

UZASADNIENIE

Pozwem z 18 grudnia 2012 r. (k. 2-9), wniesionym do Sądu Okręgowego w G., A. J. żądała zasądzenia od Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.:

1) kwoty 94 114,78 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 84 000,00 zł - za okres od 27 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1 221,88 zł - za okres od 01 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 3 603,90 zł - za okres od 01 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5 289,00 zł - za okres od 01 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty

2) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wskazała, że wywodzi swoje roszczenia z okoliczności niewydania jej w stosownym terminie przez pozwaną powierzchnię użytkowej w G. przy ul. (...) w budynku użytkowo-biurowym, przeznaczonej na ustawienie i eksploatację bankomatu, co naraziło powódkę na koszty związane z koniecznością rozwiązania umowy z nowym najemcą, T. S., zapłatą na jego rzecz kary umownej w kwocie 84 000 zł, wymianą okna (3 603,90 zł) i przeprowadzeniem innych prac przywracających wynajętą powierzchnię do stanu pierwotnego (5 289 zł), a nadto obciążyła stronę pozwaną karą umowną w kwocie 1 221,88 zł.

W odpowiedzi na pozew z 15 marca 2013 r. (k. 53-63) pozwana Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa wraz z zasądzeniem na jej rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała na niezasadność żądań powódki i nieudowodnienie przez nią kosztów wymiany okna, innych prac doprowadzających lokal do stanu sprzed najmu lokalu, a tym bardziej jakiegokolwiek kary umownej, o której w ogóle nie było mowy w umowie najmu między stronami.

Jednocześnie wniosła o przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w Warszawie powołując się na klauzulę prorogacyjną określoną w umowie najmu między stronami.

Postanowieniem z 19 marca 2013 r. sygn. akt XV C 2007/12 (k. 100-101), Sąd Okręgowy w G. stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie. Zażalenie powódki na to postanowienie (k. 104-107) oddalone zostało postanowieniem Sądu Apelacyjnego w G. z 07 listopada 2013 r. sygn. akt I ACz 1054/13 (k. 120-122).

Dalsze pisma procesowe zawierały rozszerzenie dotychczasowej argumentacji (k.142-143, k. 204-207, k. 243-245, k. 255-260, k. 326-329, k. 334-334 verte, k. 337-339).

Powódka swoje żądanie w przedmiocie kwoty 1 221,88 zł sprecyzowała w ten sposób, że zażądała odszkodowania tytułem bezumownego korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu użytkowego (k. 326).

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska do zamknięcia rozprawy (k. 345-346).

Sąd ustalił, co następuje.

Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. w dniu 20 kwietnia 2006 r. zawarła umowę najmu z firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.. Przedmiotem umowy był najem powierzchni użytkowej o łącznym metrażu 1,5 m². W umowie uzgodniono, że przedmiot najmu zostanie wykorzystany do prowadzenia działalności

obejmującej świadczenie usług bankowych, polegających na ustawieniu i eksploatacji bankomatu. Umowę zawarto na czas nieokreślony, przewidziano jednak możliwość jej rozwiązania przez każdą ze stron za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa mogła być również rozwiązana na mocy obopólnego porozumienia stron (umowa - k. 12-13, okoliczność bezsporna).

Na mocy aneksu do tej umowy, A. J. prowadząca działalność gospodarczą wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez prezydenta Miasta G. pod numerem (...), NIP (...), REGON (...), weszła w prawa i obowiązki dotychczasowego wynajmującego – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (aneks – k. 15, okoliczność bezsporna).

Pismem z 26 maja 2011 r., pozwana wypowiedziała umowę najmu z 20 kwietnia 2006 r. Jednocześnie, w piśmie tym złożyła propozycję rozwiązania przedmiotowej umowy za porozumieniem stron ze skutkiem na dzień 31 lipca 2011 r. (pismo – k. 15, okoliczność bezsporna).

W dniu 05 października 2011 r. w G., pomiędzy A. J.

a T. S. zawarta została umowa z podpisami notarialnie poświadczonymi, której przedmiotem był najem powierzchni (3,5 m²) znajdującej się w lokalu użytkowym (§ 2 pkt 1 umowy). Przedmiot umowy miał zostać wydany w nieprzekraczalnym terminie w dniu 01 grudnia 2011 r. godzina 12:00 (§ 2 pkt 4). Strony uzgodniły, że w przypadku nieoddania przedmiotu najmu we wskazanym terminie, tj. 01 grudnia 2011 r. – pomimo dodatkowego pisemnego wezwania – najemcy będzie przysługiwało uprawnienie do natychmiastowego rozwiązania umowy. Co więcej, najemca będzie miał prawo do domagania się od wynajmującego kary umownej w wysokości 85 500 zł (§ 8 pkt 6).

W oparciu o zawartą umowę, najemca wpłacił wynajmującemu kwotę 28 500 zł tytułem zabezpieczenia płatności czynszu i kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego (kaucja) (§ 7 pkt 2, umowa - k. 19-25).

Pismem z 27 października 2011 r. wynajmująca wskazała datę 30 listopada 2011 r. jako dzień zakończenia zawartej z Bankiem umowy, zaś termin przekazania lokalu określono na 01 grudnia 2011 r. godzina 10:00. Powódka wezwała stronę pozwaną do wykonania prac remontowych i poinformowała ją o tym, iż jest zobligowana nową umową najmu, z której wynika obowiązek przekazania ww. lokalu nowemu najemcy. Zaznaczyła, że konsekwencją nie wywiązania się z powyższego obowiązku będzie zerwanie nowo zawartej umowy oraz zapłata przez wynajmującego określonej kary umownej. Pismo doręczono 28 października 2011 r. Również F. J. podczas rozmów z pracownikiem Banku, informował pozwaną o umowie zawartej z T. S. (pismo z 27.10.2011 r. -k. 16, k. 208, 231 – dowody nadania, św. F. J. - k. 312-313).

W dniu przekazania przedmiotowego lokalu, ze strony przedstawiciela strony pozwanej nikt się nie pojawił. Drzwi do lokalu były zamknięte, nie było do nich kluczy. Ostatecznie bankomat został usunięty z przedmiotowego lokalu, a na pozostałej po nim wyrwie w szybie została założona dykta. We wnętrzu lokalu panował bałagan, a remont nie został przeprowadzony (św. F. J. - k. 312, św. T. S. - k. 318).

T. S. w latach 2007-2013 był przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa finansowego. Obecnie pracuje w oparciu o umowę o pracę i nadal zajmuje się branżą finansową. Przedmiotowy lokal był dla przedsiębiorcy atrakcyjny ze względu na jego położenie, w tych okolicach bowiem znajdowało się wiele banków i uczęszcza tam wielu potencjalnych klientów (św. T. S.

- k. 317-320).

Strony umowy z 05 października 2011 r. w protokole przekazania nieruchomości sporządzonym w dniu 01 grudnia 2011 r. potwierdziły, iż w tym dniu nie doszło do ostatecznego przekazania na rzecz nowego najemcy przedmiotu umowy (protokół - k. 26).

T. S. (najemca) pismem z 02 grudnia 2011 r. wezwał A. J. (wynajmującego) do natychmiastowego wydania przedmiotu zawartej między stronami umowy. Zastrzegł, iż w razie nie wywiązania się z zapisów umowy do 06 grudnia 2011 r. rozwiąże umowę z 05 października 2011 r. żądając jednocześnie zapłaty kary umownej (pismo - k. 27).

Pomimo podjętych przez A. J. starań, T. S. nie zgodził się na późniejsze przejęcie przedmiotowego lokalu. W konsekwencji, pismem z 06 grudnia 2011 r. rozwiązał zawartą z A. J. umowę najmu powierzchni użytkowej. Zażądał zwrotu zarówno wpłaconej kaucji, jak również zapłaty kary umownej (pismo - k. 31, A. J. inf. - k. 236).

W odpowiedzi A. J. potwierdziła zwrot kaucji, odmówiła zapłaty kary umownej. Stała na stanowisku, iż nie ona ponosi winę za nieprzekazanie przedmiotu umowy, lecz Bank, bowiem nie dokonał zwrotu lokalu w umówionym terminie (pismo - k. 32).

W dniu 12 grudnia 2011 r. A. J. i T. S. zawarli porozumienie, w którym powódka potwierdziła, iż strony zgodnie rozwiązały przedmiotową umowę najmu. W kwestii kar umownych ustalono, iż będą one przedmiotem rozmów w pierwszym półroczu 2012 r. (k. 33-34).

Strona pozwana ostatecznie lokal przekazała w dniu 16 grudnia 2011 r. W protokole zdawczo-odbiorczym zapisano szereg uwag odnośnie stanu technicznego lokalu (szyba była innego koloru, wadliwie pomalowane ściany). Wynajmująca zaznaczyła w protokole, iż od najemcy (Banku) będzie dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz kar umownych za zerwaną umowę przez nowego najemcę, któremu nie mogła przekazać lokalu z winy banku (protokół zdawczo-odbiorczy lokalu k. 17).

Wnioskiem z 23 stycznia 2012 r. T. S. zaważwał A. J. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 85 000 zł (wniosek - k. 28-30).

Strony umowy z 05 października 2011 r. zawarły w dniu 27 kwietnia 2012 r. przed Sądem Rejonowym (...) w G. ugode, na mocy której A. J. zobowiązała się zapłacić T. S. kwotę 84 000 zł w maksymalnie pięciu ratach (w terminach pozostających do jej wyboru), jednak nie później niż do 31 maja 2012 r. Ponadto strony zgodnie oświadczyły, iż zawarta ugoda wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia w związku z zawartą przez strony umową najmu (k. 36).

T. S. pokwitował w dniu 27 kwietnia 2012 r. odbiór od A. J. kwoty 84 000 zł tytułem zawartej przed Sądem Rejonowym ugody. Powódka tę kwotę przekazała w formie gotówki w pomieszczeniu znajdującym się w kancelarii notarialnej notariusza A. W. (pokwitowanie - k. 37, św. F. J. - k. 313).

Uzyskana przez T. S. kwota środków pieniężnych wynikająca z zawartej ugody została zaksięgowana pod pozycją nr 44 w podatkowej księdze przychodów i rozchodów za kwiecień 2012 r. Kwota ta została również uwzględniona w rozliczeniu dochodów w roku podatkowym 2012 (podatkowa księga przychodów i rozchodów - k. 310, zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2012 - k. 302-309, św. T. S. - k. 319).

Powódka, w rozliczeniu za kwiecień 2012 r. pod pozycją 100 w podatkowej księdze przychodów i rozchodów zarejestrowała kwotę 84 000 zł, jako koszty nie przekazania lokalu (podatkowa księga przychodów i rozchodów - k. 332).

Pismem z 27 grudnia 2011 r., powódka wezwała pozwaną do przywrócenia poprzedniego stanu technicznego lokalu. W piśmie tym zawarta została informacja o wystawionej nocie obciążeniowej za bezumowne korzystanie z lokalu. Wskazano również, iż nowo zawarta umowa najmu została przez najemcę zerwana ze względu na nieterminowe przekazania mu lokalu, co więcej wynajmująca kolejny raz poinformowała Bank, iż w sytuacji, w której zostanie obciążona karą umowną, to od Banku będzie dochodziła jej zwrotu, bowiem z jego winy nie wywiązała się z nowo zawartej umowy (pismo - k. 18).

W piśmie z 09 lutego 2012 r. pozwana odmówiła wypłaty należności wynikającej z noty obciążeniowej. Po raz kolejny podkreśliła, iż wykonała prace poadaptacyjne w przedmiotowym lokalu zaznaczając, że opóźnienie w jego przekazaniu wynikało z faktu wykonania charakterystycznych profili aluminiowych. Co więcej, pozwana podniosła, iż nadal jest zainteresowana polubownym załatwieniem sprawy, czego dowodem miało być zawarcie porozumienia i wypłata na jego podstawie kwoty 2 000 zł. Zapłata ta kwoty miała wyczerpywać wszelkie roszczenia stron wynikające z przedmiotowej umowy najmu (projekt porozumienia – k. 211-212).

Pismem z 23 kwietnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 10 114,78 zł, na którą składają się kwoty: 1 221,88 zł (kara umowna), 3 603,90 zł (wymiana okna na pierwotne) oraz 5 289 zł (doprowadzenie lokalu do stanu pierwotnego). Powódka zaznaczyła również, iż na mocy zawartej ugody zobowiązana jest zapłacić karę umowną, dlatego też wystąpi przeciwko Bankowi z roszczeniem regresowym albowiem z jego winy powstało to zobowiązanie (k. 38).

Powyższe Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej kopii dokumentów, które uznał za wiarygodne w zakresie, jaki wyznaczają im przepisy art. 245 k.p.c. Nadto oparł się na zeznaniach świadków: F. J. oraz T. S., którym dał w całości wiarę. Powyższe dowody były bowiem wzajemnie spójne i ze sobą korespondowały. Wskazani wyżej świadkowie dysponowali bezpośrednią wiedzą o faktach, na okoliczność których byli słuchani. Ponadto celem ustalenia stanu faktycznego, Sąd wysłuchał informacyjnie również powódkę.

Pozwana cofnęła wniosek dowodowy w przedmiocie przesłuchanie świadków A. C., A. G., A. M., G. C., A. D. (k. 243v, 334), zaś Sąd oddalił wnioski dowodowe zarówno w przedmiocie przesłuchania świadków: P. Z., R. O., K. W. (obecnie S.), J. W., jak również w przedmiocie opinii biegłych z zakresu grafologii i rzeczoznawcy (k. 346), ze względu na fakt, iż w sposób wystarczający dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ustalony został stan faktyczny, tym samym przeciwdziałano przewlekaniu postępowania.

Sąd zważył, co następuje.

Zakres odpowiedzialności pozwanej w okolicznościach niniejszej sprawy wynika z nienależytego wykonania zawartej między stronami umowy. Bowiem niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie narusza przepis art. 675 § 1 k.c. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. W związku z powyższym oprócz przesłanki niewłaściwego wykonania umowy, powódka zobowiązana był wykazać istnienie szkody i związek przyczynowy pomiędzy działaniem (niewłaściwym wykonaniem umowy) pozwanej a zaistniałą szkodą (art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c.).

Przyjmując zatem, że między powódką a pozwaną został skutecznie nawiązany stosunek zobowiązaniowy, rzeczą Sądu było dokonanie oceny, czy w realiach przedmiotowej sprawy zaktualizowały się przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, określone w art. 471 k.c.

Przepis art. 471 k.c., będący podstawą prawną roszczenia wysuwanego przez powódkę, wprowadza trzy zasadnicze przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Są nimi:

- fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania,
- powstanie szkody
- oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego, w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.

Dodać przy tym należy, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być spowodowane okolicznościami, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Zgodnie z regułą dowodową wyrażoną w art. 6 k.c., dochodzenie przez wierzyciela roszczenia odszkodowawczego wymaga, aby wykazał on w procesie okoliczności, z których wywodzi on korzystne dla siebie skutki prawne. Na powódzie spoczywa zatem ciężar wykazania istnienia zobowiązania, jego treść wyznaczającą właściwe zachowanie dłużnika,

a także fakt powstania szkody, działanie lub zaniechanie dłużnika, z którego ta szkoda wynikła oraz istnienie związku przyczynowego, pomiędzy nienależytym działaniem dłużnika, a powstałą szkodą. Dłużnika natomiast obciąża ciężar ewentualnego udowodnienia faktu, iż powstała szkoda jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Przepis art. 472 k.c., doprecyzowuje treść art. 471 k.c., wprowadzając zasadę winy – jako podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy, ani z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności. Miernik staranności obciążającej dłużnika, wyznacza art. 355 k.c., który stanowi, że dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). W § 2 cytowanego przepisu wskazano dodatkowo, iż należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu charakteru tej działalności.

Kwestię związku przyczynowego, będącego jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika, normuje przepis art. 361 k.c., wprowadzając zasadę, iż zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

Natomiast 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 k.c.) postać dwojaką. Może ona bowiem obejmować zarówno stratę, jakiej doznaje mienie poszkodowanego, wskutek czego poszkodowany staje się uboższy (damnum emergens czyli szkoda rzeczywista), jak również utratę korzyści, jakiej spodziewać mógł się poszkodowany, gdyby mu nie wyrządzono szkody, wskutek czego poszkodowany nie staje się bogatszy (lucrum cessans). 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.

Zgodnie z art. 474 k.c. dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza.

Skoro zgodnie z umową pozwana miała opuścić lokal w umówionym terminie, a nie dotrzymała w tym zakresie zobowiązania, może ponosić co do zasady odpowiedzialność za szkody związane z nienależytym wykonaniem umowy na podstawie art. 471 k.c. Podkreślić

w tym miejscu należy, że kary umowne, do których uiszczenia powódka była zobowiązana były następstwem zaniechań ze strony pozwanej. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż pozwana wiedziała już, co najmniej od końca maja 2011 r., że winna lokal opuścić

w wyznaczonym terminie. Brak jakichkolwiek działań w okresie poprzedzającym zdanie lokalu, brak wykonania niezbędnych prac w przedmiotowym lokalu doprowadziło do tego, iż lokal nie został odebrany, a w konsekwencji skutkowało to tym, że umowa z 05 października 2011 r. nie została wykonana. W konsekwencji czego wyrządzono powódce szkodę kontraktową w wysokości zapłaconej przez nią kary umownej. Co więcej, z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż strona pozwana wiedziała o zawartej przez powódkę kolejnej umowie najmu. Jakkolwiek nie ustalono, że znała wysokość kar umownych to należy jednak przyjąć, iż bez znaczenia w okolicznościach niniejszej sprawy było ustalenie tego faktu.

Sąd stanął bowiem na stanowisku, iż pozwana winna była opuścić przedmiotowy lokal we wskazanym terminie. Jednak tego nie uczyniła, zaś materiał zebrany w sprawie potwierdza, iż dopiero w ostatnich dniach trwającej umowy,

pozwana zainteresowała się przedmiotowym lokalem i wykazała działania mające na celu przywrócenie jego stanu technicznego do poziomu sprzed zawarcia umowy. W związku z powyższym, Sąd stanął na stanowisku, iż poza szkodą *lucrum cessans* rozumianą jako należności czynszowe, które wynajmująca mogłaby osiągnąć gdyby wynajęła lokal, (o czym będzie mowa w poniższej części uzasadnienia), należało uznać za szkodę również zapłaconą przez powódkę karę umowną. Szkada zatem w niniejszej sprawie ma charakter szerszy albowiem obejmowała swoim zakresem zapłaconą przez powódkę karę umowną oraz utracone korzyści. W uchwale Sądu Najwyższego (7) - zasadzie prawnej z 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 określono, że (...) zakres odszkodowania wynikającego z art. 471 k.c., określa przepis art. 361 § 2 k.c., który w zasadzie obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. Wprawdzie w praktyce powstała szkoda będzie się z reguły równać należnościom czynszowym, które wynajmujący osiągnąłby, gdyby wynajął lokal mieszkalny innej osobie, jednakże wyjątkowo może to być szkoda wyższa (podkreślenie Sądu), np. w sytuacji, gdy wynajmujący ponosi straty, nie mogąc sam w danym lokalu zamieszkać i należycie prowadzić przyległego do tego lokalu gospodarstwa rolnego, lub musi mieszkać w innym lokalu, za który płaci czynsz wyższy niż należny od lokalu na własnej nieruchomości (OSNC 1984/12/209).

W związku z powyższym, w braku działania ze strony pozwanej należy upatrywać przyczynę powstania szkody w majątku strony powodowej. Co więcej, zapłaconą przez powódkę kara umowna stanowi nie tylko szkodę rozumianą jako *lucrum cessans*, ale jednocześnie szkodę większych rozmiarów.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej, Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wysokość ustalonych przez strony kar umownych. W tym przedmiocie strony korzystały

z zasady określonej w art. 353⁽¹⁾ k.c., w żaden sposób jej nie naruszając. Logicznie podnosił św. T. S., że ze względu na profil jego działalności (pośrednictwo finansowe), wybrał lokal oferowany przez powódkę ze względu na jego dobrą lokalizację w pobliżu banków i centrum handlowego, w miejscu po bankomacie, które odwiedzało wielu klientów. Wyznaczając tak wysoką karę umowną za niedoście do skutku umowy najmu z powódką w określonym terminie, miał na uwadze też ryzyko, jakie podjął rozwiązując umowę z Domem Kredytowym Notus, gdzie dotychczas prowadził swoją działalność pośrednictwa finansowego, potrzebę zabezpieczenia środków na życie swojej rodziny (żona i 14-letni syn) w przypadku, gdyby nie mógł objąć lokalu w umówionym terminie. Nie mógł bowiem zacząć prowadzić równoległe tej działalności gospodarczej ze względu na zbyt wysokie kary za działalność konkurencyjną wobec (...) .

Zdaniem Sądu, to na pozwanej spoczywał obowiązek dołożenia należytej staranności, by lokal w ustalonym terminie i stanie technicznym zwrócić. Tym bardziej dołożenie tej staranności wymagane było w okolicznościach niniejszej sprawy, bowiem pozwana wiedziała, że powódka zawarła nową umowę, a zatem winna przewidzieć również zaistnienie jakichś konsekwencji (następstw), szczególnie finansowych, w związku z jej niewykonaniem - dla powódki, a w konsekwencji dla pozwanej. Brak wymaganej staranności potwierdził również ustalony stan faktyczny w sprawie. Wynika z niego, że na dzień przekazania lokalu nie tylko nie był przeprowadzony remont w wymaganym zakresie, ale nawet w dniu tym w umówionym miejscu ze strony Banku nikt się nie stawił.

Wbrew twierdzeniom pozwanej nie miało znaczenia, czy powódka informowała ją o wysokości kary. Wystarczyło, że uprzedziła, iż ma nowego kontrahenta na dany lokal. Z maila z 22 listopada 2011 r. wynika, że pracownicy pozwanej wiedzieli, iż właścicielowi zależy na przekazaniu lokalu i to w stanie pierwotnym już 30 listopada 2011 r. Mieli telefon komórkowy do męża powódki w celu porozumienia się w tej sprawie (k. 283).

Z tego względu, Sąd uznał w tym zakresie roszczenie strony powodowej za zasadne. Zasadził na rzecz powódki kwotę 84 000 zł, czyli kwotę odpowiadającą wysokości zapłaconej kary umownej. Brak w aktach sprawy jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałoby, iż powódka wezwała pozwaną do zapłaty ww. kwoty po dniu zawartej ugody. W związku z powyższym o odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zasądzając odsetki od powyższego żądania strony powodowej począwszy od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanej, uznając, iż w tym dniu pozwana dowiedziała się o pełnym i sprecyzowanym roszczeniu powódki.

W sprawie bezspornym jest, iż strony w dniu 20 kwietnia 2006 r. zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu, przy czym już z jej treści wynikało, iż lokal ten wynajęty został pozwanej w celach użytkowych, a mianowicie w pomieszczeniu tym usytuowany został bankomat i w tym właśnie celu pozwany zobowiązał się wykorzystywać przedmiotowy lokal. Bezspornym jest również fakt, iż mimo upływu terminu, na jaki umowa została zawarta, pozwana nie opuściła przedmiotu najmu i nie wydała go powodce, chociaż obowiązek jego zwrotu wynikał wprost z postanowień zawartej przez strony umowy.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż pozwana nie dokonując zwrotu powodce przedmiotowego lokalu w dniu 01 grudnia 2011 r., po wygaśnięciu umowy najmu, nie wykonała obciążającego ją zobowiązania do zwrotu przedmiotu najmu, wynikającego zarówno z postanowień zawartej przez strony umowy, jak i bezwzględnie obowiązujących przepisów (patrz [art. 675 § 1 k.c.](#)). Tym samym naraziła powodkę na szkodę, której wartość odpowiada wysokości należności, jakie ta mogła uzyskać, wynajmując przedmiotowy lokal, w okresie objętym żądaniem pozwu, na wolnym rynku, czyli *lucrum cessans*.

Niewykonanie tego zobowiązania uzasadnia, zatem żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powodki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki powodka mogłaby uzyskać na wolnym rynku dysponując tym lokalem i wynajmując go innej osobie (tak SN w uchwale z 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 – OSNC 1984/12/209).

Wskazać przy tym należy, iż wartość należnego powodce odszkodowania winna być ustalona jako wartość rynkowa czynszu najmu, jaki ta mogłaby uzyskać wynajmując przedmiotowy lokal, jako lokal użytkowy.

Lokal winien zostać zwrócony 01 grudnia 2011 r. Oznacza to, że w okresie od 02 grudnia do 16 grudnia 2011 r. pozwana w sposób bezumowny korzystała z przedmiotowego lokalu. Zatem odszkodowanie winno zostać rozliczone tylko za wskazane powyżej dni. Zaś podstawą wyliczenia tego odszkodowania winna być wartość czynszu, jaki pozwana zapłaciła w miesiącu poprzedzającym zwrot lokalu. W związku z tym należne z tego tytułu odszkodowanie winno wynosić 1 363,53 zł [(2 817,97 brutto : 31 dni) x 15].

W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego, żądanie pozwu w przedmiocie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, co do zasady, zasługiwało na uwzględnienie co do kwoty 1 363,53 zł. Sąd nie mógł jednak orzec w tym przedmiocie ponad żądanie strony powodowej, tj. 1 221,88 złotych – zgodnie z [art. 321 k.p.c.](#)

Na podstawie art. 481 k.c., Sąd orzekł o odsetkach od powyższego żądania strony powodowej poczynwszy od dnia doręczenia pozwu pozwanej, uznając, iż w tym dniu pozwana dowiedziała się o pełnym i sprecyzowanym roszczeniu powodki.

Natomiast pozostałe żądania nie zostały wykazane ani co do zasady ani co do wysokości. Innymi słowy w żaden sposób twierdzenia strony powodowej nie zostały poparte materiałem dowodowym. Obowiązek wykazania, że właśnie tyle wynosiły koszty wymiany okna i prac przywracających wynajętą pozwaną powierzchnię do stanu pierwotnego, obciążały stronę powodową zgodnie z art. 6 k.c. Kwoty wskazane w treści pozwu nie mogły zostać określone w sposób arbitralny przez stronę powodową. Strona ta winna wskazać i udowodnić obiektywne przesłanki wartości tych prac, czego jednak nie uczyniła. W odniesieniu do kosztów remontu przedmiotowego lokalu oraz wymiany szyby, poza przywołaniem ofert handlowych i podanych w nich kwot, nie podano żadnych danych, ani nawet opisu przeprowadzonego remontu.

Żądanie odszkodowania za wykonanie robót zastępczych, siłami osób trzecich, co do zasady byłoby usprawiedliwione, gdyby powodka wykazała, że poniosła dodatkowe koszty lub straty związane z tymi robotami. Samodzielne wyliczenia, nieoparte żadnymi dowodami, stanowią wyłącznie stanowisko strony, które nie zastępuje materiału dowodowego, będącego podstawą orzekania.

Wobec tego, roszczenie w tym przedmiocie, jako nieudowodnione, Sąd oddalił.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i obciążono nimi pozwaną jako przegrywającą proces. Na koszty poniesione przez powódkę w tym postępowaniu złożyły się opłata od pozwu w wysokości 4 206 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 3 600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.