

Sygn. akt XII Ga 819/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący- Sędzia: SO Beata Kozłowska

Sędzia: SO Bożena Cincio-Podbiera

Sędzia: SO Agata Pierożyńska

Protokolant: st.sekr.sądowy Paweł Sztwiertnia

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

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

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez stronę pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 7 sierpnia 2015 r. sygn. akt V GC 785/13

I. zmienia punkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę 74.600,00 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych) zastępuje kwotą 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych), oddalając dalej idące powództwo;

II. zmienia punkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę 7.347,00 zł (siedem tysięcy trzysta czterdzieści siedem złotych) zastępuje kwotą 3.417,00 zł (trzy tysiące czterysta siedemnaście złotych);

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 91 zł (dziewięćdziesiąt jeden złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

(...) spółka z o.o. w C. domagała się zasądzenia od (...)kwoty 74 600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia stronie pozwanej pozwu tytułem odszkodowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w dniu 5 grudnia 2012 roku zawarła z pozwaną Gminą umowę najmu lokalu użytkowego w budynku ośrodka zdrowia, podejmując niezwłocznie działania w celu pozyskania wykwalifikowanego personelu medycznego i przystosowania pomieszczeń do wymogów wykonywania usług. W efekcie powódka związała się kontraktami z lekarzami, które to umowy zawierały klauzule o karach umownych na wypadek odstąpienia od kontraktów. Zleciła nadto wykonanie programu przystosowawczego pomieszczeń do prowadzenia działalności medycznej R. L., który to projekt został wykonany wraz z kosztorysem inwestorskim całości zadania. W dniu 14 grudnia 2012 roku zawarła też powódka z R. L. umowę o generalne realizatorstwo inwestycji. Po wykonaniu tych czynności strona powodowa pozyskała wiedzę, iż w dniu 5 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie XII Gz 733/12 wydał postanowienie zabezpieczające, zakazując pozwanej (...) zawarcia umowy najmu lokalu, pełniącego funkcję ośrodka zdrowia na rzecz innych podmiotów niż M. M. i E. M..

W tej sytuacji strona powodowa uznała, iż zawarta z (...) umowa obciążona jest wadą prawną i w dniu 24 grudnia 2012 roku złożyła oświadczenie o rozwiązaniu kontraktu. Na wysokość dochodzonej szkody składały się koszty poniesione przez powódkę w celu zapewnienia realizacji umowy, w szczególności kwoty uiszczonych kar umownych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc iż wydanie postanowienia zabezpieczającego nie decyduje o wadzie prawnej zawartej przez strony umowy najmu ponieważ okoliczność ta nie pozbawia pozwanej własności lokalu i prawa nim dysponowania. Dalej strona pozwana podniosła, że strona powodowa przy zawarciu umowy najmu miała świadomość konieczności przystosowania lokalu na potrzeby prowadzenia działalności leczniczej. Zdaniem strony pozwanej powódka nie udowodniła by poniosła żądane koszty z tytułu kar umownych wypłaconych lekarzem oraz z tytułu umowy zawartej z R. L.. Wywiodła nadto, iż nie istnieje związek przyczynowy między działaniem pozwanej, a rzekomą szkodą powódki.

Sąd Rejonowy na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków i strony powodowej ustalił, iż przed zawarciem przez strony umowy, świadczenia zdrowotne w zakresie POZ na terenie gminy świadczyli M. M. i E. M. oraz T. M., które to osoby zajmowały łącznie 3 pomieszczenia w gminnym ośrodku zdrowia. Dalej Sąd Rejonowy ustalił, iż wójt gminy Ł. w dniu 6 września 2012 roku ogłosił, wygrany przez stronę powodową, przetarg na najem lokalu użytkowego, wbrew uchwale (...) Ł. o wyrażeniu zgody na zawarcie w trybie bezprzetargowym na okres 10 lat od dnia 1 stycznia 2013 roku umów najmu z E. M. i M. M. dotyczących lokalu użytkowego o powierzchni 70 m⁽²⁾, mieszczącego się w przedmiotowym budynku. W dniu 17 października 2012 roku E. M. i M. M. wystąpili z powództwem o zobowiązanie gminy Ł. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z nimi umowy najmu tego lokalu, uzyskując w dniu 5 grudnia 2012 roku zabezpieczenie roszczenia poprzez zakazanie Gminie zawarcia umowy najmu z innymi podmiotami. Z pozwem przeciwko w (...) wystąpiła także T. M., stomatolog, która zajmowała jedno pomieszczenie w ośrodku zdrowia i również, zgodnie z uchwałą Rady Gminy, uzyskała prawo do najmu tego lokalu bez przetargu. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił to powództwo.

Przedmiotowy przetarg ogłoszono na wynajem lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku, pełniącego funkcję ośrodka zdrowia w Ł.. Lokal był podzielony na 3 pomieszczenia, 1 miało być dla świadczeń (...), drugie zajmowała stomatolog, a trzecia część to były puste, nie używane pomieszczenia. Bez pomieszczeń (...) nie można było świadczyć w lokalu usług medycznych.

W dacie zawarcia przez strony umowy najmu pozwana (...) dysponowała postanowieniem zabezpieczającym wydanym w sprawie z powództwa T. M., z którego to powodu w umowie stron wprowadzono zapis, iż przedmiot umowy nie obejmuje powierzchni lokalu wynajętego wcześniej pani M. do czasu zakończenia postępowania w sprawie /gabinet stomatologiczny/. O fakcie tym strona powodowa powzięła wiadomość w dniu podpisania umowy, jednakże kontrakt podpisano. Natomiast strona powodowa nie posiadała wiedzy o istnieniu powództwa państwa M. przeciwko (...). Powódka była zapewniana, iż najpóźniej z końcem roku będzie podpisana umowa dotycząca gabinetu stomatologicznego, która to okoliczność zdecydowała o podpisaniu kontraktu z (...). Kontrakt ten miał obowiązywać w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2022 roku. Adaptacja budynku na cele prowadzenia usług leczniczych obciążała stronę powodową, przy czym usługi medyczne miały być świadczone od dnia 1 stycznia 2013 roku. Strona powodowa podpisała kontrakty z lekarzami, m.in. z J. M., D. C., a także z W. K.. Umowy te przewidywały kary umowne w przypadku rozwiązania kontraktów z winy którejkolwiek ze stron. Ponieważ podmiot udzielający świadczeń leczniczych obowiązany był do uzyskania zezwoleń konieczna była pozytywna decyzja odbioru pomieszczeń przez Sanepid. Założony remont nie został wykonany, jedynie w dniu 17 grudnia 2012 roku Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w N. zaopiniował pozytywnie program dostosowawczy budynku wykonany przez R. L.. W umowie zawartej w dniu 5 grudnia 2012 roku z R. L. ustalono wysokość wynagrodzenia na kwotę 10 000 zł netto za wykonanie programu dostosowawczego, 10 000 zł netto za wykonanie dokumentacji projektowej i 25 000 zł netto za wykonanie projektu aranżacji wnętrza budynku. W przypadku rozwiązania umowy z winy zamawiającego wynagrodzenie miało być ustalone na podstawie protokolarnego stwierdzenia stopnia zaawansowania robót. Kara umowna wynosiła 10 % ustalonego wynagrodzenia. R. L. wykonał dokumentację projektową przebudowy i remontu budynku, za co przypadające mu wynagrodzenie wyniosło 10 000 zł netto oraz realizował projekt aranżacji wnętrza,

za co wynagrodzenie wyniosło 5000 zł netto. Umowa o generalny realizatorstwo inwestycji zawarta z R. L. w dniu 14 grudnia 2012 roku przewidywała obowiązek zapłaty przez stronę powodową kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenia ryczałtowego netto przypadku odstąpienia od umowy z winy inwestora. Ze względu na zawarcie tej umowy R. L. zrezygnował z innych zleceń, szczególnie z uwagi na fakt, że czas jej realizacji był krótki.

Po podjęciu czynności związanych z realizacją umowy strona powodowa uzyskała wiedzę o zabezpieczeniu wydanym przez Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie XII Gz 703/12, dotyczącym pomieszczeń, w których miała być świadczona usługa (...). Równocześnie cały czas funkcjonowała poradnia POZ prowadzona przez lekarzy wcześniej wykonujących te usługi w związku z czym strona pozwana nie miała dostępu do pomieszczeń, w których miały być świadczone usługi medyczne.

Na spotkaniu stron w Gminie przyznano fakt wydania przedmiotowego postanowienia o zabezpieczeniu oraz fakt toczącego się procesu z państwem M., o czym strona powodowa wcześniej nie wiedziała. Wójt gminy podawał, że jednak lokal zostaje przekazany do 2 stycznia 2013 roku, ale podnosił też, że doktor M. może nadal przyjmować pacjentów w pomieszczeniu dotychczas zajmowanym, zaś powódka może zorganizować przychodnię w pomieszczeniach nieużywanych, ewentualnie może eksmitować dr. M.. Nadto wskazywał, że w budynku mogą funkcjonować dwie przychodnie. W tych okolicznościach strona powodowa nie miała możliwości prowadzenia działalności w dotychczasowych pomieszczeniach budynku ośrodka zdrowia albowiem gabinet stomatologiczny był wyłączony z umowy, a pomieszczenia (...) zajmował doktor M. i wyłączało je dokonane zabezpieczenie roszczenia, zaś stronie powodowej pozostały do dyspozycji puste pomieszczenia po aptece i poczekalni z jednym wspólnym węzłem sanitarnym. Natomiast projekt dostosowawczy zakładał, że przychodnia będzie funkcjonować w gabinetach dr. M. i w gabinecie stomatologicznym, przy jednoczesnym remoncie pozostałych pomieszczeń, gdzie przeniesie się działalność leczniczą z równoczesnym rozpoczęciem remontów w pomieszczeniach zajmowanych uprzednio przez dr. M.. W takich okolicznościach strona powodowa uznała, iż narażają ją one na ogromne koszty ponieważ bez pieniędzy z NFZ musiała opłacić zatrudniony personel. Powódka została pozbawiona środków z NFZ albowiem dotychczasowi pacjenci w dalszym ciągu mieli złożone deklaracje do dr. M., który w tych okolicznościach mógł kontynuować działalność.

Oświadczeniem z dnia 24 grudnia 2012 roku strona powodowa rozwiązała łączącą strony umowę z powołaniem się na wadę prawną przedmiotu najmu. Zostały jej bowiem przekazane tylko pomieszczenia piwnicy, kotłowni i nieużywanej części budynku, a najważniejsze pomieszczenia pozostawały nadal zajęte i nie wydane powódce. Do wydania przedmiotu najmu bowiem nie doszło ponieważ strona powodowa nie stawiała się w dniu 2 stycznia 2013 roku, mając już wiedzę o postanowieniu zabezpieczającym w sprawie z powództwa państwa M..

Wobec rozwiązania umowy z dr. C. w dniu 21 stycznia 2013 roku powódka zawarła porozumienie, zobowiązując się do wypłaty kary umownej w wysokości dziesięciu tysięcy złotych, co nastąpiło w dwóch ratach w styczniu i sierpniu 2015 roku. Analogiczne porozumienie zawarto z dr. K. w dniu 13 lutego 2013 roku i kwota 10 000 zł została przez stronę powodową zapłacona w dwóch ratach, 4 i 30 listopada 2013 roku. W dniu 1 lutego 2013 roku zawarła strona powodowa porozumienie z R. L., zobowiązując się do zapłaty do dnia 22 maja 2013 roku kwoty 20 000 zł tytułem kary umownej z uwagi na odstąpienie przez powódkę od umowy o generalne realizatorstwo inwestycji. Ponadto strony ustaliły, że strona powodowa zapłaci do dnia 15 czerwca 2013 roku R. L. kwotę 10 000 zł tytułem kary umownej, a do dnia 30 marca 2013 roku kwotę 34600 zł tytułem wynagrodzenia, jednakże należności te nie zostały wypłacone albowiem R. L. zgodził się na odroczenie płatności z uwagi na trudną sytuację finansową powódki.

W piśmie z dnia 4 lutego 2013 roku (...)złożyła stronie powodowej oświadczenie o rozwiązaniu zawartej z nią umowy najmu z dnia 5 grudnia 2012 roku z uwagi na niewykonywanie przez stronę powodową nałożonych tą umową obowiązków w zakresie udzielania świadczeń opieki zdrowotnej pomimo wydania jej lokalu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniom pozwanej Gminy, iż wydała powódce lokal użytkowy oraz, że powódka mogła w części z budynku korzystać. Twierdzenia te bowiem pozostawały w sprzeczności z materiałem dowodowym, w tym też z zeznaniami K. S.- sekretarza gminy Ł., który zeznał, że warunkiem umowy zawartej ze stroną powodową było przystosowanie przez nią całości budynku ośrodka zdrowia w Ł. o

powierzchni 170 m² do świadczenia usług zdrowotnych ponieważ wcześniej w budynku usługi były świadczone tylko w kilku pomieszczeniach o powierzchni 70 m² i 20 m². Sąd Rejonowy ustalając, że bez pomieszczeń gabinetu stomatologicznego i pomieszczeń POZ nie można było oświadczyć w lokalu usług medycznych ustalił, iż w dacie zawarcia przez strony umowy gmina Ł. dysponowała postanowieniem zabezpieczającym wydanym w sprawie z powództwa T. M., co doprowadziło do zawarcia w umowie zastrzeżenia, iż jej przedmiot nie obejmuje powierzchni lokalu stomatologicznego. Z uwagi na deklarację Gminy, że najpóźniej z końcem roku zostanie podpisana umowa dotycząca gabinetu stomatologicznego strona powodowa zdecydowała się jednak kontrakt podpisać. Zgodnie z kontraktem strona powodowa jako najemca obowiązywała się do ciągłego udzielania świadczeń zdrowotnych bez ograniczania ich dostępności, zapewnienia wysokiej jakości tych świadczeń i prowadzenia działalności leczniczej dla osób uprawnionych do odpłatnej opieki zdrowotnej w ramach NFZ.

Wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu uwzględnił powództwo w całości.

Abstrahując od faktu nie dostępności gabinetu stomatologicznego, Sąd Rejonowy wskazał, iż strona powodowa nie miała wiedzy o sprawie z powództwa państwa M.. Była natomiast zapewniana, że najdalej z końcem roku będzie podpisana umowa dotycząca gabinetu stomatologicznego, ostatecznie jednak okazało się, iż Gmina nie może wydać pomieszczeń (...) oraz gabinetu ze względu na udzielone zabezpieczenia. Faktycznie w budynku cały czas funkcjonowała poradnia prowadzona przez lekarzy, wykonujących te usługi wcześniej, a strona pozwana nie miała do nich dostępu bowiem nie zostały jej wydane lokale ze względu na udzielone zabezpieczenia.

Sąd Rejonowy w odwołaniu do treści art. 659 par. 1 i 2 kc przyjął, iż przedmiot najmu nie został wydany stronie powodowej, a bez niego nie była ona w stanie świadczyć usług medycznych. Z uwagi na zabezpieczenie strona pozwana jako właściciel nie miała prawa dysponować przedmiotem najmu. Równocześnie w chwili zawierania umowy strona powodowa nie posiadała wiedzy o toczącym się postępowaniu przeciwko Gminie. Przedmiot najmu zatem obciążony był wadą w rozumieniu art. 556 kc oraz art. 664 kc, co przesądza o skuteczności złożonego w dniu 24 grudnia 2012 roku oświadczenia o rozwiązaniu umowy z (...).

W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa bezspornie poniosła koszty związane z planowanym otwarciem ośrodka zdrowia w przedmiotowym budynku, które pozostają w związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez stronę pozwaną. Pozwana Gmina w dacie zawarcia przez strony umowy wiedziała o postępowaniu z powództwa państwa M. i pani M. jednakże zapewniała, że przed 1 stycznia 2013 roku całość lokalu zostanie stronie powodowej wydana. Sąd Rejonowy zważył, iż Gmina zawarła umowę najmu ze stroną powodową podejmując ryzyko, że nie będzie mogła fizycznie wydać jej przedmiotu najmu ze względu na uprawnienia do lokali osób trzecich, przez co pozwanej (...) ponosi odpowiedzialność na zasadzie art. 471 kc. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana (...) ponosi też odpowiedzialność na podstawie art. 415 kc. Pomimo podjęcia przez Radę Gminy uchwał o wyrażenie zgód na zawarcie w trybie bezprzetargowym umów najmu lokali z państwem M. i z panią M. wójt gminy ogłosił przetarg na najem całości lokalu użytkowego włącznie z pomieszczeniami (...) i gabinetu stomatologicznego, który to przetarg strona powodowa wygrała. Za niedopuszczalną uznał Sąd Rejonowy sytuację, w której organy gminy podjęły sprzeczne decyzje narażając podmioty trzecie na powstanie roszczeń odszkodowawczych. Wskazał też Sąd Rejonowy na normę art. 355 kc, w oparciu o którą pozwanej (...) należy postawić wyższe wymagania w zakresie staranności, szczególnie, że nie było trudne do przewidzenia jakie konsekwencje nastąpią w sytuacji rozbieżnych decyzji rady gminy i wójta. Wg Sądu Rejonowego takim działaniom należy przypisać cechy niedbalstwa, co skutkuje przyjęciem odpowiedzialności gminy na zasadzie art. 415 kc.

Dalej Sąd Rejonowy wywiódł, że na kwotę odszkodowania składają się kary umowne wypłacone dwóm lekarzom po 10 000 zł oraz kwoty należne R. L. w łącznej wysokości 54 600 zł. Wprawdzie strona pozwana kwestionowała wysokość dochodzonej kwoty jednakże nie wykazała aby szkoda stanowiła kwotę niższą niż dochodzona w procesie. Sąd Rejonowy zaznaczył, że powszechną praktyką pozostaje zastrzeżenie przy zawieraniu umów kar umownych, których wysokość, podobnie jak wysokość umownego wynagrodzenia, została ustalona wg stawek rynkowych. Zdaniem Sądu Rejonowego sam fakt zobowiązania się strony powodowej do zapłaty R. L. wywołał uszczerbek w jej majątku, przez

co strona powodowa poniosła szkodę w rozumieniu art. 361 par 1 kc. W zakresie wypłaty odszkodowania lekarzom strona powodowa przedstawiła natomiast stosowne dowody, których wiarygodności pozwana (...) nie zdołała obalić.

W apelacji od tego wyroku strona pozwana zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 659 par. 1 i par. 2 kc w związku z art. 556 par. 2 kc w związku z art. 664 kc poprzez przyjęcie, że przedmiot łączącej strony umowy obciążony był wadą prawną na skutek zabezpieczenia roszczenia E. i M. M., polegającego na zakazie wynajmu lokalu ośrodka zdrowia na rzecz innych osób. Dalej skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 361 par. 1 kc wobec uznania, że między rozwiązaniem umowy najmu, a pokryciem przez powódkę kosztów istnieje adekwatny związek przyczynowy, art. 415 kc w związku z art. 355 kc, art. 471 kc w związku z art. 472 kc przez przyjęcie, iż na skutek niedbalstwa lub niezachowania należytej staranności strona pozwana nie zabezpieczyła powódce możliwości posiadania przedmiotu umowy najmu oraz art. 362 kc przez jego niezastosowanie, polegające na pominięciu kwestii zakresu przyczynienia się strony powodowej do powstania szkody. Zarzuciła też skarżąca sprzeczność ustaleń Sądu Rejonowego ze zgromadzonym materiałem dowodowym polegającą na uznaniu, iż rzekomo poniesione przez powódkę koszty znajdują uzasadnienie w realiach sprawy oraz, że strona pozwana nie przeczyła okolicznościom stanowiącym podstawę faktyczną powództwa. Obrazy art. 227 kpc w związku z art. 278 par. 1 kpc upatrywała skarżąca w oddaleniu jej wniosku o doprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rzekomo wykonanych przez R. L. robót projektowych.

W motywach apelacji podniesiono, że przedmiot najmu nie był obciążony wadą prawną, nie był bowiem obciążony prawem osoby trzeciej ponieważ zabezpieczenie roszczenia państwa M. nie stanowiło tytułu prawnego do objętego zabezpieczeniem lokalu, ani nie czyniło zawartych umów najmu niezależnymi czy względnie bezskutecznymi i nie miało wpływu na kontrakty zawarte przez (...). Naruszenie zakazu skutkowało tylko w stosunku do pozwanej (...), a ewentualne wyroki nakazujące (...) złożenie oświadczenia woli nie stanowiły tytułu do czynności windykacyjnych w stosunku do strony powodowej, a to ze względu na treść art. 59 zd. 1 kc.

Skarżąca podnosiła, że zawarcie umów z pracownikami czy innymi kontrahentami strony powodowej wchodzi w zakres ryzyka prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, zwłaszcza że umowa najmu lokalu użytkowego nie kształtuje treści warunków zatrudnienia pracowników, ani stosunków umownych wiążących powódkę z osobami trzecimi. To strona powodowa winna była tak ukształtować stosunki by zminimalizować koszty zdarzeń odbiegających od planowanego przebiegu wydarzeń, a nie przerzucać ryzyka działalności gospodarczej na (...). Dodatkowo, zdaniem skarżącej część kosztów nie spełniała wymogu niezbędności i celowości, co w szczególności dotyczy klauzul kar umownych w kontraktach zawartych z lekarzami. Byli oni wcześniej zatrudniani przez stronę powodową i istniała wobec tego możliwość ukształtowania współpracy na korzystniejszych warunkach. Nie było też potrzeby zawierania umów ze skutkiem od 1 stycznia 2013 roku skoro powódka nie podjęła kroków w celu sformalizowania działalności leczniczej w Ł.. Lokal bowiem nie spełniał wymagań sanitarnych i nie było podstaw do uznania, że strona powodowa zakończy działania organizacyjne przed 2013 rokiem. Wykonanie prac projektowych i remont budynku miały być ukończone w grudniu 2012 roku, a projekt aranżacji wewnątrz do końca stycznia 2013 roku, a generalne realizatorstwo inwestycji miało trwać do października 2013 roku. Skoro stronie powodowej okazano tylko pomieszczenia piwnic, kotłowni i nieużywanej części budynku oraz wyłączono gabinet stomatologiczny to bezpodstawna była decyzja powódki o podpisaniu umowy o generalne wykonawstwo przebudowy i remontu ośrodka zdrowia.

Niezależnie od tego strona pozwana wywodziła, strona powodowa przyczyniła się do zaistnienia szkody poprzez nieracjonalne zachowania, którą to okoliczność sąd orzekający pominął. Ponadto strona pozwana nie dopuściła się ani niedbalstwa, ani nienależytej staranności ponieważ dysponowała lokalem i dążyła do wydania go powódce, a ponadto Gmina nie wiedziała o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia państwa M.. Dodatkowo, strona pozwana zaprzeczała wszelkim okolicznościom przywoływanym przez stronę powodową, czego także Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę. Nie przeprowadzono też wnioskowanego dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości sporządzonych projektów, które to opinia stanowiłaby odniesienie przy ustaleniu zasadnie poniesionych przez stronę powodową kosztów z tego tytułu. Z taką argumentacją strona pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia

powództwa w całości ewentualnie, w przypadku uznania istnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej (...), dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa lub architektury.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego, podnosząc w szczególności, iż podjęła wyłącznie konieczne działania zmierzające do wykonania przedmiotowej umowy, a przed przejęciem opieki medycznej od dnia 1 stycznia 2013 roku miała obowiązek wykonania prac modernizacyjnych, szczególnie z uwagi na wymogi Państwowej Inspekcji Sanitarnej, których spełnienie stanowi element konieczny rejestracji miejsca prowadzenia działalności medycznej w rejestrze prowadzonym przez wojewodę. Zaprzeczyła strona powodowa aby przyczyniła się do powstania szkody ponieważ wszelkiej działania miały na celu prawidłowe wykonanie umowy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Kontraktowa odpowiedzialność dłużnika- art.471kc, powstaje między stronami istniejącego zobowiązania. Przyczyną szkody w myśl tej normy jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie każdego zobowiązania, co oznacza, że wywołuje tą odpowiedzialność każde, chociażby najłżejsze uchybienie zobowiązaniu przez dłużnika i to niezależnie od tego, na czym miałyby ono polegać. Chodzi zatem o każdą rozbieżność, która wystąpi między prawidłowym spełnieniem świadczenia, czyli zgodnym z treścią zobowiązania i uwzględniające wymagania z art. 354 kc, a rzeczywistym zachowaniem się dłużnika. Skutkiem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania warunkującym możliwość dochodzenia odszkodowania jest powstanie szkody majątkowej oraz zaistnienie pomiędzy niewykonaniem zobowiązania, a szkodą adekwatnego związku przyczynowego /art.361 par. 1 kc/. Dodatkowo, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi pozostawać następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Z konstrukcji powołanego przepisu wynika, że wierzyciel zwolniony jest z obowiązku wykazania owych okoliczności, ponieważ ich istnienie objęte zostało domniemaniem prawnym. Okoliczności obciążające dłużnika związane są z pojęciem należytej staranności, przez co rozumie się naruszenie staranności wymaganej od dłużnika spełniającego świadczenie. Jest to nic innego jak możliwość postawienia mu zarzutu zawinięcia w formie niedbalstwa. Wina w postaci niedbalstwa utożsamiana jest tu z możliwością postawienia dłużnikowi zarzutu naruszenia reguł należytej staranności. Wykazanie przez wierzyciela nienależytego wykonania zobowiązania zależeć będzie zatem od rzeczywistego przebiegu zdarzeń albowiem badaniu podlega zachowanie zewnętrzne dłużnika, które porównuje się z przyjętym miernikiem/ E.Gniewek, Kc- komentarz, Warszawa 2013, C.H. Beck, wydanie 5, strona 880 i następnę/.

Odnosząc powyższe zasady do przedmiotu niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż zgodnie z par. 1 pkt 7 umowy stron Gmina zobowiązała się przekazać powodowemu najemcy opróżniony przedmiot najmu w celu realizacji kontraktu, który miał łączyć strony od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku. Do przekazania przedmiotu najmu nie doszło i dojsć nie mogło ponieważ część lokali, pomijając gabinet stomatologiczny, była nadal zajęta przez lekarzy świadczących tam usługi medyczne w zakresie, który pokrywał się z zakresem usług jaki świadczyć miała strona powodowa. Prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, iż w dacie podpisania umowy strona powodowa nie miała wiedzy co do tego, iż na dzień 1 stycznia 2013 roku w budynku pozostaną zajęte przez lekarzy pomieszczenia, inne niż gabinet stomatologiczny. Abstrahując od dowiedzenia okoliczności, że strona powodowa o dalszym zajmowaniu gabinetu stomatologicznego powzięła wiadomość w dacie podpisania umowy to jest w dniu 5 grudnia 2012 roku, wskazać trzeba, że pozew państwa M. dotyczący powierzchni w tym budynku o rozmiarze 70 m⁽²⁾, z którym wystąpili w dacie 17 października 2012 roku obejmował także wniosek o zabezpieczenie powództwa i wydane w tej materii postanowienie przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu pozwana (...)otrzymała w dniu 5 listopada 2012 roku /karta 32 akt związkowych V GC 659/12/. W dniu 3 grudnia 2012 roku pozwana Gmina wystosowała odpowiedź na zażalenie państwa M. w kwestii zabezpieczenia /karta 47 akt jw./. Zatem w dniu 5 grudnia 2012 roku czyli w dacie podpisania przez strony umowy pozwana Gmina miała świadomość tego, iż zostało wszczęte postępowanie z powództwa państwa M., to jest, że lekarze ci domagają się nakazania pozwanej Gminie złożenia oświadczenia woli o zawarciu z nimi umowy najmu dużej części przedmiotowego budynku/ 70 m⁽²⁾/. Oczywiście musiało być wówczas, że państwo M. nie

opuszczą lokalu do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy zawisłej z ich powództwa. O okolicznościach tych jednakże strona powodowa nie została wówczas powiadomiona, to jest nie miała o nich wiedzy w dniu 5 grudnia 2012 roku. Ponieważ kwestia wydania lokalu stomatologicznego została między stronami ustalona, to jest miało to nastąpić aneksem do umowy, strona powodowa ostatecznie umowę podpisała. Mogła zatem strona powodowa w sposób uprawniony pozostawać w przekonaniu, iż dalszych przeszkód dotyczących objęcia przedmiotowych pomieszczeń nie będzie. W tej sytuacji uprawniona była do podjęcia kroków zmierzających do zabezpieczenia obsady lekarskiej przychodni, która miała działać właśnie w pomieszczeniach zajętych przez państwa M. /(...)/. Strona pozwana zatem, nie informując o powództwie państwa M. dopuściła się uchybieniem zasadzie należytej staranności, zaniedbując swój obowiązek. Dopuszczała się także naruszenia zasad lojalności kupieckiej, tak istotnych w kontraktach między przedsiębiorcami. Gmina bowiem wynajmując lokale użytkowe działa jako przedsiębiorca. Reasumując, naganne zachowanie pozwanej (...) zostało w niniejszym procesie wykazane. Ponieważ przedstawiony przez stronę powodową materiał dowodowy oraz ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie, które Sąd Okręgowy uważa za prawidłowe, wykazują, że faktycznie strona powodowa podpisała przedmiotowe umowy z lekarzami oraz panem L. niezwłocznie po zawarciu umowy z Gminą to niewątpliwie powstałe stąd koszty, które nie zaistniałyby gdyby (...) przedmiotowy lokal wydała powódce, pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem się (...) i stanowią szkodę po stronie powodowej. Niezasadnie zatem zarzuca skarżąca Gmina, iż Sąd Rejonowy naruszył art. 361 par. 1 kc skoro wbrew jej twierdzeniom istnienie związku przyczynowo skutkowego z zachowaniem się Gminy zostało udowodnione. Wszak, skoro strona powodowa nie mogła objąć przedmiotu umowy to w konsekwencji nie mogła faktycznie zaoferować zakontraktowanym lekarzom zatrudnienia. Podjęcie pracy przez lekarzy w tym miejscu było bowiem zależne od wyniku procesom państwa M. i co oczywiste oddalonego znacznie w czasie. Jediną logiczną możliwością rozwiązania tej sytuacji pozostawało zerwanie umów z lekarzami i zawarcie z nimi stosownych porozumień, co w istocie nastąpiło. W tym kontekście zarzuty skarżącej, że doszło do naruszenia art. 471 kc w związku z art. 472 kc przez przyjęcie, że w wyniku niedbalstwa czy braku należytej staranności (...) nie zabezpieczyła powódce możliwości posiadania przedmiotu najmu pozostaje nietrafny i sprzeczny z faktycznym przebiegiem wydarzeń. Także w tym kontekście niezrozumiały i nie jest słuszny jest zarzut skarżącej gminy, iż Sąd Rejonowy nie zastosował art. 362 kc albowiem strona powodowa znacznie przyczyniła się do powstania szkody. Przyczynienia tego skarżąca dopatruje się w fakcie zawarcia przez stronę powodową umów z lekarzami i z panem L. co w ocenie Sądu Okręgowego jest błędne. Skoro strona powodowa miała rozpocząć działalność z dniem 2 stycznia 2013 roku w pomieszczeniach dotychczasowego (...) to oczywistym pozostaje to, iż musiała zawrzeć umowę z lekarzami. Z kolei okoliczność, że umowy te były zawarowane karami umownymi nie jest żadnym nadzwyczajnym zdarzeniem. Zwykłą praktyką, przyjęto już od wielu lat pozostaje bowiem umieszczanie w kontraktach zapisów o karach umownych i to nie tylko w kontraktach dotyczących realizacji zobowiązań na tle umów o roboty budowlane czy o dzieło ale także w innych umowach jako umowy menadżerskie czy o świadczenie usług. Z takim właśnie przypadkiem mamy do czynienia i brak jest realnych podstaw do zakwestionowania zasadności tak zawartych umów przez stronę powodową jak i ich wiarygodności. Równocześnie fakt wypłaty kar umownych dwóm lekarzom został w procesie udowodniony przez stronę powodową zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 kc. Strona pozwana wprawdzie faktycznie przeczyła okolicznościom stanowiącym podstawę faktyczną powództwa jednakże zebrany materiał dowodowy umożliwia poczynienie powyższych ustaleń, w tym ustaleń prawidłowo w tym zakresie dokonanych przez Sąd Rejonowy. Okoliczność zawarowania umów z lekarzami karami umownymi oraz fakt wypłaty lekarzom tych kar została wykazana tak dokumentami jak i zeznaniami świadków, których to dowodów skarżąca Gmina nie zdołała podważyć. Podniesione w apelacji zarzuty stanowią zatem wyłącznie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego w zakresie ustaleń faktycznych co oczywiście nie stanowi dostatecznej, skutecznej podstawy apelacji. Skuteczny zarzut błędności w ustaleniach faktycznych nie może bowiem sprowadzać się do polemiki z tymi ustaleniami, poczynionymi przez sąd orzekający. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurystycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w art. 233 par. 1 kpc zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik z sprawy/ wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, I CKN 1169/99/.

Rozważając natomiast odpowiedzialność pozwanej (...) w oparciu o treść art. 415 kc wskazać należy, że odpowiedzialność ta dotyczy konsekwencji czynu niedozwolonego czyli odpowiedzialności za pewien fakt lub zespół faktów rodzących odpowiedzialność za szkodę, jeśli uda się stwierdzić, iż szkoda jest tego zwykłym następstwem,

a zatem jeśli między czynem tym, a szkodą występuje adekwatny związek przyczynowy. Podstawową zasadą odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym pozostaje wina, przy czym poszkodowany ma z reguły obowiązek wykazania okoliczności, które dadzą podstawy do postawienia zarzutu zawinionego działania lub zaniechania. Okoliczności ekskulpujące wykazać musi strona, która miałaby być za szkodę odpowiedzialna. Za bezprawne może być uznane tylko takie zachowanie sprawcy szkody, który stanowi obiektywnie złamanie określonych reguł postępowania. Mająca tutaj znaczenie bezprawność to z kolei złamanie reguł postępowania określonych nie tylko przez normy prawne, ale też zasady współżycia społecznego. Gdy szkoda wyrządzona została w związku z zaniechaniem sprawcy, jego zachowanie może być uznane za bezprawne jeśli ciążył na nim konkretny obowiązek działania. Źródłem tego obowiązku może być zarówno przepis prawa, jak i zasady współżycia społecznego/ E.Gniewek,tamże, strona 720 i następne/.

Na tle tych zasad wskazać należy, iż zaniechanie pozwanej Gminy polegające na braku poinformowania strony powodowej o powództwie państwa M. spełnia warunki odpowiedzialności z art. 415kc. Zatajenie tej informacji było bowiem, zdaniem Sądu Okręgowego, w sposób oczywisty sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zasadami lojalnego kontraktowania. Strona powodowa nie uprzedzona o tym fakcie pozostawała bowiem, jak wykazał materiał dowodowy, w przekonaniu ,iż przedmiot umowy będzie udostępniony w całości opróżniony, jak stanowiła umowa ,najdalej z dniem 2 stycznia 2013 roku. Wydanie takie, jak wspomniano, nastąpić nie mogło właśnie z uwagi na wytoczenie powództwa przez państwa M.. Nie mając wiedzy o tym fakcie strona powodowa przystąpiła do działań opisanych wyżej, które w sytuacji braku wiedzy o rzeczywistym stanie rzeczy były jak najbardziej uprawnione. W konsekwencji opisana powyżej szkoda pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem strony pozwanej, która w ocenie Sądu Okręgowego dopuściła się deliktu. Zasady doświadczenia życiowego przemawiają bowiem za uznaniem, że w przypadku gdyby strona powodowa miała wiedzę o powództwie państwa M. nie podpisałyby umowy, a w konsekwencji nie wiązałyby się kontraktami z lekarzami, którzy mieli pracować w jej przychodni.

Przedstawione wyżej okoliczności oraz rozważania prowadzą też do wniosku, że w przypadku istnienia pozytywnej wiedzy po stronie powodowej odnośnie faktycznego stanu rzeczy związanego z przedmiotowym budynkiem strona powodowa nie podjęłaby czynności mających na celu adaptację budynku. Oczywiście jest przy tym i nie wymaga dowodu to, iż działalność medyczna kontraktowane z NFZ czyli prowadzona w oparciu o środki dostarczane z NFZ wymaga też podjęcia stosownych czynności administracyjnych, tak przed państwową Inspekcją Sanitarną jak i u wojewody. Podejmując te czynności, które musiały być poprzedzone stosownym planem działania, wykonanym w tych przypadku przez pana L., strona powodowa postępowała prawidłowo i zgodnie z zasadami. Jednakże, jak już wskazano, czynności te byłyby zbędne gdyby istniały dalsze wątpliwości odnośnie możliwości objęcia lokalu z dniem 2 stycznia 2013 roku. Że wątpliwości takie istnieją strona pozwana nie powzięła jednak wielcy od pozwanej (...). Ustalenia te prowadzą do wniosku, iż koszty które poniosła strona powodowa nie zaistniałyby gdyby nie zachowanie pozwanej (...).

Zważyć należy, iż fakt okazania stronie powodowej jedynie piwnic, kotłowni i nieużywanej części budynku nie przemawia za przyjęciem stanowiska strony skarżącej, która kwestionuje ustalenia Sądu Rejonowego. Z treści umowy wynika bowiem , co ustalił Sąd Rejonowy, że strona powodowa miała objąć całość powierzchni lokalowej określoną w umowie, oprócz gabinetu stomatologicznego. Przeszkody w wydaniu lokali nie zostały jej podane. Strona powodowa opierała się przede wszystkim na zapewnieniach pozwanej (...). Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że powódka nie podpisywałaby kontraktów z lekarzami gdyby fakt objęcia przez nią lokali był wątpliwy.

Odnosząc się do wysokości szkody, którą strona pozwana w apelacji kwestionuje wskazać należy, iż o ile zostało udowodnione, że lekarzom wypłacono kwotę 20 000 zł, o tyle wysokość szkody jaka miałaby zaistnieć w związku z niewywiązaniem się strony powodowej z umów z panem L. nie została wykazana /art. 6 kc/.

Nie budzi bowiem wątpliwości to, iż na dzień orzekania przez sąd pierwszej instancji jak i na dzień orzekania w postępowaniu apelacyjnym strona powodowa nie dowiodła by szkodę taką poniosła. Świadek L. zeznał wszak, że z zawartych ze stroną powodową porozumień nic nie zostało mu wypłacone, na co wyraził zgodę, odraczając zapłatę na czas nieoznaczony.

Wprawdzie pod pojęciem straty, które poszkodowany poniósł / *damnum emergens*/ rozumie się każde pogorszenie się sytuacji majątkowej poszkodowanego, w tym na skutek zmniejszenia się posiadanych aktywów lub zwiększenia się pasywów niemniej zasada ta nie może znaleźć tu zastosowania. W ocenie Sądu Okręgowego słusznie strona skarżąca podnosi, iż Sąd Rejonowy naruszył art 361kc. O ile bowiem szkoda ma polegać na zwiększeniu się pasywów podmiotu, zwiększenie rozmiaru zobowiązań, o tyle szkoda ta musi mieć wymiar realny. Oznacza to, że pojęcie szkody obejmuje wyłącznie wymagalne zobowiązania, co zaznaczył Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 2008 roku ,III CZP 62/08.

Zobowiązania strony powodowej względem pana L. nie są natomiast wymagalne. Wprawdzie podpisano stosowne porozumienia niemniej uprawniony, jak wskazano, sprolongował te zobowiązania na czas nieokreślony. Nie można zatem mówić o wymagalności tych zobowiązań. Niezależnie od tego zauważyć też trzeba , że wierzyciel może zwolnić dłużnika z długu. Brak wymagalności przedmiotowych zobowiązań na kwotę 54 600 zł powoduje, iż strona powodowa faktycznie nie ponosi żadnych kosztów, jej zobowiązania nie ulegają zwiększeniu, a roszczenie w tym zakresie jest co najmniej przedwczesne.

Ubocznie zauważyć należy, że żądane kwoty kar umownych jakie miałyby przypaść panu L. z tytułu umowy o prace projektowe mogłyby wynieść co najwyżej kwotę 4500 zł jako 10 % wynagrodzenia umownego. Z umowy tej /karta 33/ wynika bowiem, że za program dostosowawczy służyło mu wynagrodzenie w kwocie 10 000 zł, za projekt przebudowy w wysokości 10 000 zł, a za aranżację w wysokości 25 000 zł, łącznie 45 000 zł. Objęta porozumieniem w tym zakresie wysokość kary umownej przekracza zatem wysokość maksymalną wynikającą z umowy o prace projektowe. Tymczasem z porozumienia zawartego przez powódkę z planem L. w dniu 1 lutego 2013 roku /karta 40/ wynika, że winna powódka wypłacić z tytułu rozwiązania umowy o wykonanie prac projektowych łącznie kwotę 34 600 zł, z czego 10 000 zł wynosi kara umowna, a 24 600 zł wynagrodzenie. Nadto, w tym zakresie strona powodowa nie wykazała, aby wynagrodzenie za pracę projektową już wykonaną miało wynieść właśnie tą kwotę, to znaczy by kwota ta była adekwatna do nakładu pracy wykonawcy dzieła. Ponadto, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym /karta 37/ kwota 10 000 zł miała stanowić wynagrodzenie za dzieło, a nie karę umowną.

Z tych też przyczyn, to jest z uwagi na brak wymagalności wyżej wskazanych roszczeń oraz nieudowodnienie ich co do wysokości /art. 6 kc/ Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 par. 1 kpc w ten sposób, że zasądzoną kwotę 74 600 zł zastąpił kwotą 20 000 zł, oddalając dalej idące powództwo. W konsekwencji Sąd Okręgowy zmienił pkt II zaskarżonego wyroku, dokonując rozliczenia kosztów stosownie do wyniku procesu/ art.100 kpc/. Strona powodowa bowiem wygrała sprawę jedynie w około dwudziestu siedmiu procentach.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do treści art. 100 zdanie 1 kpc w zw. z art. 108 par. 1 kpc i par. 6 oraz par. 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie, mając na uwadze to, iż apelująca strona pozwana wygrała w apelacji w części, ponosząc przy tym koszty w rozmiarze 4530 zł, w tym 1800 zł kosztów zastępstwa prawnego.