu ozonowania. Skoro pozwana nie odpowiada wobec powódki za pogorszenie stanu rzeczy najętej, poprawność ustaleń biegłego w zakresie skutków usunięcia nieprzyjemnego zapachu utrzymującego się w hali, pozostaje bez znaczenia dla

rozstrzygnięcia sprawy. Nadto oddalił wniosek pozwanej zawarty w piśmie z dnia 6 maja 2013 roku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego ds. budownictwa szeroko swoje stanowisko uzasadniając .

Sąd pierwszej instancji za nieuzasadnione uznał również roszczenie powódki co do kwoty 92.830,98 z tytułu utraconych korzyści z wynajmu hali w okresie od jej zwrotu przez pozwaną, tj. od września 2011 roku do lipca 2012 roku. Wskazał, że na powódce spoczywał ciężar wykazania możliwości osiągnięcia zysku w tym okresie z tytułu wynajmu hali. W ocenie Sądu powódka nie podjęła jakiegokolwiek próby wykazania tej okoliczności, a samo twierdzenie, że nieprzyjemny zapach zniechęca klientów, nie stanowi o tym, iż kontrahenci zainteresowani najmem hali nr (...) rzeczywiście się zgłaszali. W ocenie Sądu na uwagę zasługuje fakt, że kwestia usunięcia nieprzyjemnego zapachu podjęta została przez powódkę dopiero po upływie 7 miesięcy od dnia opuszczenia hali przez pozwaną, w konsekwencji czego utrzymujący się w hali zapach nie stanowił istotnego problemu wymagającego podjęcia jakichkolwiek działań. Ponadto z zeznań świadka wynika, że powódka z jednej strony nie poszukiwała ewentualnych najemców poprzez umieszczanie w tym zakresie ogłoszeń, a z drugiej strony dysponowała inną halą, której nie wynajmowała. Wyjaśnił Sąd Okręgowy, że powódka do dnia dzisiejszego czynności naprawczych nie podjęła, powodując powiększanie się rozmiarów szkody, a zatem nie można uznać za usprawiedliwioną zwłoki w podjęciu działań naprawczych, czy potrzeby pozostawienia obiektu w stanie niezmienionym do momentu wszczęcia postępowania sądowego z przyczyn związanych z postępowaniem dowodowym. Stosownie do powyższego Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego zmierzający do wyliczenia wysokości strat powoda z tytułu utraconych korzyści, jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy. Konkludując, podał Sąd, że nawet gdyby uznać wykazanie przez powódkę, iż z powodu nienależytego wykonania przez pozwaną umowy, nie mogła uzyskać spodziewanych korzyści z wynajmu hali, czego jednak w tym postępowaniu nie wykazała, to takie działanie w znacznej mierze było wynikiem jego zaniechań, co zgodnie z art. 362 k.c. kwalifikować należy jako jego przyczynienie się do istotnego zwiększenia jej rozmiaru. Z kolei przyczynienie to miało przy tym tak znaczny rozmiar, iż w istocie zwalniałoby pozwanego praktycznie w całości od odpowiedzialności za szkodę polegającą na utracie przez powoda korzyści z wynajmu obiektu.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r. z późn. zm.).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka zaskarżając powyższe orzeczenie w całości. Skarżąca sformułowała następujące zarzuty:

1) naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez ich nie zastosowanie lub błędne zastosowanie, tj. art. 666 i 675 k.c., w zakresie braku ustalenia, że pozwana używała przedmiotu najmu niezgodnie z umową doprowadzając w wyniku złej eksploatacji do powstania trwałej wady obiektu;

2) naruszenia przepisu postępowania cywilnego tj.:

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 270 i 272 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powódki co do dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka K. B. - na podstawie zgłaszanego zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.;

- art. 278 w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez brak przesłuchania biegłego oraz oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. budownictwa, a także rozstrzygnięcie sprawy wymagającej wiedzy technicznej w oparciu o wadliwą opinię biegłego i to tylko opierając się na jej części, a odrzucając kwestię wycenionej w opinii szkody na kwotę 47.209,77 zł + 2.167,00 zł + 8.940,00 zł - na podstawie zgłoszonego zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.;

- art. 229 w zw. z art. 213 § 2 k.p.c. poprzez ich nie zastosowanie w kontekście przyznania i uznania przez pozwaną odpowiedzialności za koszt wymiany min. 28 m<sup>2</sup> posadzki (tak w piśmie pozwanej z dnia 6.05.2013 r.), którym to uznaniem Sąd I instancji był związany;

- art. 227 w zw. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powódki z pkt. 8 petitum pozwu o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu ekonomii i finansów dla dokonania oceny finansowej szkód i kosztów koniecznych do poniesienia przez powoda w celu usunięcia szkód związanych z niewłaściwym użytkowaniem hali nr (...) przez pozwanego najemcę i spowodowania utrwalenia się w hali uciążliwego zapachu oraz rachunkowego obliczenia utraconych przez powoda korzyści z tytułu braku możliwości wynajmu hali nr(...) od miesiąca września 2011 roku do lipca 2012 roku i dalej wobec dalszego okresu prowadzenia postępowania w niniejszej sprawie i konieczności zabezpieczenia dowodu sprecyzowanego w piśmie z dnia 29 listopada 2013 r.;

- art. 227 w zw. z 278, 217 i 207 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego zawartego w piśmie powódki z dnia 19.06.2013 r. str. 3 i 4 (zwróconego zarządzeniem z dnia 21.06.2013 r.) o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przedłożonego wraz z pismem raportu technicznego sporządzonego przez R. B. w dniu 19.06.2013 r. z wnioskiem o jego dopuszczenie jako dowód w niniejszej sprawie, którego nie można było przedłożyć wcześniej, z uwagi na jego powstanie w kontekście zarzutów do opinii biegłego przy wykorzystaniu specjalistycznego sprzętu;

- naruszenie przepisu postępowania cywilnego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zamiast oceny swobodnej, bez wskazań doświadczenia życiowego i z pominięciem oczywistych dowodów w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i oświadczeń świadków potwierdzających co do określenia warunków zawartej umowy najmu, sposobu jej wykonania, a nade wszystko w przedmiocie interpretacji wniosków biegłego, co o których wymagana była wiedza specjalistyczna oraz oparcie rozstrzygnięcia w sprawie w zasadzie wyłącznie na części wadliwej opinii biegłego pasującej do uzasadnienia wydanego w sprawie orzeczenia, bez skonfrontowania jej z opinią innego niezależnego biegłego posiadającego odpowiednią wiedzę w tym zakresie;

3) sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że powódka nie wykazała dowodów dla stwierdzenia niemożności wynajmu przedmiotowej hali - podczas gdy wynika to z samego przedmiotu sporu, zniszczenia hali i utrzymującego się w niej zapachu - bezspornego między stronami oraz przyjęcia błędnie określonych obowiązków stron w kontekście zawartej umowy najmu.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1. zmianę skarżonego orzeczenia w całości poprzez jego uchylenie i wydanie przeciwko pozwanej wyroku zasądającego na rzecz powódki kwotę 230.264,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty - stosownie do treści żądania pozwu;

2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu stosownie do art. 368 § 1 pkt. 4 k.p.c. z:

a) raportu technicznego sporządzonego przez R. B. w dniu 19.06.2013 r. przy wykorzystaniu specjalistycznego sprzętu na okoliczność ustalenia stanu przedmiotowej posadzki, oceny pobranych wiertnicą próbek betonu posadzki i ustalenia, że utraciła ona swe właściwości w wyniku działania agresywnej dla betonu chemii (sole i moczniki stosowane przez pozwaną), a następnie obciążeń mechanicznych oraz niezbędnych prac i zabiegów dla przywrócenia stanu sprzed zawarcia umowy najmu;

b) uzupełniającego przesłuchania świadka K. B. stosownie do art. 270 w zw. z art. 272 k.p.c.;

c) opinii biegłego sądowego z zakresu ekonomii i finansów dla dokonania oceny finansowej szkód i kosztów koniecznych do poniesienia przez powoda w celu usunięcia szkód związanych z niewłaściwym użytkowaniem hali nr 6 przez pozwanego najemcę i spowodowania utrwalenia się w hali uciążliwego zapachu oraz rachunkowego obliczenia utraconych przez powoda korzyści z tytułu braku możliwości wynajmu hali nr (...) od miesiąca września 2011 roku do lipca 2012 roku i dalej wobec dalszego okresu prowadzenia postępowania w niniejszej sprawie i konieczności zabezpieczenia dowodu

d) opinii innego biegłego sądowego z zakresu budownictwa stosownie do wniosków z pozwu i pisma z dnia 29.11.2012 r. i 17.05.2013 r., w szczególności dla dokonania oceny technicznej, kosztorysowej szkody i koniecznej naprawy powstałych w trakcie eksploatacji hali nr (...) przez pozwanego najemcę z przeznaczeniem do przechowywania wyrobów z jelit naturalnych w beczkach metalowych i w związku z wystąpieniem uciążliwego zapachu w trakcie eksploatacji oraz utrzymywania się tego zapachu po okresie składowania przez pozwanego - najemcę wyrobów z jelit naturalnych uniemożliwiającego i utrudniającego wynajęcie hali innemu kontrahentów;

3) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów sądowych, w tym zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji wraz z opłatą skarbową o pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W formie żądania ewentualnego wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd I instancji błędnie stwierdził, iż pozwana korzystała z przedmiotu najmu zgodnie z jej przeznaczeniem, a powstałe wady kwalifikują się o zwykłego zużycia w ramach prowadzonej działalności. Podkreśliła, że pozwana naruszyła warunki umowy, co niweczy całą podstawę wyroku. Jednocześnie w piśmie z dnia 6 maja 2013 roku pozwana przyznała i uznała w formie ewentualnej swoją odpowiedzialność za koszt wymiany min. 28 m<sup>2</sup> posadzki. Uznanie takim związany był Sąd Okręgowy, który jednak w całości je pominął naruszając tym samym art. 229 w zw. z art. 213 § 2 k.p.c. poprzez ich nie zastosowanie. Nadto nie obciąża powódki to, że pozwana posiadając prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikające z zawartej umowy najmu nie wystąpiła o zmianę sposobu użytkowania obiektu inwentarskiego na cele magazynowe jako magazyn wyrobów gotowych produkcji jelit naturalnych i to pozwana była odpowiedzialna za prawidłowe przechowywanie. W ocenie skarżącej na uwagę zasługuje fakt, że pozwana w momencie podpisywania umowy najmu знаła stan techniczny obiektu i jego wyposażenie. Biegły sądowy natomiast w swej opinii nie przeprowadził żadnych analiz, ocen i badań, a także wykazał się brakiem wiedzy fachowej i nierzetelnym podejściem do wykonania zlecenia Sądu, w konsekwencji czego skarżąca podtrzymała swój wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Skutkiem braku usunięcia przez pozwaną pozostałości najmu – przykrego zapachu, powstała konkretna i wymierzalna szkoda oraz roszczenie o utracone korzyści w związku z niemożnością wynajmu przedmiotowej hali kolejnemu najemcy. Nie dopuszczając dowodów zawnioskowanych przez powódkę Sąd I instancji uniemożliwił dowiedzenie jej racji i doprowadził do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Fakt niemożności wynajmu przedmiotowej hali, powodujący szkodę po stronie powódki wynika z samego przedmiotu sporu tj. zniszczenia hali i utrzymującego się w niej zapachu, co z kolei godzi w zasady współżycia społecznego i przepisy prawa.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie, oddalenie wniosków dowodowych powódki zawartych w apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu odwoławczego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje***

Apelacja powódka okazała się częściowo zasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w zasadniczej części w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Należy jednak wskazać, że zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, a w szczególności art. 278 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zakresie, w jakim odnosiły się do braku przeprowadzenia dowodu z dodatkowej opinii biegłego z zakresu budownictwa okazały się zasadne, a tym samym Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód z pisemnych i ustnych wyjaśnień biegłego z zakresu budownictwa J. P. do złożonej na etapie postępowania

przed Sądem I instancji pisemnej opinii. W konsekwencji uzupełnił ustalenia faktyczne o okoliczność, że koszt usunięcia uszkodzeń wywołanych wyciekami solanki wyniósł 270,88 zł brutto, koszt wymiany posadzki w części zatartej na ostro wyniósł 5.901,22 zł brutto, natomiast stopień zużycia hali wynosił 87,5% (dowód – opinia biegłego J. P. z dnia 7 marca 2014 r. – karty 309 – 315 akt, wyjaśnienia biegłego J. P. złożone na rozprawie w dniu 18 czerwca 2014 r.). Zasadne okazały się również zarzuty odnoszące się do naruszenia art. 675 § 1 k.c. poprzez uznanie, że przedmiot najmu wydany został powódce w stanie wynikającym z jego normalnej eksploatacji.

W pierwszej kolejności jednak odnieść się należało do zawartego w apelacji

zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji treści przepisów art. 229 k.p.c. i art. 231 § 2 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia, że część roszczenia została przez stronę pozwaną uznana w jej piśmie procesowym z dnia 6 maja 2013 r. i w konsekwencji związania tym uznaniem. Dotyczyło to w ocenie skarżącej roszczenia związanego z kosztami wymiany 28m<sup>2</sup> posadzki. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne oraz podstawy prawne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1976 r., sygn. akt III CRN 232/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 101, z dnia 14 września 1983 r., sygn. akt III CRN 188/83, OSNCP 1984, Nr 4, poz. 60). Uznanie z chwilą jego dokonania przez pozwanego wywołuje zatem określone skutki zarówno procesowe, jak i materialno prawne. Inaczej rzecz ujmując uznanie powództwa to czynność procesowa rezygnacji pozwanego z obrony, czyli akt jego dyspozycyjności, w którym nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają go przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., sygn. akt II CSK 70/11, LEX nr 1095816). Uznanie powództwa w rozumieniu art. 213 § 2 k.p.c. zakłada więc stwierdzenie istnienia dochodzonego roszczenia, a tym samym wystąpienie wszystkich przesłanek kreujących jego byt prawny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., sygn. akt III CSK 127/10, LEX nr 846586). Jak z powyższego wynika nie jest uznaniem powództwa uznanie żądanie przy równoczesnym zaprzeczeniu okoliczności faktycznych, na których powód oparł swoje żądanie. Analiza treści pisma procesowego pozwanej z dnia 6 maja 2013 r. w żadnym przypadku, wbrew stanowisku skarżącej, nie może prowadzić do przypisania mu skutków uznania w rozumieniu art. 213 § 2 k.p.c. Pozwana wskazała w nim wprawdzie, że uszkodzenia 28m<sup>2</sup> posadzki są wynikiem wycieku solanki, jednakże w dalszej części dodała, że przyczyną takiego stanu rzeczy był jej zły stan techniczny, czyniący ją niezdatną do użytku. W ocenie powódki, gdyby posadzka była prawidłowo wykonana, to nawet wylew solanki nie byłby dla niej szkodliwy. Wypowiedzi te były z kolei konsekwencją prezentowanego przez cały tok postępowania stanowiska, zgodnie z którym z jednej strony przedmiot najmu wydany został w stanie wynikającym z normalnej jego eksploatacji przy uwzględnieniu właściwości rzeczy, które miały być przechowywane, a z drugiej strony ze stanowiska, zgodnie z którym przedmiot najmu nie nadawał się do umówionego użytku (przechowywania produktów spożywczych). Nie sposób więc w tego rodzaju wypowiedzi doszukać się oświadczeń pozwanej, w których przyznawałaby, że roszczenie istnieje, a żądanie w tym zakresie jest zasadne. Przeczą temu zresztą zarówno ogólne wnioski zawarte w treści tego pisma, jak i dalsze stanowisko procesowe pozwanej domagającej się oddalenia powództwa. Skutku uznania roszczenia nie można też wiązać z tą częścią omawianego pisma procesowego, w której pozwana wskazała, że gdyby miało być inaczej (w kontekście braku właściwego stanu hali i jej przydatności do umówionego użytku), to należało uwzględnić dwa czynniki w postaci wadliwości hali i wycieku solanki. Pozwana uwzględniając te okoliczności wskazywała, że należałoby przyjąć przyczynienie powódki na poziomie 75%, a tym samym odpowiedzialność pozwanej mogła dotyczyć tylko kosztów wymiany 28m<sup>2</sup> posadzki zredukowanych o stopień zużycia hali i stopień przyczynienia powódki. Jak z powyższego wynika cytowane wypowiedzi miały charakter ewentualny i przy nie zmienionym stanowisku co do niezasadności powództwa, zawierały wyłącznie przedstawienie dodatkowych okoliczności, które w przypadku braku podzielenia przez Sąd zasadniczego stanowiska pozwanej, wpływały na wysokość roszczenia powódki. Tak sformułowane stanowisko procesowe w żadnym przypadku nie jest więc uznaniem roszczenia. Stanowi wyłącznie element argumentacji w sposób konsekwentny negującej istnienie roszczenia objętego pozwem. W konsekwencji brak podstaw do uznania, że Sąd I instancji był nim związany, skoro samego oświadczenia nie można zakwalifikować jako uznania roszczenia.



W dalszej części odnieść się należało do kwestii zakresu przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego. Skarżąca bowiem formułowała zarzuty odnoszące się do braku przeprowadzenia dowodu z raportu technicznego R. B. z dnia 19 czerwca 2013 r., dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka K. B. (wniosek zawarty został w piśmie procesowym z dnia 19 czerwca 2013 r.) dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomii i finansów zawartego w pozwie oraz dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu budownictwa i przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego tej specjalności. Nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa było wynikiem materialno prawnej oceny roszczenia przez Sąd I instancji, który uznał, że hala wydana została w stanie wynikającym z normalnej, zgodnej z jej przeznaczeniem eksploatacji. W takiej więc sytuacji przeprowadzenie dowodu objętego wnioskiem powódki było rzeczywiście bezprzedmiotowe. Sąd Apelacyjny jednak stanowiska Sądu I instancji odnośnie stosowania art. 675 § 1 k.c. nie podzielił i w konsekwencji uwzględniając zawarte w apelacji zarzuty naruszenia art. 278 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. przeprowadził dowód z wyjaśnień biegłego J. P. do wydanej na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego pisemnej opinii. Nie zasługiwał natomiast na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez odmowę przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomii i finansów na okoliczność oceny finansowej szkód związanych z brakiem wynajęcia hali. W tym zakresie podzielić należało przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację. Kwestia ta przedstawiona zostanie szerzej w dalszej części uzasadnienia. Generalnie tylko zaznaczenia wymaga, że dowód ten zawnioskowany został w pozwie na okoliczność obliczenia utraconych korzyści przez powoda z tytułu braku możliwości wynajmu hali w okresie od września 2011 r. do lipca 2012 r. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy przeprowadzenie tego dowodu aktualne byłoby tylko w sytuacji, w której powódka wykazałaby, że rzeczywiście we wskazanym okresie wynajęcie hali było realne. Obowiązki dowodowe w tym zakresie powódka jednak nie sprostowała. W takiej sytuacji obliczanie wysokości utraconych ewentualnie korzyści było zbędne.

Całkowicie pozbawiony podstaw okazał się również zarzut powódki dotyczący braku przeprowadzenia przez Sąd I instancji dowodu z ponownego przesłuchania świadka K. B.. Formułując go (naruszenie art. 227 k.p.c., art. 270 k.p.c. i art. 272 k.p.c.) powódka podniosła, że wszystkie zarzuty powódki do wydanej w sprawie opinii biegłego z zakresu budownictwa gotów był i jest potwierdzić osobiście zawnioskowany świadek, stąd wobec konieczności konfrontacji stanowisk fachowych w zakresie wiedzy specjalnej wniosek dowodowy był zasadny. Jak wynika już tylko z określonej tezy dowodowej skarżąca w sposób jednoznaczny zmierzała do zastąpienia dowodu z opinii biegłego dowodem z zeznań świadka. Wynika to wprost z domagania się konfrontacji fachowych stanowisk, a więc z jednej strony biegłego, a z drugiej właśnie świadka, oczywiście w kontekście przedłożonej wraz z pozwem jego pisemnej ekspertyzy. Jest to zabieg niedopuszczalny. Zgodnie bowiem z treścią art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Prywatne opinie (ekspertyzy) są wyjaśnieniami stanowiska samej strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych i gdy te nie pochodzą od biegłego sądowego nie mogą być przedmiotem oceny (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 27 czerwca 2013 r. V ACa 93/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 27 marca 2013 r. I ACa 635/12) Nie można przeciwstawiać opinii biegłego sądowego opinii pozasądowych, te pierwsze mają bowiem walor dowodu, a te drugie stanowią jedynie potwierdzenie stanowiska strony (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 marca 2013 r. VI ACa 1311/12). Sąd nie powinien też zastępować biegłych, jeżeli chodzi o uzyskanie specjalnych wiadomości, a zatem polemizując z wnioskami biegłego w sferze wymagającej wiadomości specjalnych, bez zasięgnięcia opinii innego biegłego lub w drodze uzupełnienia stanowiska biegłych, którzy wydali odmienne orzeczenie, narusza art. 278, 286 oraz art. 233 § 1 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2013 r., sygn. akt II PK 324/12). Okoliczności tej w żadnej mierze nie zmienia, że świadek dysponuje stosowną wiedzą w danej dziedzinie. W rozważanej natomiast sprawie powódka zmierza poprzez przesłuchanie świadka do uzyskania wiadomości specjalnych, których ustalenie w procesie cywilnym zastrzeżone jest do wyłącznych kompetencji biegłego sądowego, a nawet idzie dalej domagając się konfrontacji wiedzy świadka z wiedzą biegłego. Stąd też nieuwzględnienie dowodu, wobec sformułowanej tezy dowodowej było prawidłowe i w żaden sposób nie naruszało przywołanych w apelacji regulacji.

Niezasadny wreszcie okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 227 k.p.c., art. 278 k.p.c., art. 217 k.p.c. i art. 207 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z raportu technicznego sporządzonego

przez R. B. w dniu 19 czerwca 2013 r. Po pierwsze bowiem pismo procesowe powódki z dnia 19 czerwca 2013 r. zostało zasadnie zwrócone. Po drugie w tym zakresie powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie wniosła zastrzeżenia na podstawie art. 162 k.p.c. Analiza bowiem protokołu rozprawy z dnia 21 czerwca 2013 r. wskazuje, że zastrzeżenie takie dotyczyło wyłącznie oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z uzupełniających zeznań świadka K. B. oraz oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Tym samym nie odnosiło się w żadnej mierze do decyzji procesowej w zakresie zwrotu pisma. Wobec powyższego powódka utraciła prawo powoływania się na uchybienia Sądu Okręgowego na etapie postępowania drugoinstancyjnego (art. 380 k.p.c.). Po trzecie, tak jak w poprzednim przypadku powódka w sposób nieuprawniony poprzez przedłożenie własnej ekspertyzy zmierzała do uzyskania wiadomości specjalnych wyraźnie przeciwstawiając ją wywodom biegłego. Oczywiście opinia taka mogłaby stanowić uzupełnienia argumentacji strony w kontekście wywodów biegłego, jednakże analiza treści tej ekspertyzy oraz określonej tezy dowodowej prowadzi do jednoznacznych wniosków, że stanowiła ona próbę przedstawienia za jej pomocą wiadomości specjalnych. Po czwarte dowód ten okazał się nieprzydatny dla rozpoznania sprawy (art. 227 k.p.c.), a tym samym jego przeprowadzenie było zbędne, o czym mowa będzie w dalszej części uzasadnienia.

Ostatecznie więc uznać należało, że Sąd Okręgowy, poza dowodem z opinii biegłego z zakresu budownictwa w sposób prawidłowy oddalił pozostałe wnioski dowodowe.

Istotna rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie sprowadzała się do oceny, czy uszkodzenia posadzki wskutek wylania się solanki oraz utrzymujący się w niej zapach stanowiły wynik normalnej eksploatacji hali, zgodnej z określonym w umowie jej przeznaczeniem, czy też pozwana zwróciła przedmiot najmu w stanie pogorszonym ponad tego rodzaju sposób jego używania.

Zgodnie z treścią art. 666 § 1 k.c., najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Zgodnie natomiast z § 2. tego artykułu, jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie. Celem tej regulacji jest ochrona rzeczy wynajętej, która chociaż ulega zużyciu, to powinna być oddana wynajmującemu po zakończeniu najmu w stanie nadającym się do dalszego korzystania (ewentualnie do oddania do korzystania innej osobie). Decydującym natomiast miernikiem w tym zakresie są postanowienia umowy najmu, a w dalszej kolejności właściwości oraz przeznaczenie rzeczy. Niewykonanie tego obowiązku stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. i tym samym podstawę żądania odszkodowania, którego zakres określony jest przepisem art. 361 § 2 k.c. Zresztą, jeżeli pogorszenie stanu rzeczy najętej wynika z niewłaściwej eksploatacji, wynajmującemu, również przed zakończeniem najmu, przysługuje przeciwko najemcy roszczenie o odszkodowanie za wynikłą z tego powodu szkodę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1987 r., sygn. akt IV CR 313/87, OSNC 1990, nr 1, poz. 16). Zgodnie bowiem z treścią art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. § 3. tego artykułu stanowi natomiast, że domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Przepis ten stawia więc najemcy dwa wymogi – pierwszy dotyczy w ogóle zwrotu przedmiotu najmu, a drugi zwrotu tego przedmiotu w stanie nie pogorszonym. Wynajmujący nie może jednak odmówić przyjęcia przedmiotu najmu z tego powodu, że znajduje się on w stanie pogorszonym (a pogorszenie jest zawinione przez najemcę). W takim przypadku, jak już wskazano wynajmującemu przysługuje roszczenie o odszkodowanie. Podkreślenia przy tym wymaga, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż obowiązek ten jest jednym z elementów stosunku najmu. Wychodzi się przy tym z trafnego założenia, że gdyby przyjąć, iż ze stosunku najmu nie wynika taki obowiązek dla najemcy, wtedy nie można by precyzyjnie określić wielkości świadczenia, jakie otrzymuje on od wynajmującego. Za pomocą zaś tego funkcjonalnie związanego z długiem obowiązku wierzyciela (najemcy) w każdym konkretnym przypadku można doprowadzić do tego, aby wynajmujący nie był zmuszany świadczyć przez dłuższy okres niż to wynika z treści najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2004 r., sygn. akt IV CK 204/03, LEX nr 585853). Taki charakter odpowiedzialności najemcy (za nienależyte wykonanie umowy) prowadzi do wniosku, że zgodnie z art. 471 k.c. na wierzycielu spoczywa ciężar dowodu istnienia zobowiązania, powstania szkody i jej wysokości oraz istnienia

związku przyczynowego między szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania. Od charakteru zobowiązania zaś zależy sposób udowodnienia tych okoliczności i zakres egzoneracji dłużnika, to jest zakres zwolnienia go od przeprowadzenia przeciwdowodu. Z istoty najmu jako stosunku, który zmierza do zapewnienia tylko czasowego używania rzeczy oraz którego skutkiem nie jest zupełne wyzbycie się uprawnień do rzeczy ze strony wynajmującego, wynika, że wynajmujący musi mieć możliwość odzyskania pełnego władztwa nad najętą rzeczą z chwilą, gdy stosunek najmu ustaje. A zatem, jeżeli umowa najmu, w myśl art. 675 § 1 k.c., rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętej rzeczy w stanie nie pogorszonym, a niewykonanie lub nienależyte wykonanie tego obowiązku wyrządziło szkodę wynajmującemu, wynajmujący, żądając odszkodowania, obowiązany jest udowodnić tylko powstanie z tej to przyczyny szkody i jej wysokość. Zwrócenie bowiem rzeczy (lokalu) najętej w stanie pogorszonym wykazuje już niewykonanie przez najemcę przewidzianego w umowie najmu obowiązku zwrócenia rzeczy (lokalu) w stanie nie pogorszonym, inaczej, niewykonanie umowy. Jeżeli więc najemca zwróci przedmiot najmu w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy jest usprawiedliwiony jej normalnym zużyciem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 r., sygn. akt I CKN 1304/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 206, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 r., sygn. akt I CKN 1304/98, OSNC 1999/12/206). Inaczej rzecz ujmując najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie pogorszenie stanu lub zużycie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 października 1991 r., sygn. akt I ACa 267/91, OSA 1992, z. 3, poz. 22).

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Bezsporne w sprawie jest, że strony wiązała umowa najmu hali magazynowej. Poza sporem pozostawała również okoliczność, że lokal ten został powódce zwrócony z uszkodzeniami posadzki spowodowanymi wylaniem się solanki z metalowych beczek oraz z utrzymującym się nieprzyjemnym zapachem. Tym samym po stronie najemcy nie został spełniony obowiązek zwrócenia hali w stanie nie pogorszonym. Co do zasady ponosi więc odpowiedzialność za taki stan rzeczy. W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że pozwana zwolniła się z tej odpowiedzialności wykazując, że stan lokalu jest wynikiem normalnego jej używania.

Sąd Apelacyjny nie podziela tym samym wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeciwnego stanowiska. Jak wskazano na wstępie dla oceny, czy lokal wydany został w stanie wynikającym z normalnego jego zużycia rozstrzygające jest określenie jego przeznaczenia w umowie stron. Zgodnie z § 3 łączącej strony umowy z dnia 31 grudnia 2010 r. wynajmowany budynek wykorzystywany będzie przez najemcę wyłącznie na cele produkcyjno - magazynowe w ramach prowadzonej przez siebie działalności polegającej na magazynowaniu wyrobów gotowych produkcji jelit naturalnych pakowanych w beczki metalowe zamknięte szczelnie i układane na palety. Tak precyzyjne określenie przeznaczenia wynajmowanej hali nie pozostawia jakiegokolwiek wątpliwości, że strony umowy z jednej strony znały stan techniczny hali i jej właściwości, a z drugiej strony zgodnie oceniały, że do tego rodzaju przeznaczenia hala się nadawała, że spełnia kryteria niezbędna do realizacji określonego w umowie celu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, to właśnie te okoliczności decydowały o tak precyzyjnym, nie spotykanym w typowych umowach najmu, określeniu przeznaczenia hali. Przez pryzmat więc § 3 umowy oceniać należy również sposób, w jaki hala winna być przez najemcę wykorzystywana i w konsekwencji jakie zachowania wykraczają poza normalne, czyli zgodne z przeznaczeniem hali ustalonym w umowie używanie przedmiotu najmu. Podkreślenia wymaga, że z załącznika nr 1 do umowy stanowiącego wykonanie jej § 9. (karta 10 akt) nie wynika, by zgłaszane były jakiegokolwiek zastrzeżenia, czy to do stanu technicznego hali, czy tym bardziej do jej przydatności do umówionego użytku. Stan hali, w tym posadzek był znany obu stronom. Wiedziały one jak hala wygląda, w jakiej technologii została wykonana, wiadome były okoliczności związane z brakiem stosownych instalacji. Co istotne przez trzy poprzednie lata hala była pozwanej wynajmowana, a ta nie zgłaszała jakichkolwiek uwag co do braku jej przydatności do przechowywania produktów określonych w umowie. Hala spełniała funkcje założone przez strony i wyartykułowane w umowie najmu. Należy przy tym zwrócić uwagę na płynące z art. 675 § 3 k.c. domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Hala niewątpliwie nadawała się do przechowywania metalowych, szczelnie zamkniętych beczek umieszczonych na paletach nawet, jeżeli w beczkach przechowywane były określone w umowie produkty. W tym więc względzie bez znaczenia pozostaje okoliczność,

czy posadzki były zatarte na gładko, czy nie, w jakiej technologii były wykonane, czy były odporne na produkty umieszczone w beczkach, czy hala wyposażona była w odpowiednie instalacje. Niewątpliwie do umówionego użytku była zdalna, co potwierdziło kilkuletnie jej używanie bez zgłaszania w tym względzie przez najemcę jakichkolwiek zastrzeżeń. Zresztą gdyby nawet strony przedmiotem umowy uczyniły lokal, który nie ma cech przydatności do umówionego użytku, oznaczałoby to tylko, że wyłączały funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., sygn. akt VI ACa 852/10, G. Prawna TP w F 2011/128/7). Dodać należy, że przepisy art. 662 § 1 i 2, art. 663 k.c. oraz art. 676 k.c. mają charakter norm względnie obowiązujących, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 353<sup>(1)</sup> k.c.) mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści art. 676 k.c. Nie ma także bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 266/13, LEX nr 1335609). W tym kontekście zupełnie bez znaczenia pozostaje podnoszona w apelacji argumentacja odnosząca się do kwestii przydatności przedmiotu najmu do przechowywania żywności, spełniania norm w tym zakresie obowiązujących. Jak już wskazano nie w taki sposób określone zostało przez strony przeznaczenie hali, która winna spełniać wyłącznie takie kryteria, które pozwalały na przechowywanie w niej zamkniętych szczelnie beczek na paletach. Kryteria te zostały spełnione, co nie było w trakcie umowy najmu kwestionowane. Sąd I instancji zasadnie zauważył, że rozstrzygające w tym względzie jest przeznaczenie obiektu określone w umowie, jednakże wyciągnął niewłaściwe wnioski odnośnie zakresu normalnego używania rzeczy ocenianego przez pryzmat właśnie postanowień umownych. Nie sposób uznać, że w ramach normalnego używania hali w postaci przechowywania szczelnych metalowych beczek mieściło się niewłaściwe ich zabezpieczenie, doprowadzania do sytuacji, w których beczki były uszkodzone, nie zachowywały szczelności, były poprzewracane, niewłaściwie poustawiane, co w konsekwencji prowadziło zarówno do wylewania się zawartości, jak i wydobywania związanego z tym zapachu. Nie jest to już normalna eksploatacja, nawet przy przyjęciu ilości uszkodzonych beczek wskazywanych przez świadka i ustalonych przez Sąd na ok. 10% i powierzchni, na jakiej wylana została solanka. Potwierdza to okoliczność, że wynajmujący zwracał uwagę na niewłaściwe przechowywanie beczek najemcy, który uwagi uwzględniał. Nie może więc ulegać wątpliwości, że stan taki był wynikiem zaniedbań i przez obie strony uważany za wykraczający poza normalną eksploatację hali. W określonym przez strony przeznaczeniu przedmiotu najmu nie istniał więc po stronie wynajmującego obowiązek zapewnienia takiego stanu posadzek, czy też wyposażenia jej w instalacje, które zabezpieczały przed tego rodzaju zjawiskami. Nie jest możliwe konstruowanie tak dalekich jego obowiązków, by hala była odporna na wylewanie się solanki, rozszczelnianie beczek oraz związany z tym zapach. Tym samym bez znaczenia pozostaje kwestia jakości posadzki, technologii jej wykonania, w tym akcentowana w apelacji i w toku całego postępowania kwestia braku jej zatarcia na gładko, czy też braku skutecznego systemu wentylacji. Podzielić więc należało przedstawione przez skarżącą zastrzeżenia do pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa J. P. z dnia 12 kwietnia 2013 r. (karty 145 – 157 akt) w tej części. Zupełnie zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały bowiem wywody opinii w zakresie niezrealizowanego projektu hali odnośnie systemu wentylacyjnego, technologii wykonania hali i użytych materiałów, konieczności poczynienia inwestycji celem wykonania systemu wentylacyjnego, czy wreszcie odnośnie analizy księgi obiektu budowlanego. Za wadliwą też uznać należało konkluzję biegłego odnośnie złej jakości posadzek jako przyczyny szkód będącą z kolei wynikiem uznania nieprzydatności hali do przechowywania artykułów spożywczych. Jak wcześniej wskazano wyznaczony postanowieniami umowy zakres korzystania z hali nie obowiązywał do spełniania wskazywanych przez biegłego norm. Stąd też ustalenia zdalności przedmiotu najmu to tego rodzaju celów były zbędne. Z tej też przyczyny za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy uznać należało dowód z raportu technicznego R. B. z dnia 19 czerwca 2013 r. odnoszący się do ustalenia warstw posadzki oczywiście w kontekście zarówno sposobu jej wykonania, jak i stanu technicznego.

Reasumując stwierdzić należy, że przedmiot najmu wydany został w stanie pogorszonym, natomiast pozwana nie wykazała, by stan ten był wynikiem normalnego, zgodnego z przeznaczeniem hali jej używania. Tym samym co do zasady ponosiła odpowiedzialność odszkodowawczą w związku z nienależytym wykonaniem umowy najmu.

W dalszej więc kolejności ocenie winna zostać poddana kwestia wykazania przez powódkę wysokości poniesionej z tego tytułu szkody. Powódka wiązała ją z koniecznością wymiany posadzki (kwota 122.135,16 zł), z koniecznością wykonania zabiegu ozonowania (kwota 11.0608,74 zł), z koniecznością poniesienia kosztów sporządzenia ekspertyzy technicznej (kwota 3.690 zł) oraz z utraconymi korzyściami związanym z brakiem możliwości wynajmu hali w okresie od września 2011 r. do lipca 2012 r. (kwota 92.830,98 zł). W ocenie Sądu Apelacyjnego koszty z trzech pierwszych tytułów pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy najmu w postaci zwrotu hali w stanie pogorszonym, a tym samym stanowią szkodę, którą poniosła powódka. Weryfikacji podlegać musiała jednak jej wysokość. Nie ulega wątpliwości, że w hali utrzymywał się w dacie wydania hali i utrzymuje do dnia dzisiejszego zapach będący skutkiem rozszczelnienia się beczek i wylania solanki w związku z ich niewłaściwym przechowywaniem, a tym samym będący skutkiem używania hali niezgodnie z określonym w umowie przeznaczeniem. Biegły z zakresu budownictwa J. P. zarówno w pisemnej opinii z dnia 12 kwietnia 2013 r. (karty 145 – 157 akt), jak w uzupełniającej pisemnej opinii z dnia 7 marca 2014 r. (karty 309 – 313 akt) jednoznacznie wskazał na taką właśnie przyczynę. Nie była ona zresztą przez strony kwestionowana. Jednocześnie w obu opiniach biegły jednoznacznie stwierdził, że konieczną i wystarczającą do zastosowania metodą usunięcia zapachu jest ozonowanie hali. Dodał przy tym, że dotyczy to tylko elementów konstrukcyjnych, ścian oraz tej części posadzki, która zatarta jest na gładko. Rezygnacja bowiem z ozonowania przy wymianie nawet całej posadzki rozwiąże problem zapachów utrwalonych tylko w tym elemencie hali, nie likwidując go w pozostałym zakresie. Koszt tego zabiegu biegły określił na kwotę 8.940 zł netto. Nie zasługują przy tym na uwzględnienie zarzuty formułowane przez strony odnośnie ustalonych w opinii kosztów tego zabiegu. Biegły w sposób jasny, logiczny i przekonujący przedstawił metodę ich ustalenia, wskazując przy tym, że dokonał wyboru spośród trzech ofert rynkowych uwzględniając specyfikę hali oraz specjalistyczny charakter usługi, a nadto małą jej popularność. Tym samym biegły dokonał weryfikacji kwoty wskazywanej przez powódkę, podnosząc dodatkowo, że z powyższych przyczyn wybrał ofertę minimalnie droższą od pozostałych, co jednak i tak nie prowadziło do ustalenia wysokości szkody z tego tytułu na poziomie żądanym przez powódkę. Podkreślił przy tym, że uzasadniony jest wyłącznie koszt jednokrotnego ozonowania, albowiem tego rodzaju zabieg winien zostać wykonany niezwłocznie po pojawieniu się problemu, nie natomiast po kilku latach. Nie przesądził jednak definitywnie, że zaistnieje potrzeba kilkukrotnego ozonowania.

Jak już zaznaczono wcześniej biegły w obu opiniach wskazał, że sam zabieg ozonowania nie jest wystarczający dla usunięcia zapachu z hali. Wnioski takie odnosił do części posadzki, która nie była zatarta na gładko. Biegły podniósł, że z uwagi na strukturę tego typu posadzki, jej porowatość, występujące szczeliny, zapach wnikał tak głęboko, że metoda ozonowania będzie w tym zakresie nieskuteczna, a zapach nadal będzie się utrzymywał. Stąd nie jest uzasadnione objęte pozwem żądanie naprawienia szkody poprzez wymianę całej posadzki. W adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem wywołującym szkodę pozostają więc tylko koszty wymiany tej części posadzki, jako wystarczające do usunięcia zapachu, który w nią wnikał. Za zupełnie zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy uznać należało przy tym część wywodów biegłego, która odnosiła się do wymiany całej posadzki w kontekście doprowadzenia jej do stanu, jaki był projektowany i który, jak zaznaczył sam biegły, nigdy nie został osiągnięty. Podzielić należy stanowisko pozwanej, zgodnie z którym likwidacja szkody nie mogła polegać na wymianie całej posadzki i to w sposób przedstawiony w załączonej do pozwu kalkulacji. Prowadziłoby to bowiem nie do uwzględnienia rzeczywiście poniesionej szkody, a do wzbogacenia powódki, która uzyskałaby nową posadzkę, wykonaną według odpowiednich standardów, wykonaną z odpowiednich materiałów i technologii, co z kolei nie uwzględniałoby w żadnym stopniu rzeczywistego jej stanu, stopnia zużycia itd. Tym bardziej nie jest to uprawnione w stosunku do stanu projektowanego, a więc takiego, który powódka zamierzała ewentualnie osiągnąć, a którego nie zrealizowała. Co oczywiste obowiązek naprawienia szkody nie może sięgać tak daleko, musi uwzględniać realny stan hali w dacie wystąpienia szkody. Biegły w obu opiniach przedstawił wyliczenie, zgodnie z którym koszt wymiany całej posadzki określił na kwotę 94.419,54 zł brutto, co przy uwzględnieniu powierzchni zatartej na gładko dawało kwotę 47.209,77 zł brutto. Nie zasługiwały przy tym na uwzględnienie formułowane na etapie postępowania pierwszo instancyjnego zarzuty odnośnie braku wyliczenia tej powierzchni. Wynika ona wprost i jednoznacznie z załączonych do opinii wyliczeń biegłego. Z przyczyn wskazanych wcześniej kwota ta musiała zostać zweryfikowana przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu posadzki. Biegły w opinii z dnia 7 marca 2014 r. wskazał, że stopień zużycia technicznego hali, w tym posadzki wynosił 87,5%.

Zastosowaną metodę oraz sposób dokonania wyliczeń przedstawił zarówno w tej opinii, jak i w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 18 czerwca 2014 r. Brak jakichkolwiek podstaw do jej kwestionowania. Stąd też zakres rzeczywistej szkody poniesionej przez powódkę musiał uwzględniać ten współczynnik. W konsekwencji wysokość szkody związanej z koniecznością wymiany części posadzki biegły ustalił na kwotę 5.901,22 zł brutto. Konieczność wymiany posadzki związana była nie tylko z utrzymującym się w niej i utrwalonym zapachem, ale także z wylaniem się solanki i spowodowanymi tym uszkodzeniami. W pierwszej z wymienionych na wstępie opinii biegły, wbrew sformułowanym w tym zakresie zastrzeżeniom, precyzyjnie wskazał miejsca, w których wycieki takie nastąpiły. Biegły ustalił siedem takich miejsc obrazując te ustalenia dołączonym do opinii materiałem zdjęciowym i podnosząc, że przedstawiają miejsca, w których stwierdził przebarwienia i uszkodzenia będące wynikiem wycieku solanki. W ocenie biegłego miejsca te należy skuć i wykonać posadzkę od nowa. Powódka wprawdzie podnosiła okoliczności związane z występowaniem większej ilości takich miejsc, jednakże biegły w opinii z dnia 7 marca 2014 r. okoliczności tej nie potwierdził, natomiast powódka nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów pozwalających na weryfikację jej twierdzeń. Biegły zresztą wskazał, że dokonywał oględzin całej hali ustalając te miejsca, w których przebarwienia wystąpiły. Koszt ich usunięcia biegły ocenił, przy uwzględnieniu stopnia zużycia hali na kwotę 270,88 zł brutto. Taki też był zakres rzeczywistej szkody powódki poniesionej w związku z wyciekiem solanki.

Powódka w pozwie domagała się również zasądzenia na jej rzecz kosztów sporządzenia prywatnej opinii rzeczoznawcy w kwocie 3.690 zł brutto. W ocenie Sądu Apelacyjnego koszt ten mieści się w pojęciu szkody związanej z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwaną. Wprawdzie powódka wyraźnie miała świadomość, że w toku postępowania sądowego konieczne będzie powołanie biegłego sądowego (wniosek taki zawarty został w pozwie), albowiem sporządzona opinia ma wyłącznie walor dokumentu prywatnego. Odróżnić jednak należy czynności procesowe podejmowane przez strony od ich działań przed procesem związanych z dokumentowaniem poniesionej szkody. Nie można więc utożsamiać sporządzenia opinii prywatnych wyłącznie z przygotowaniem dowodów pod kątem przyszłego procesu. Oczywiście ma to znaczenie, jednakże rozmiaru poniesionej z tego tytułu szkody nie można rozpatrywać wyłącznie pod kątem zdatności dowodowej. Ocena techniczna z lipca 2012 r. sporządzona przez D. B. (karty 15 – 30 akt) miała na celu przede wszystkim ustalenie przyczyn występującego w hali przykrego zapachu oraz rodzaju i przyczyn uszkodzeń posadzki. Tym samym uzyskanie tej opinii było niezbędne dla ustalenia podstawowych okoliczności niezbędnych z punktu widzenia zarówno określenia osoby odpowiedzialnej za szkodę, jak i rodzaju i zakresu ewentualnych roszczeń. W ocenie technicznej znalazły się dokładne wyliczenia odnoszące się do kosztów usunięcia szkody. Odmienne ocena prawna związana z ustalaniem rozmiaru szkody nie ma w tym względzie znaczenia. Uzyskanie więc opinii było powódce niezbędne i konieczne dla sprecyzowania, wobec kogo ma wystąpić ze sformułowanym w pozwie roszczeniem. Jednocześnie musiało ono, co oczywiste, poprzedzać wystąpienie na drogę sądową. Sprecyzowanie wysokości roszczenia wymagało niewątpliwie wiadomości specjalnych i tym właśnie celom służyło sporządzenie oceny. Był to więc element czynności przedprocesowych pozwalających ostatecznie sprecyzować roszczenie i pozwalających na sformułowanie stosownej argumentacji na jego poparcie. Co do zasady zresztą przeprowadzone w sprawie opinie biegłego potwierdziły źródła uszkodzenia hali i sposób ich usunięcia.

Podkreślenia wymaga, że ustalając wysokość szkody z wszystkich przedstawionych wyżej tytułów Sąd uwzględnił koszty stosownych napraw, czy też zabiegów według ich wartości netto.

Niezasadne okazały się natomiast zawarte w apelacji zarzuty dotyczące braku uwzględnienia szkody w postaci utraconych korzyści związanych z brakiem możliwości wynajęcia hali. Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie ma więc sensu jej powtarzania. Zaznaczenia wymaga, że utracone korzyści zawsze mają charakter hipotetyczny. Ustaleniu bowiem podlega, czy gdyby dłużnik nie zachował się sprzecznie z zobowiązaniem, wierzyciel osiągnąłby zysk w określonym czasie i w określonej wysokości. Zarówno utrata zysku, jak i jego wysokość, muszą zostać w procesie udowodnione, a ciężar dowodu w myśl art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c., leży po stronie domagającej się tego rodzaju odszkodowania. Szkada taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że rzeczywiście wystąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1979 r., sygn. akt II CR 304/79; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., sygn. akt IV CKN 382/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia

21 czerwca 2013 r., sygn. akt V ACa 201/13, LEX nr 1342264). Przyjmuje się, że należy wykazać prawdopodobieństwo powstania szkody, graniczące z pewnością (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., sygn. akt IV CKN 382/00, LEX nr 52543, z dnia 23 stycznia 2008 r., sygn. akt II CSK 377/07, LEX nr 492167). W przypadku więc utraconych korzyści szkodę określa to, co nie weszło do majątku poszkodowanego na skutek zdarzenia wyrządzającego tę szkodę, a inaczej mówiąc to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., sygn. akt I CKN 132/01, LEX nr 53144, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 141/13, LEX nr 1350445). Tak rozumiana szkoda odnosi się również do utraconych korzyści wskutek wydania przedmiotu najmu w stanie uniemożliwiającym jego dalsze wykorzystanie (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2000 r., sygn. akt IV CKN 111/00, LEX nr 52514, z dnia 22 stycznia 2004 r., sygn. akt V CK 98/03, LEX nr 602424). Niewątpliwie bowiem niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść jaką mógłby otrzymać gdyby zwrócono mu rzecz w terminie, jeżeli po ustaniu stosunku najmu był on uprawniony do dysponowania rzeczą w sposób umożliwiający osiągnięcie wskazywanej korzyści (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 2005 r., sygn. akt III CK 689/04, LEX nr 277067).

Powódka, co zasadnie podkreślił Sąd I instancji obowiązkom wykazania szkody w postaci utraconych korzyści nie sprostała. Nie została bowiem w toku procesu udowodniona podstawowa okoliczność, a mianowicie, że istniała realna, jak wspomniano wyżej granicząca z pewnością, możliwość wynajęcia hali, a tylko ta okoliczność pozwalała na dalsze analizowanie ewentualnej szkody poniesionej przez powódkę. Nie zostały przedstawione dowody, z których wynikałoby, że powódka rzeczywiście zamierzała halę wynająć, że w tym zakresie czyniła jakiegokolwiek kroki, że wystosowywane były ogłoszenia, że w inny sposób starała się pozyskać najemców. Jak wynika natomiast z zeznań świadka A. P. (karty 75 – 76 akt) powódka nie informowała potencjalnych kontrahentów poprzez ogłoszenia o dysponowaniu obiektem magazynowym. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji zawężało to w sposób znaczący realną możliwość pozyskania najemcy. Wprawdzie świadek wskazywała na pojawienie się jednego potencjalnego klienta, jednakże w żaden sposób nie zostało wykazane, że rzeczywiście miał zamiar wynająć akurat tę halę, że rozmowy były na tyle zaawansowane, by uznać, że wynajęcie hali było bardzo prawdopodobne i wreszcie, że wyłączną przyczyną braku zawarcia takiej umowy był stan hali. Podkreślić należy w tym miejscu zeznania świadka M. K. (karty 77 – 78 akt), z których wynika, że powódka dysponowała jeszcze inną halą magazynową, która stała pusta. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie jest możliwe przyjęcie, że powódka nie mogąc wynająć innego pustego obiektu i to bez wad, jednocześnie utraciła możliwość wynajęcia hali będącej przedmiotem niniejszego procesu nie tylko z utrzymującym się zapachem, ale dodatkowo w bardzo złym stanie technicznym. Już tylko ta ostatnia okoliczność czyniła realne wynajęcie hali mało prawdopodobnym. Co równie istotne przedmiotem dowodu winna być nie tylko okoliczność samej możliwości wynajęcia hali, ale także okoliczność związana z okresem, w którym miało to nastąpić, oczywiście w kontekście sformułowania żądania. Jak już wspomniano stosowne dowody nie zostały zaoferowane. W związku z powyższym Sąd I instancji zasadnie oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność obliczenia utraconych korzyści z uwagi na brak wynajęcia hali. Zbędne było bowiem dokonywanie jakichkolwiek wyliczeń w sytuacji, gdy nie zostało wykazane, że w ogóle istniała szansa wynajęcia hali. Ponadto tak sformułowana teza dowodowa wskazuje na zamiar wykazywania za pomocą opinii także tej okoliczności. Opinia biegłego nie może być natomiast źródłem materiału faktycznego sprawy. Rolą biegłego nie jest dokonywanie samodzielnych ustaleń faktycznych istotnych dla zastosowania określonej normy prawnej. To strony winny wykazywać fakty, z których wywodzą skutki prawne. Zadaniem biegłego jest jedynie naświetlenie wyjaśnianych okoliczności z punktu widzenia wiadomości specjalnych, przy uwzględnieniu zebranego w toku procesu i udostępnionego mu materiału sprawy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 grudnia 2013 r., sygn. akt I ACa 704/13, LEX nr 1416112, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 25 kwietnia 2013 r., sygn. I ACa 288/13, LEX nr 1314847).

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, wyrok Sądu I instancji należało zmienić na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu zarówno w postępowaniu pierwszo instancyjnym, jak i w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 100 stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W pierwszej instancji powódka wygrała proces w 7%, natomiast pozwana w 93%. W takiej też proporcji winny zostać rozliczone poniesione przez strony koszty procesu. Powódka poniosła je w łącznej wysokości 20.231 zł (opłata od pozwu w kwocie 11.514 zł, zaliczki na poczet opinii biegłego oraz koszty dojazdu świadków w zakresie, w jakim zostały wykorzystane, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami). Uwzględniając stopień, w jakim powódka wygrała sprawę należała się jej od pozwanej kwota 1.416,17 zł. Z kolei pozwana poniosła koszty w łącznej wysokości 7.717 zł, na które składa się opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, uiszczone zaliczki w zakresie, w jakim zostały wykorzystane oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami). Przy uwzględnieniu stopnia, w jakim wygrała sprawę należała się jej od powódki kwota 7.176,81 zł. Po skompensowaniu powódka winna zwrócić pozwanej kwotę 5.760,64 zł.

W postępowaniu apelacyjnym każda ze stron wygrała dokładnie w takiej samej proporcji. Powódka poniosła koszty w łącznej wysokości 18.731,31 zł (opłata od apelacji – 11.514 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 zł – pełnomocnik ustanowiony został na etapie postępowania apelacyjnego – ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 i § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami). Przy uwzględnieniu stopnia, w jakim wygrała sprawę pozwana winna jej zwrócić poniesione koszty w kwocie 1.311,17 zł. Pozwana poniosła na tym etapie postępowania wyłącznie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł ustalone także na podstawie § 6 pkt. 7 i § 13 ust. 1 pkt. 2 wspomnianego wyżej rozporządzenia. Uwzględniając stopień, w jakim, wygrała sprawę powódka winna jej zwrócić kwotę 5.022 zł. Po skompensowaniu powódka winna zwrócić poniesione przez pozwaną koszty procesu w kwocie 3.710,83 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia w zakresie nieuiszczonych kosztów sporządzenia opinii biegłego w łącznej kwocie 1.050 zł stanowił przepis art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U.2010.90.594 z późniejszymi zmianami) oczywiście przy uwzględnieniu stopnia, w jaki każda ze stron uległa w procesie, przy czym od strony powodowej nieuiszczone koszty należało pobrać z zasądzonego roszczenia.

SSA A. Sołtyka SSA M. Iwankiewicz SSA T. Żelazowski