

Sygn. akt I C 2457/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: (...) I. O.

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Żukowska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2018 roku w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K. i M. K.

przeciwko (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w K.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. solidarnie na rzecz powodów I. K. i M. K. kwotę 13.000,00 (trzydzieści tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 05 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty,
- w pozostałym zakresie powództwo oddala,
- zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. solidarnie na rzecz powodów I. K. i M. K. kwotę (...),00 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2457/18

UZASADNIENIE

Strona powodowa I. K. i M. K. pozwem z dnia 05 kwietnia 2018 roku wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. solidarnie na ich rzecz kwoty 15.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie podała, iż domaga się od pozwanej zapłaty należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego znajdującego się w budynku usługowo-mieszkalnym przy ul. (...) w K. za okres od listopada 2017 r. do marca 2018 r. (pозew, k. 3-5).

Nakazem zapłaty z dnia 26 kwietnia 2018 r. w postępowaniu upominawczym tut. Sąd uwzględnił roszczenie powoda w całości (nakaz zapłaty, k. 27).

W dniu 25 maja 2018 r. pozwana wniosła sprzeciw od wydanego przeciwko niej nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i zażądała oddalenia powództwa oraz zasądzenia solidarnie od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zakwestionowała zarówno zasadność, jak i wysokość dochodzonego roszczenia. W pierwszej kolejności podniosła, iż strony zawarły w dniu 08.10.2017 r. kolejną umowę określoną „porozumieniem”, która faktycznie stanowi umowę najmu. W związku z tym między stronami nadal istnieje stosunek prawny, a powództwo powinno być oddalone. Przy czym pozwana wywiązała się z w/w porozumienia i m.in. uregulowała częściowo czynsz za miesiąc listopad 2017 r. w kwocie 2.000,00 zł. Zdaniem pozwanej, nawet gdyby przyjąć, że nie

doszło do faktycznego zawarcia umowy najmu, to roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na winę powodów w negocjowaniu oraz dokonane przez pozwaną potrącenia. Pozwana bowiem, wskutek odcięcia przez powodów dopływu wody do spornego lokalu, nie mogła świadczyć usług gastronomicznych i w konsekwencji wystawiła powodom noty obciążeniowe za okres od stycznia 2018 r. do końca kwietnia 2018 r. (sprzeciw k. 32-39).

Do dnia zamknięcia rozprawy, tj. 14 listopada 2018 r., strony konsekwentnie podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie (e-protokół rozprawy z dnia 14.11.2018 r., k.100).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. K. i I. K. są, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym położonej w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(dowód: wyciąg z księgi wieczystej (...), k. 9-11).

W dniu 23 sierpnia 2016 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. (najemca) zawarła z M. K. i I. K. (wynajmujący) umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w K.. Na przedmiot najmu składały się pomieszczenia położone na parterze o łącznej powierzchni 190 m².

Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 01 września 2016 r. z możliwością jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Najemca płacić miał wynajmującemu czynsz podstawowy w wysokości 3.500,00 zł brutto począwszy od dnia 01 listopada 2016 r.

Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy czynsz podstawowy najemca zobowiązany był płacić miesięcznie do 15-go każdego miesiąca po otrzymaniu faktury, na rachunek bankowy nr (...).

Stosownie do postanowień §5 umowa najmu podlegała automatycznemu rozwiązaniu, jeżeli najemca uchybiłby terminowi płatności czynszu przez okres co najmniej 60 dni.

W przedmiotowym lokalu pozwana Spółka prowadziła działalność gastronomiczną. Pozwana poniosła bardzo duże nakłady na dostosowanie lokalu do wymogów Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

(dowód: zeznania świadka M. J., e-protokół rozprawy z dn. 17.09.2018 r., k. 98v; umowa najmu lokalu z dn. 23.08.2016 r., k. 12-14; aneks z dn. 23.08.2016 r., k. 15).

Wobec M. K. toczyło się postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 3234/17 na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 26.09.2016 r., sygn. akt I Nc 311/16 zaopatrzonego w klauzulę wymagalności z dnia 12.06.2017 r. Pozwana Spółka pismem z dnia 29 czerwca 2017 r. otrzymała od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu P. Ś. zajęcie wierzytelności przysługującej powodom wobec pozwanej z tytułu czynszu najmu.

W dniu 30 września 2016 r. M. K. zawarł z D. K. warunkową umowę przelewu wierzytelności wynikających z tytułu łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 23 sierpnia 2016 r. Należności wynikające z umowy najmu winny być uiszczane na rachunek bankowy cesjonariusza, po pisemnym wezwaniu do zapłaty lub w innym przypadku próby zajęcia tej wierzytelności przez osoby trzecie, w tym zajęcia komorniczego.

Między stronami zaczęło dochodzić do nieporozumień na tle regulowania czynszu najmu. Pozwani nie wiedzieli, czy należności z tytułu czynszu najmu mają uiszczać na rachunek bankowy Komornika – w związku z zajęciem wierzytelności, czy też cesjonariuszowi wierzytelności – D. K. czy winny być one przekazywane do rąk powodów. Ostatecznie pozwani czynsz za miesiąc czerwiec 2017 r. zdecydowali się zapłacić wierzycielowi, co w konsekwencji skutkowało złożeniem przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa przez M. K.. Od lipca 2017 r. pozwani ponownie zaczęli uiszczać należności z tytułu czynszu najmu na rachunek strony powodowej.

(dowód: zeznania prezesa zarządu spółki R. J., e-protokół z dn. 14.11.2018 r., k. 97v i 100; zeznania świadka M. J., e-protokół rozprawy z dn. 17.09.2018 r., k. 98v, zawiadomienie o dokonaniu przelewu wierzytelności – k.80, zajęcie wierzytelności, k. 42).

Pismem z dnia 10 sierpnia 2017 r. powodowie wypowiedzieli pozwanej umowę najmu lokalu użytkowego. Pozwana wypowiedzenie otrzymała w dniu 24 sierpnia 2017 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy z dn. 10.08.2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania i potwierdzeniem odbioru, k. 16-19).

Pozwana mimo upływu okresu wypowiedzenia, nie zwróciła najemcom przedmiotu najmu. (bezsporne).

W nocy z 6 na 7 października 2017 r. – nastąpiła eskalacja konfliktu między stronami, a związana z zajmowaniem przez pozwanych lokalu przy ulicy (...) w K.. Po kilkugodzinnej kłótni, wzajemnych oskarżeniach co do nieprawidłowości przy wykonywaniu umowy, doszło ostatecznie między pozwaną (...) Sp. z o.o. reprezentowaną przez R. J. a powodem M. K. działającym w imieniu swoim oraz żony I. K., w ramach zarządu zwykłego majątkiem wspólnym, do uzgodnienia wspólnego stanowiska co do dalszej współpracy. Strony sporządziły umowę wstępną zatytułowaną „umowa-porozumienie”.

Zgodnie z zapisami „umowy-porozumienia”, w dniu 09 października 2017 r. strony miały zawrzeć umowę najmu przedmiotowego lokalu, na warunkach szczegółowo określonych w dniu zawarcia właściwej umowy. Jednocześnie strony wstępnie ustaliły zapisy, które winny znaleźć się w treści finalnej umowy, a mianowicie:

- wysokość czynszu wynosić miała 3.000,00 zł,
- termin płatności czynszu: do 15-go dnia miesiąca na podstawie umowy, bez wystawienia faktur,
- zawarcie umowy miało nastąpić na okres 12 m-cy, brak zapłaty czynszu miał stanowić oświadczenie o rozwiązaniu umowy.

(...) Sp. z o.o. zobowiązała się uiszczyć do dnia 09 października 2017 r. należność z tytułu zaległości za wodę i ścieki wg. faktycznych zużyć do stanu bieżących rozliczeń z (...) oraz kwotę 3.500,00 zł z tytułu czynszu za IX 2017 r. M. K. miał przedłożyć dokument, z którego wynikałoby, iż zwrócił się do „Komornika w S. o cofnięcie zajęcia wierzytelności w (...) Sp. z o.o.”. M. K. miał również przedstawić aktualny protokół badania instalacji elektrycznej, po czym (...) Sp. z o.o. miała zwrócić zatrzymaną kwotę 2.000,00 zł. Strony zgodnie oświadczyły, iż w związku z zawarciem rzeczonoego porozumienia, cofną wszelkie wzajemne zawiadomienia o ewentualnym popełnieniu wykroczeń, przestępstw.

(dowód: kopia „umowy-porozumienia”, k. 23-25).

W dniu 09 października 2017 r. M. C. wysłał do pozwanych za pośrednictwem e-mail projekt umowy najmu nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., gdzie najemcą miała być (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., zaś wynajmującą I. K.. Zgodnie z § 4 najemca płacić miał wynajmującemu od 01 października 2017 czynsz najmu w wysokości 3.000,00 zł brutto. Stosownie do § 5 projektu, najemca zobowiązany był do uregulowania kwoty czynszu do dnia 15 każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez wynajmującego. Jak stanowił § 6 wynajmujący zobowiązał się wobec najemcy do ustanowienia świadczeń dodatkowych - doprowadzenie wody i odbiór ścieków według wskazań licznika. Natomiast rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane miały być na podstawie noty obciążeniowej w terminie płatności czynszu. Zgodnie z § 10 umowa miała zostać zawarta na czas określony - do dnia 30 września 2018 r. Uregulowania § 11 projektu wskazywały, iż w czasie trwania umowy żadnej ze stron nie przysługiwało prawo jej wypowiedzenia - z wyłączeniem postanowień § 12 ust. 1, który przyznawał wynajmującemu prawo rozwiązania umowy, jeżeli najemca nie uiszczyłby terminowo należności z tytułu czynszu lub opłat związanych z eksploatacją przedmiotu

najmu przez złożenie jednostronnego oświadczenia. Umowa ulegała w takiej sytuacji rozwiązaniu z dniem wystawienia przez wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy.

(dowód: projekt umowy najmu – k. 82-84).

Pozwani mieli zastrzeżenia do treści projektu umowy najmu i ostatecznie nie doszło do zawarcia przez strony kolejnej umowy najmu – na warunkach zaproponowanych w projekcie umowy z dnia 09 października 2017 r. (bezsporne).

W dniu 15 listopada 2017 r. pozwana zapłaciła powodom w formie przelewu kwotę 2.000,00 zł tytułem zapłaty czynszu za okres 01.11-20.11.2017 r.

(dowód: kopia polecenia przelewu, k. 46).

W dniu 21 grudnia 2017 r. powodowie odcięli dopływ wody do przedmiotowego lokalu. Obecnie pozwani nie prowadzą działalności gospodarczej, a lokal jest zamknięty.

(dowód: zeznania świadka M. J., e-protokół z dn. 17.09.2018 r., 98v; zeznania świadka M. C., e-protokół rozprawy z dn. 17.09.2018 r., k. 98)

Pismem z dnia 19 lutego 2018 r. strona powodowa wezwała pozwaną Spółkę do zapłaty kwoty 12.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w K. przy ul. (...) w nieprzekraczalnym terminie 23 lutego 2018 r.

(dowód: pismo z dn. 19.02.2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 20-22).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów lub ich kserokopii znajdujących się w aktach sprawy. Zważywszy, że dowody te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, Sąd nie miał podstaw, aby odmówić im prawdziwości i wiarygodności.

Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. C. oraz M. J., a także prezesa zarządu pozwanej Spółki (...), zeznania te były bowiem szczegółowe, spójne i korespondowały z innymi przedłożonymi w sprawie dowodami, a przy tym nie były sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd ustalając stan faktyczny sprawy pominął przy tym zeznania wymienionych odnośnie zdarzeń z dnia 6 października 2017 r., poprzedzających spisanie przez strony „umowy – porozumienia”, jako że nie miały one znaczenia przy rozstrzygnięciu sprawy. Podobnie rzecz ma się z twierdzeniami stron oraz świadków co do prowadzonego przeciwko M. K. postępowania egzekucyjnego i związanego z tym faktem pojawiających się nieporozumień odnośnie podmiotu właściwego, któremu pozwani winni uiszczać czynsz najmu za lokal użytkowy i ewentualnych opóźnień w regulowaniu czynszu na rzecz M. K.. Powyższe bowiem tj. brak terminowej zapłaty przez pozwanych czynszu najmu, nie miało w istocie wpływu na zapadłe rozstrzygnięcie, albowiem łącząca strony umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 23 sierpnia 2016 r. wraz z aneksem z tej samej daty dawały każdej ze stron, prawo do jej rozwiązania z 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych warunków (jak chociażby opóźnienia w płatnościach). Również nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy były zeznania wymienionych podmiotów w części odnoszącej się do wykonania przez strony dodatkowych kryteriów ujętych w „umowie-porozumieniu”, jako że w istocie nie determinowały one zawarcia właściwej umowy najmu, a miały raczej poprawić wzajemne relacje gospodarcze między stronami na przyszłość. Taka konstatacja jest tym bardziej uzasadniona, jeśli wziąć pod uwagę, że umowa najmu miała zostać zawarta w dniu 09 października 2017 r., tj. po 3 dniach od spisania „umowy-porozumienia”, natomiast w przypadku niektórych „warunków” strony uzgodniły 7-dniowy termin na ich wykonanie.

Sąd oddalił (na podstawie art. 227 kpc) zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnioszek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości i księgowości na okoliczność utraconych

przez pozwaną korzyści wskutek niemożności prowadzenia działalności, z uwagi na brak wody w przedmiotowym lokalu przez okres od grudnia 2017 r. do chwili obecnej – jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Strona powodowa dochodziła należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego znajdującego się w budynku usługowo-mieszkalnym przy ul. (...) w K. za okres od listopada 2017 r. do marca 2018 r. Strona pozwana nie kwestionowała faktu zawarcia umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2016 r. i jej rozwiązania. Nie zaprzeczyła również temu, że mimo rozwiązania umowy nie zwróciła stronie powodowej przedmiotu najmu.

W rozpoznawanej sprawie kwestią sporną a mającą zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, było ustalenie charakteru zawartego przez strony w dniu 06 października 2017 r. „umowy – porozumienia” a mianowicie, czy stanowiło ono nową umowę najmu lokalu – tak jak wywodziła pozwana, czy też był to swoistego rodzaju zapis propozycji jakie winny znaleźć się w finalnej umowie najmu, która miała zostać przygotowana na dzień 09 października 2017 r.

Ustawowa definicja umowy najmu zawarta jest w art. 659 § 1 kc, zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym jak wynika z § 2 czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Wynika z tego, że nieodzownym składnikiem każdego stosunku najmu lokalu jest po pierwsze zobowiązanie do oddania rzeczy oraz zapłata ustalonego czynszu. Istotnym również składnikiem takiej umowy jest czas na jaki rzecz zostaje przez uprawniony podmiot wydana i jednocześnie przekazana do użytkowania. Wszystkie wymienione składniki umowy najmu tworzą jej esentalia negoti, które w rzeczywistości kreują jej normatywny charakter. Do zawarcia umowy dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki, do jakich należą przedmiot najmu i czynsz. Oceniając zatem charakter „umowy – porozumienia” z dnia 06 października 2017 r. przez pryzmat powyżej zaprezentowanych uwag winno się podkreślić co następuje. Otóż – jakkolwiek nie zostało to wskazane bezpośrednio w treści samego porozumienia, to nie budzi żadnych wątpliwości, iż przedmiot najmu miał stanowić lokal użytkowy położony w K. przy ulicy (...), którego właścicielami są M. K. i I. K. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Również w porozumieniu strony uzgodniły wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę 3.000,00 zł oraz termin płatności - do 15-go dnia miesiąca. Umowa miała zostać zawarta na okres 12 m-cy, brak zapłaty czynszu miał stanowić oświadczenie o rozwiązaniu umowy. O ile zatem „umowa-porozumienie” zawierała esentalia negoti właściwe dla umowy najmu, co mogłoby ewentualnie prowadzić do konstatacji, że strony w dniu 06 października 2017 r. zawarły skutecznie umowę najmu spornego lokalu użytkowego, to zdaje się całkowicie umykać pozwanym, iż rzeczona umowa, już w samym tytule została określona przez strony „umowa – porozumienie”. Co więcej treść tego porozumienia jednoznacznie wskazuje, iż intencją stron je podpisujących było ustalenie warunków, dla właściwej umowy najmu, która miała zostać zawarta w dniu 09 października 2017 r. Zatem nawet same strony nie traktowały tego porozumienia jako umowy najmu. Natomiast projekt umowy najmu przesłany w dniu 09 października 2017 r. do pozwanych zawierał właśnie te warunki, które strony ustaliły jako „brzegowe” spisując porozumienie w dniu 06 października 2017 r. I tak w § 4 projektu czynsz najmu ustalono na kwotę 3.000, zł brutto, co jest zgodne z „umową – porozumieniem”. Stosownie do § 5 projektu, najemca zobowiązany był do uregulowania kwoty czynszu do dnia 15 -go każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez wynajmującego – również powyższe stanowi odzwierciedlenie zapisów zawartych w „umowie – porozumieniu”. Natomiast z § 10 projektu wynikało, iż umowa miała zostać zawarta na czas określony - do dnia 30 września 2018 r. – tak jak uzgodniono w „umowie – porozumieniu”. Przywołać jeszcze winno się w tym miejscu uregulowania § 11 w zw. z § 12 ust. 1 projektu, które dawały wynajmującemu prawo rozwiązania umowy, jeżeli najemca nie uiściłby terminowo należności z tytułu czynszu lub opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu przez złożenie jednostronnego oświadczenia. Umowa ulegała w takiej sytuacji rozwiązaniu z dniem wystawienia przez wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy. I także te zapisy są powtórzeniem postanowień zawartych w „umowie – porozumieniu”. Powyższe zestawienie jednoznacznie wskazuje, iż projekt umowy najmu sporządzony w dniu 09 października 2017 r., zawierał te istotne postanowienia umowne, co

do których strony się porozumiały spisując „umowę – porozumienie” w dniu 06 października 2017 r. Tym samym nie sposób uznać, aby to „umowa – porozumienie” miała stanowić właściwy stosunek umowny łączący strony niniejszego postępowania, skoro doszło ze strony powodowej do złożenia propozycji zawarcia właściwej umowy najmu, która ostatecznie nie została zaakceptowana przez pozwaną. W tym miejscu winno się odnieść do podnoszonych przez stronę pozwaną twierdzeń co do odpowiedzialności strony powodowej za winę w negocjowaniu umowy najmu na gruncie przepisu art. 72 § 2 kc - strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy (culpa in contrahendo).

Odpowiedzialność w ramach culpa in contrahendo wiąże się z niełojalnym postępowaniem jednej ze stron na etapie dokonywania czynności, które w normalnej sytuacji prowadzą strony do zawarcia umowy. Jeżeli jedna ze stron podejmuje działania w dobrej wierze, licząc na to, że zostanie zawarta umowa będąca przedmiotem wzajemnych negocjacji, a do czego nie dochodzi z uwagi na niełojalne postępowanie drugiej strony, która mimo uczestnictwa we wzajemnych rozmowach nie chce doprowadzić do zawarcia umowy i z tego powodu do zawarcia umowy nie dochodzi. Wówczas stronie, która w sposób lojalny uczestniczyła w negocjacjach, przysługuje odpowiednie roszczenie odszkodowawcze. W rozpoznawanej sprawie nie sposób przypisać takiego niełojalnego zachowania stronie powodowej, albowiem dążyli oni do zawarcia umowy najmu na warunkach jakie strony ustaliły, przy podpisywaniu „umowy – porozumienia” w dniu 06 października 2017 r. Potwierdzeniem takiej postawy powodów było właśnie przygotowanie projektu umowy najmu, która zawiera wszystkie ustalone przez strony istotne warunki dalszej współpracy, a uzgodnione w dniu 06 października 2017 r. (wysokość czynszu najmu, termin płatności, okres na jaki miała zostać zawarta umowa, przyczyny rozwiązania umowy najmu). Skoro natomiast to pozwani mieli zastrzeżenia do przygotowanego projektu umowy najmu – mimo, iż zawierał on wszystkie elementy co do jakich porozumieali się z powodami w dniu 06 października 2017 r., to brak jakichkolwiek podstaw, aby odpowiedzialność za niezawarcie właściwej umowy najmu przerzucać na małżonków K..

Konstatując powyższe - Sąd uznał, że pozwana zajmowała przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego od dnia 24 września 2017 r. – tj. od dnia w którym upłynął miesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu zawartej w dniu 23 sierpnia 2016 r. (wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone pozwanej w dniu 24 sierpnia 2017 r.), albowiem po tej dacie nie doszło już do zawarcia przez strony kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego.

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. Wychodząc między innymi z tego założenia ustawodawca w art. 675 §1 kc nałożył na najemcę obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 §1 kc i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 kc Zakres należnego odszkodowania określa przepis art. 361 §2 kc. Stosowanie przepisu art. 471 kc jako podstawy roszczenia odszkodowawczego przeciwko byłemu najemcy może jednak okazać się nieskuteczne w sytuacji, gdy osoba zajmująca lokal bez podstawy prawnej wykaże, że nie może go opuścić na skutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Trudności te nie zachodzą w sytuacji, gdy dochodzenie należności za bezumowne zajmowanie lokalu jest oparte na przepisach o ochronie własności, a ściślej na przepisach art. 224, 225 i 230 kc. W większości przypadków bezumownego zajmowania lokali roszczenia o należności z tego tytułu znajdują podstawę w przepisach o ochronie własności, nie jest jednak wyłączone występowanie w tego rodzaju sprawach z roszczeniami odszkodowawczymi według przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jeżeli spełnione będą warunki uzasadniające tego typu roszczenia. Skutki prawne zdarzenia, jakim jest niezwrócenie przedmiotu najmu, muszą być bowiem oceniane z różnych punktów widzenia, w tym z punktu widzenia obowiązków wynikających ze stosunku obligacyjnego, a w takim przypadku kumulacja norm prawnych jest nieunikniona. Tym samym przepisy o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie na podstawie prawa własności (art. 224, 225 i 230 kc) nie

są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu bezumownego korzystania po ustaniu stosunku najmu (art. 471 kc. w zw. z art. 675 kc) i z tej przyczyny kumulacja tych norm nie jest wyłączona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu (stronie powodowej), który (dokonując wyboru) musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy bowiem tylko niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, ale konieczne jest ponadto powstanie szkody będącej normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 kc w zw. z art. 361 kc). W odniesieniu do wynajmującego, wobec którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 kc, oznacza to, że musi on wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku.

Do przesłanek odpowiedzialności kontraktowej dłużnika należy zatem w pierwszej kolejności powstanie szkody majątkowej po stronie wierzyciela. Po wtóre szkoda ta musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika. Po trzecie wreszcie pomiędzy powstałą szkodą a jej niewykonaniem (lub nienależytym wykonaniem) musi zaistnieć adekwatny związek przyczynowy (art. 361 §1 kc). Trzeba przy tym podkreślić, że w świetle art. 471 kc spełnienie się powyższych przesłanek nie przesądza jeszcze o powstaniu po stronie wierzyciela roszczenia o naprawienie szkody, bowiem niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Pod pojęciem szkody, stanowiącej podstawową przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej, należy rozumieć powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między jego obecnym stanem majątkowym, a takim stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Wszelka szkoda, rozpatrywana jako uszczerbek o charakterze majątkowym, może mieć w świetle przepisów kodeksu cywilnego (art. 361 §2 kc) postać dwojaką. Może ona bowiem obejmować zarówno stratę, jakiej doznaje mienie poszkodowanego, wskutek czego poszkodowany staje się uboższy, jak również utratę korzyści, jakiej spodziewać mógł się poszkodowany, gdyby mu nie wyrządzono szkody, wskutek czego poszkodowany nie staje się bogatszy. Podstawę obliczenia wysokości szkody stanowić powinno uchwycenie różnicy między stanem majątku osoby poszkodowanej, który rzeczywiście istnieje po nastąpieniu zdarzenia wywołującego szkodę, a stanem majątku hipotetycznym, pomyślanym jako stan, który urzeczywistniłby się, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W niniejszej sprawie strona powodowa na podstawie § 5 ust. 1 umowy najmu z dnia 23 sierpnia 2016 r. zmienionej aneksem z dnia 23 sierpnia 2016 r. rozwiązała ze stroną pozwaną stosunek prawny najmu (z zachowaniem jednego miesiąca okresu wypowiedzenia) ze skutkiem na dzień 24 września 2017 r. Konsekwencją zakończenia najmu było powstanie po stronie najemcy obowiązku zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu (art. 675 §1 kc). Niewykonanie tego obowiązku rodziło po stronie wynajmującego uprawnienie do żądania od byłego najemcy naprawienia szkody wywołanej nienależytym wykonaniem zobowiązania. Tym samym wykazanie przez wynajmującego szkody wynikłej z niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 kc zakładało przede wszystkim stwierdzenie prawnej możliwości dysponowania rzeczą przez wynajmującego w okresie po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna być mu zwrócona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że strona pozwana, pomimo rozwiązania umowy i wyznaczenia jej przez stronę powodową terminu protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, lokalu w tym terminie nie wydała, do czego była zobowiązana na podstawie §8 łączącej strony umowy (oraz art. 675 §1 kc). W ocenie Sądu strona powodowa wykazała zatem istnienie szkody w swoim majątku.

Jak już wyżej wspomniano wynajmujący, wobec którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 kc, musi wykazać, iż na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł on określony uszczerbek w swym majątku. Praktycznie rzecz biorąc, uszczerbek taki polega zasadniczo na utracie korzyści, wskutek niemożliwości wynajmowania wspomnianego przedmiotu, lub poniesieniu strat na skutek konieczności wynajmowania innego obiektu. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady ciężar dowodu w zakresie wysokości stawek za korzystanie z rzeczy spoczywał na stronie powodowej. Jednak w niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała wysokości wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z lokalu (tym samym była to okoliczność bezsporna). Dodać przy tym trzeba, że powód dochodził odszkodowania za okres 5 miesięcy, przy czym wysokość miesięcznego

czynszu opiewała na kwotę 3.000 zł. Na taką wysokość strony wyraziły zgodę w zawartym „porozumieniu” w dniu 9 października 2017 r. Sąd uznał, iż kwota 3.000,00 zł miesięcznie z tytułu czynszu najmu jest kwotą rynkową, zważywszy na okoliczność, iż to same strony ustaliły ją na tym poziomie, a zatem uznawały, że właśnie taka jest wartość rynkowa czynszu za najem rzeczzonego lokalu użytkowego.

Biorąc zatem powyższe okoliczności pod uwagę, w ocenie Sądu stronie powodowej co do zasady przysługiwało wobec strony pozwanej roszczenie o zapłatę odszkodowania (wynagrodzenia) za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego (po rozwiązaniu umowy najmu) i zasądził je w wysokości 13.000,00 zł za okres od 21 listopada 2017 r. do 31 marca 2018 r.

Już tylko dla jasności i zupełności przedstawionych powyżej rozważań, wskazać należy, iż Sąd nie odniósł się do podniesionego przez stronę zarzutu potrącenia należności wynikających z not obciążeniowych wystawionych przez pozwaną spółkę w związku niemożnością prowadzenia działalności gospodarczej na skutek odcięcia dopływu wody przez powoda. Abstrahując już od oceny takiego zachowania powoda, to M. K. będąc właścicielem rzeczzonego lokalu miał niczym nieograniczone prawo dysponowania nim w dowolny sposób i mógł również odciąć dopływ wody w ramach swojego imperium.

Stosownie do treści art. 481 § 1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na to, że między stronami postępowania stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, zgodnie z art. 481 § 2 zd. 1 kc powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Zgodnie z żądaniem pozwu Sąd orzekł o odsetkach zasadzając je od dnia wniesienia pozwu, tj. 05 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie natomiast – co do kwoty 2.000,00 zł z ustawowymi odsetkami – strona pozwana skutecznie wykazała, że w dniu 15 listopada 2017 r. zapłaciła powodowi w formie przelewu w/w kwotę tytułem zapłaty czynszu za okres 01.11-20.11.2017 r. Tym samym roszczenie strony powodowej w tym zakresie było nieuzasadnione i podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 2 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 3 wyroku na podstawie art. 100 kpc.

Z dochodzonej przez powodów kwoty 15.000,00 zł, została zasądzona kwota 13.000,00 zł, stanowiąca ok. 87 % wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powód w 13 %, a pozwana w 87 %. Koszty procesu wyniosły 7.984,00 zł, w tym po stronie powoda 4.367,00 zł: 750,00 zł tytułem opłaty od pozwu, 3.600,00 zł koszty zastępstwa procesowego (§2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U.2018.265.j.t.), 17,00 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, a po stronie pozwanej 3.617,00 zł: 3.6000 zł koszty zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. 2015. Poz. 1800), 17,00 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa. Powodów, zgodnie z podaną zasadą, powinny obciążać koszty w kwocie 1.038,00 zł, skoro jednak ponieśli koszty w kwocie 4.367,00 zł, należał im się od pozwanej zwrot kwoty 3.329,00 zł.