

Sygn. akt I C 1220/15

Dnia 11 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Świerad

Protokolant: Karolina Sławecka

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 28 marca 2018 roku w N.

sprawy z powództwa E. B. (1) i K. B.

przeciwko (...) SA z/s w K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów E. B. (1) i K. B. na rzecz Skarbu Państwa-kasy Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 630,10 zł (sześćset trzydzieści złotych dziesięć groszy) z tytułu kosztów tymczasowo pokrytych ze środków budżetowych tutejszego Sądu;

III. zasądza solidarnie od powodów E. B. (1) i K. B. na rzecz strony pozwanej (...) SA w K. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1220/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 kwietnia 2018 roku

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powodowie E. B. (1) i K. B. domagali się zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K. solidarnie kwoty 543 281,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 166.501,99 zł od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty, 295.208,90 zł od dnia 9 grudnia 2014r. do dnia zapłaty, 81570,30 zł od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych solidarnie (k. 2-11).

Uzasadniając pozew podnieśli, że są właścicielami nieruchomości, nabytej w styczniu 1999 r. położonej przy Placu (...) w N.. Nieruchomość tą nabyli w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej. W chwili nabycia nieruchomość zabudowana była budynkiem, stanowiącym przedmiot najmu na rzecz (...) S.A. w N.. Dzierżawca podnajął lokale w tym budynku lokatorom. Powodowie zaznaczyli, że strona pozwana (...) S.A. w K. jest następcą prawnym (...). Powodowie podkreślili, że od czasu nabycia nieruchomości podejmowali działania w stosunku do strony pozwanej w celu wydania im budynku zlokalizowanego przy Placu (...). W tej sprawie prowadzone były różnego rodzaju postępowania sądowe, w tym postępowanie wszczęte z powództwa K. B. o wydanie budynku, zakończone wyrokiem Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 22.10.1999 r. nakazującym (...) S.A. wydanie przedmiotowego budynku. Z uwagi na zamieszkiwanie w budynku stanowiącym własność powodów lokatorów, powód K. B., zawarł z (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego budynku przy Placu (...), na okres do 31 grudnia 2001 r. Po upływie terminu na jaki została zawarta umowa, (...) S.A. nie wydał nieruchomości oraz nie płacił należnego powodom odszkodowania wynagrodzenia za dalszej jej zajmowanie bez tytułu prawnego. W związku z zaległościami, na skutek wniesionego przez K. B. pozwu Sąd Okręgowy w Nowym Sączu nakazem zapłaty z dnia 5.12.2003 r. orzekł obowiązek zapłaty na rzecz K. B. przez

(...) S.A. kwoty 74.000 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie. Powodowie podkreślili, że planowali na swojej nieruchomości wybudowanie budynku z przeznaczeniem na wynajem. Uzyskali pozwolenie na budowę w dniu 16 marca 2008 r. W 2008 r. zawarli kilka umów najmu, w tym z (...) S.A Oddział w Polsce ((...)) i z (...) sp. z o.o. Zawarcie umowy ze spółką (...) oznaczało, że musi zostać rozpoczęta budowa budynku. Powód K. B. zawiadomił o tym (...) i już w maju 2008 r. wezwał tę spółkę do wydania nieruchomości. Początkowo wezwania te składane były ustnie, następnie pisemnie. Jednocześnie powód osobiście pomagał (...) poszukiwać lokali dla lokatorów zajmujących pomieszczenia w jego budynku w celu ich przekwaterowania. Powodowie planowali rozpoczęcie prac w październiku 2008 r. W dniu 15 września 2008 r. zawarli umowę o roboty budowlane z J. K.. Umowa ta przewidywała rozpoczęcie prac budowlanych od 1 października 2008 r., natomiast zakończenie robót było przewidziane na dzień 15 sierpnia 2009 r. Pomimo wielokrotnego wezwania do wydania nieruchomości (...) nie wydawała części tej nieruchomości. Opróżnienie budynku z lokatorów nastąpiło dopiero w dniu 16 marca 2009 r. i od tego momentu możliwe było rozpoczęcie robót budowlanych. (...) nie wydając budynku pomimo żądań powodów nie wykonała swego obowiązku wynikającego z umowy najmu, tj. obowiązku zwrócenia przedmiotu umowy po jej zakończeniu. To, że nie wydanie nieruchomości w terminie do dnia 1 października 2008 r. było działaniem zawinionym przez (...) ustalone zostało w postępowaniach sądowych prowadzonych przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu do sygn. akt: I C 370/10 i I C 45/12. W związku z tym, iż budowa rozpoczęła się dopiero w marcu 2009 r., nie mogła zostać ukończona w terminie zakładanym przez powodów, tj. do sierpnia 2009 r. Tymczasem w umowie najmu lokalu zawartej pomiędzy powodami a (...) S.A. strony przewidziały, iż wynajmujący wyda najemcy lokal w terminie do dnia 1 sierpnia 2009 r., w celu umożliwienia mu wykonania prac adaptacyjnych. Jednocześnie strony umowy przyznały najemcy uprawnienie do odstąpienia od umowy, gdyby w terminie do dnia 1.08.2009 r. lokal nie został najemcy wydany. Rozpoczęcie robót z ponad pięciomiesięcznym opóźnieniem spowodowało, że termin wydania lokali najemcom, w tym (...) S.A. nie został dotrzymany. (...) S.A. skorzystał ze swojego uprawnienia do odstąpienia od umowy i w dniu 18 sierpnia 2009 r. złożył stosowne oświadczenie. Powodowie podnieśli, że utracili w związku z tym kluczowego kontrahenta dla swojego przedsięwzięcia. (...) S.A. zawarł bowiem umowę na czas określony 10 lat i miał we własnym zakresie ponieść koszty wykończenia lokalu. Miesięczny czynsz najmu wynosił 13.005 zł netto tj 15.866,10 zł brutto. W związku z odstąpieniem od umowy przez (...) S.A. dnia 11 września 2009r. powodowie zawarli umowę najmu tego samego lokalu z P.H. (...). PRYMUS-D D. Ś.. Ta umowa najmu przewidywała jednak dwukrotnie niższy czynsz od tego, który uzyskiwać mieli od (...) S.A. W związku z wypowiedzeniem umowy najmu przez (...) S.A. powodowie utracili czynsz za miesiąc wrzesień 2009 r., część miesiąca października 2009 r. i comiesięczne dochody w wysokości różnicy pomiędzy wysokością czynszu, który uzyskiwaliby od pierwotnego najemcy lokalu, a wysokością czynszu, który uzyskali w wyniku zawarcia drugiej umowy najmu. Różnica w wysokości czynszu, w kwotach netto, wynosi: w okresie od listopada 2009 r. do dnia 31 maja 2012 r. - 6323,85 zł miesięcznie, w okresie od 1 czerwca 2012 r. 8157,03 zł miesięcznie. Bezpośrednią przyczyną wypowiedzenia umowy najmu przez pierwszego najemcę przedmiotowego lokalu tj. (...) S.A. był fakt, iż powodowie nie udostępnili temu najemcy przedmiotu najmu w zakładanym umową terminie. Nieudostępnienie przedmiotu najmu było natomiast spowodowane działaniem poprzednika prawnego pozwanego, który nie wydał im budynku na czas i uniemożliwił rozpoczęcie robót budowlanych. Zdaniem powodów szkoda powstała w ich majątku, polegająca na utraceniu czynszu w kwotach netto: 21053,44 zł za miesiące wrzesień i październik 2009 r., po 6323,85 zł miesięcznie, począwszy od 1 listopada 2009 r. do maja 2012 r., i w kwotach netto po 8157,03 zł miesięcznie od dnia 1 czerwca 2012 r. do chwili obecnej i nadal najdalej do dnia 31 sierpnia 2019 r., jest bezpośrednio związana z zaniechaniem po stronie poprzednika prawnego pozwanej polegającym na nie wydaniu nieruchomości w określonym terminie. Pomiędzy szkodą powodów i postępowaniem (...) istnieje związek przyczynowy. W zakończonej sprawie, do sygn. akt: I C 45/12 Sąd ustalił, że powodowie nie mogli prowadzić robót budowlanych w okresie do dnia 3 listopada 2008 r, a więc i związek przyczynowy pomiędzy nie wydaniem nieruchomości a nie zakończeniem w terminie budowy budynku odnosi się do tej daty. Opóźnienie jednomiesięczne w rozpoczęciu robót nie ma znaczenia dla terminu zakończenia prac. Gdyby roboty budowlane rozpoczęły się w dniu 3 listopada 2008 r. obiekt zostałby ukończony w terminie założonym w umowie pomiędzy powodami a wykonawcą. Powodowie podali, że niniejszym pozwem domagają się zapłaty kwoty 543281,19 zł, stanowiącej odszkodowanie z tytułu utraty czynszu najmu za okres 73 miesięcy, tj. począwszy od 1 września 2009r. do końca września 2015r. Powodowie podali, że odsetek ustawowych od kwoty 166.501,99 zł domagają się od dnia 8.11.2011 roku tj. posiedzenia wyznaczonego w sprawie o zewazwanie do próby ugodowej. Powodowie domagali się też odsetek od kwoty 295.208,90 zł od dnia 9 grudnia 2014 r., tj. dnia

następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu sprawie I C 1383/14. Odsetki od pozostałej kwoty objętej pozwem liczyli od dnia złożenia pozwu.

Pozwana (...) SA w odpowiedzi na pozew (k.65-86) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

Pozwana nie kwestionowała, iż na skutek połączenia z (...) S.A. jest następcą prawnym tego podmiotu. Wskazała, że powodowie opierają swoje roszczenia na treści art. 471 kc, więc winni wykazać: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania umownego przez pozwaną, istnienie szkody oraz jej wysokość oraz istnienie normalnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem zobowiązania przez pozwaną, a wyrządzoną im szkodą. Pozwana zarzuciła, że brak przesłanki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jej poprzednika prawnego, bo (...) S.A., zajmowała budynek przy Placu (...) w N. na podstawie umowy najmu z 21 stycznia 1981 r., które oddała na podstawie umów podnajmu pracownikom pozwanej spółki m.in. R. M. i S. N. (1). Po nabyciu nieruchomości położonej przy Placu (...) przez powodów, w wyniku przeprowadzonych rozmów z (...) S.A., doszło do zawarcia umowy najmu budynku przy Placu (...) na okres od dnia 16 października 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r., a umowa w ta zawierała m.in. zgodę na podnajęcie lokali dotychczasowym lokatorom. Zatem powodowie przez cały czas mieli świadomość, że przedmiotowa nieruchomość zajmowana jest przez lokatorów, które podlegają szczególnej ochronie na podstawie przepisów obowiązującego prawa i których usunięcie z przedmiotowej nieruchomości nie będzie możliwe w krótkim okresie czasu. Ponadto na skutek zawarcia w 2000 r. kolejnej umowy najmu dotyczącej tej samej nieruchomości, wyrok eksmisyjny z roku 1999 r. utracił znaczenie i nie mógł być egzekwowany, a więc tym samym poprzednik prawny pozwanej nie był już zobowiązany do wydania na rzecz powodów przedmiotu najmu. Po rozwiązaniu umowy najmu z dnia 16.10.2000r. w dniu 31 grudnia 2001r. powodowie akceptowali w pełni fakt zajmowania nieruchomości przez poprzednika prawnego pozwanej i jego najemców. Powodowie nie kierowali w stosunku do nich żadnych żądań opuszczenia przedmiotowej nieruchomości przyjmując jednocześnie regularnie zapłatę w kwocie 4.500 zł miesięcznie z tytułu czynszu (bezumownego korzystania). Taki stan rzeczy istniał przez okres 8 lat tj. od roku 2000 do roku 2008. Strona pozwana zaprzeczyła, żeby powodowie już od 1999 r. podejmowali w stosunku do (...) S.A. kroki w celu wydania im budynku zlokalizowanego przy Placu (...). Nie może o tym świadczyć tylko fakt uzyskania w 1999 r. wyroku przeciwko (...) S.A. nakazującego opróżnienie i opuszczenie przedmiotowej nieruchomości, skoro już po uzyskaniu wyroku powodowie, ani nie podjęli żadnych kroków w celu przymusowego jego wyegzekwowania, a co więcej już po wydaniu wyroku zawarli z (...) S.A. kolejną umowę najmu tego samego lokalu. Żadne inne postępowanie czy to sądowe czy to egzekucyjne nie było prowadzone przez powodów w stosunku do (...) S.A. czy też w stosunku do lokatorów zajmujących faktycznie lokale mieszkalne w okresie od 2000 r. do 2009 r. Akceptowanie przez powodów zajmowania budynku i regularnego uiszczania należności przez (...) przez okres ponad 8 lat, należy interpretować jako zawarcie umowy najmu w sposób dorozumiany, na co wprost wskazuje art. 674 k.c. Umowa najmu powinna zostać ewentualnie wypowiedziana, w terminach wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Tymczasem taka okoliczność nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem pozwanej powodowie nie informowali jej o swoich planach inwestycyjnych i ich terminach ani też przez okres 8 lat nie wyrażali żadnej woli przejęcia budynku we władanie. Pozwana zaprzeczyła, ażeby powodowie w okresie od 2000 do 2008 r. kiedykolwiek w jakiegokolwiek formie informowali (...) S.A. o zamiarze prowadzenia na zajmowanym terenie prac budowlanych oraz aby wzywali (...) S.A. do wydania zajmowanej nieruchomości. Zachowanie powodów polegające na regularnym pobieraniu najpierw czynszu najmu, a później świadczenia nazwanego odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości całkowicie temu zaprzecza. Pozwana podniosła również, że powodowie wcale nie zmierzali rozpocząć prace budowlane zaraz po uzyskaniu pozwolenia na budowę w 2000 roku. Do 2008 roku nie podejmowali w tym zakresie żadnych czynności. Pozwana zaprzeczyła również, aby (...) S.A. był wzywany przez powodów do wydania wolnego od lokatorów budynku. (...) S.A. nie miał także żadnej wiedzy o umowach najmu zawartych przez powodów z podmiotami trzecimi na wynajem lokali użytkowych, które miały znajdować się w budynku położonym przy Placu (...) w N.. (...) S.A. nie był stroną tych umów, ani nie brał udziału w negocjacjach. Według pozwanej trudno zatem czynić jej zarzut, że w okresie do dnia 1 października 2008 r. nie wydała na rzecz powodów nieruchomości będącej przedmiotem sporu czym spowodowała opóźnienie w zakończeniu prac budowlanych związanych z budową budynku, którego dotyczyła umowa najmu zawarta z (...) S.A. z dnia 25 sierpnia 2008 r. Po stronie pozwanej nie istniało

zobowiązanie do wydania nieruchomości na rzecz powodów. Pozwana podniosła też, brak winy po jej stronie w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania. Powodowie akceptowali fakt zajmowania nieruchomości przez poprzednika prawnego pozwanej i regularnie pobierali z tego tytułu czynszu najmu przez okres aż do 2009 r. Nie informowali też (...) u o konieczności opuszczenia przedmiotowej nieruchomości i nie podejmowania w stosunku do niego żadnych czynności sądowo – egzekucyjnych mających na celu doprowadzenie do przymusowego opróżnienia budynku znajdującego się przy Placu (...). Poprzednik prawny pozwanej po raz pierwszy powziął wiedzę o planach inwestycyjno - budowlanych powodów oraz konieczności opuszczenia przedmiotowej nieruchomości na przełomie września i października 2008 r. i wtedy też zostały podjęte intensywne czynności zmierzające do zgodnego z przepisami obowiązującego prawa usunięcia z przedmiotowej nieruchomości zamieszkujących ją lokatorów. Czynności te podejmowane były przez (...) S.A. także na długo przed wrześniem 2008 r., jednak ze względu na obowiązujące przepisy prawa o ochronie lokatorów były one nieskuteczne. Z dniem 30 listopada 1998 r. pozwana utraciła tytuł prawny do budynku przy Placu (...) w N., w wyniku wypowiedzenia umowy najmu, dokonanego przez Zakład Administracji (...) w N. (ówczesnego właściciela nieruchomości). Bezpośrednio po zaistnieniu tej okoliczności, pozwany przystąpił do rozwiązania umów z lokatorami budynku i opróżnienia go. Zważywszy na zły stan techniczny budynku oraz biorąc pod uwagę fakt, że zarówno Państwo M., jak i Pan N., wiele lat wcześniej złożyli wnioski o przyznanie im lokalu socjalnego/zastępczego z mieszkaniowego zasobu gminy, na której spoczywa obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, zarówno pozwany jak i lokatorzy byli przekonani, że oczekiwanie na lokale zastępcze nie może być długie. Założenia te okazały się błędne. We wrześniu 2008 roku (...) sam podjął kroki w celu poskakania lokali mieszkalnych dla p.M.. Co do p. N. pozwana podniosła, że w dniu 25.11.2008 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny wydał (I C 236/08) wyrok, w którym nakazał lokatorowi aby opuścił i opróżnił z rzeczy i osób jego prawa reprezentujących, lokal mieszkalny położony w N. przy Placu (...). Niezwłocznie po uprawomocnieniu się wyroku co nastąpiło w połowie lutego 2009 r. (...) wystosował wniosek do Komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko S. N. (1) o eksmisję, wskazując jednocześnie lokal, do którego należy przekwaterować dłużnika, który pozwana Spółka również wynajęła na wolnym rynku. Postępowanie egzekucyjne zostało przeprowadzone skutecznie w dniu 16.03.2009 r., a w dniu 31.12.2009 r. Komornik umorzył postępowanie. Zdaniem pozwanej powyższe okoliczności wskazują jednoznacznie, że w zakresie opróżnienia budynku przy Placu (...) w N. prowadziła działania konsekwentne i ukierunkowane na jak najszybsze osiągnięcie zamierzonego celu. Skuteczne wypowiedzenie najmu wymagało ścisłego przestrzegania przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a następnie ustawy o ochronie praw lokatorów i w żadnym stopniu nie było to uzależnione od jej woli. Jedną z przyczyn nie wydania powodom nieruchomości położonej w N. przy Placu (...) było zamieszkiwanie w budynku lokatorów. Według strony pozwanej brak też szkody po stronie powodów. Powodowie w ogóle nie wykazali, że umowy najmu tj. z dnia 25 sierpnia 2008 r. z P. oraz z dnia 11 września 2009 r. z D. Ś. dotyczą tego samego lokalu użytkowego, skoro w umowach wskazano różne powierzchnie lokali wynajmowanych. Ponadto, powodowie nie wykazali, że czynsz faktycznie otrzymywany przez nich na podstawie umowy najmu z dnia 11 września 2009 r. był taki jak zastrzeżony w przedłożonej umowie najmu. Czym innym jest stawka czynszu umówiona, a czym innym faktycznie otrzymywana, zwłaszcza w okolicznościach, gdy umowa najmu mogła być wielokrotnie aneksowana, a wysokość czynszu najmu zmieniana. Nie wykazali również, aby umowa najmu zawarta z P. w dniu 25 sierpnia 2008 r. trwałaby rzeczywiście przez cały czas objęty pozwem tj. do września 2015 r. Przedmiotowa umowa zawarta została na czas określony 10 lat od dnia wydania lokalu tj. do sierpnia 2019 r. Jednakże zgodnie z treścią par 11 mogła zostać rozwiązana przez jedną lub drugą stronę w przypadkach tam wymienionych. Najemca uprawniony był do wcześniejszego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia m.in. w przypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń złożonych w umowie przez wynajmującego okaże się nieprawdziwe. Takich nieprawdziwych oświadczeń wynajmującego w umowie było kilka. W par 1 ust. 2 wynajmujący oświadczył, że na przedmiotowej nieruchomości buduje budynek, w którym ma znajdować się lokal będący przedmiotem najmu. Jest to oświadczenie nieprawdziwe, gdyż na dzień zawarcia umowy budynek nie był przedmiotem budowy (budowa miała być rozpoczęta w dniu 1 października 2008 r). W par 8 lit g wynajmujący oświadczył, że lokal znajduje się w stanie przydatnym do prowadzenia przez najemcę działalności, podczas gdy na chwilę zawierania umowy lokal jeszcze nie istniał, a powodowie nawet nie mieli ostatecznej wiedzy, co do tego, jaki kształt będzie miał lokal, gdyż w tym czasie opracowywany był jeszcze zamienny projekt budowlany dotyczący budynku, który miał zostać wzniesiony na nieruchomości. W par 8 lit k powódka jako wynajmujący oświadczyła, że posiada dokumentację budowlaną

lokalu. Stwierdzenie takie jest jawnym oświadczeniem nieprawdy, gdyż na dzień 25 sierpnia 2008 r. powodowie nie posiadali kluczowych dokumentów budowlanych dotyczących budynku, a tym samym lokalu tj. decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę budynku, który znajdował się na ten dzień na przedmiotowej nieruchomości, która to decyzja została wydana dopiero w dniu 13 października 2008 r. i stała się ostateczna w dniu 3 listopada 2008r. oraz decyzji zatwierdzającej zamienny projekt budowlany, której brak uniemożliwił wzniesienia budynku w zmienionej formie. Decyzja ta została wydana dopiero w grudniu 2008 r. Te dwa dokumenty były kluczowe z punktu widzenia całego procesu budowlanego. Zatem złożenie oświadczenia o posiadaniu tych dokumentów jest oświadczeniem nieprawdy i uprawniało P. do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Ponadto wg. par 11 ust 4 umowy bank był uprawniony do wypowiedzenia umowy w przypadku zamiaru likwidacji placówki. W 2012 r. nastąpiła fuzja banków (...) S.A. z P. w wyniku, której część oddziałów dawnego banku (...) została zlikwidowana. Zdaniem strony pozwanej brak związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez pozwanego, a powstaniem szkody. Nawet bowiem w przypadku, gdyby pozwany rzeczywiście wydał przedmiotową nieruchomość powodom w terminie do dnia 1 października 2008 r., powodowie i tak nie mogliby się wywiązać ze zobowiązania wobec P. do wydania przedmiotu najmu w terminie wynikającym z umowy z dnia 25 sierpnia 2008 r. tj. do dnia 1 sierpnia 2009 r. Zgodnie z treścią umowy o roboty budowlane z dnia 15 września 2008 r. zawartej z J. K. zakończenie wykonania robót na podstawie tej umowy miało nastąpić do dnia 15 sierpnia 2009 r. Zatem, już z tego względu wydanie przedmiotu umowy najmu zawartej w dniu 25 sierpnia 2008 r. w terminie do dnia 1 sierpnia 2009 r. było niemożliwe. Przez zakończenie budowy należy rozumieć wykonanie całego przedmiotu umowy określonego w umowie o roboty budowlane. Uwzględniając fakt, że zgodnie z treścią umowy o roboty budowlane mogły one być ukończone do dnia 15 sierpnia 2009 r., a następnie konieczny był upływ 21 dni na uzyskanie zgody na użytkowanie budynku, powodowie podpisując umowę najmu lokalu użytkowego i zobowiązując się do jego wydania do dnia 1 sierpnia 2009 r., sami przyjęli na siebie zobowiązanie, które z góry nie było możliwe do wykonania, bez względu na jakiegokolwiek zachowania bądź zaniechania innych osób trzecich. Ponadto nawet w przypadku wydania przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 1 października 2008 r. nie pozwoliłoby to powodom na rozpoczęcie budowy na tym terenie, co najmniej do dnia 9 stycznia 2009 r., bo pierwszym koniecznym etapem prac na spornym terenie musiało być wyburzenie istniejącego na nim budynku. Zgodnie z harmonogramem generalnym, etap ten był przewidziany na okres października 2008 roku. Nadto decyzja pozwolenie na rozbiórkę została na rzecz powodów wydana dopiero w dniu 13 października 2008 r., a stała się ona ostateczna dopiero w dniu 3 listopada 2008 r. Do dnia kiedy ww. decyzja stała się ostateczna powodowie mogliby wykonywać, co najwyżej pewne prace o charakterze organizacyjno przygotowawczym, ale prace takie mogły być wykonywane na przedmiotowym terenie także bez opuszczania nieruchomości przez lokatorów, o czym świadczy fakt, że takie prace organizacyjno – przygotowawcze według twierdzeń powoda i wpisów do dziennika budowy były wykonywane przez 8 lat (od 2000 r. do 2008 r.) i wówczas fakt zamieszkiwania budynku przez lokatorów nie był do tego przeszkodą. Fakt zamieszkiwania budynku przez lokatorów w żaden sposób nie przyczynił się do powstania szkody, gdyż nawet w przypadku opuszczenia nieruchomości przez lokatorów prace przewidziane umową w zakresie rozbiórki istniejącego budynku, jak również prace budowlane, które miały być wykonywane w miejscu po wyburzeniu istniejącego budynku nie mogły być realizowane. A skoro tak, niemożliwe było także zakończenie prac budowlanych w terminie ustalonym w umowie o roboty budowlane tj. do dnia 15 sierpnia 2009 r. Powyższe zostało potwierdzone przez tut. Sąd, a następnie przez Sąd Apelacyjny w Krakowie działający jako sąd apelacyjny w sprawie o sygnaturze I C 45/12 oraz I ACa 226/15. Ponadto zdaniem pozwanej w okresie sierpień – wrzesień 2008 r. do projektu budowlanego dotyczącego budowy budynku handlowego na nieruchomości położonej w N. przy Placu (...) wprowadzone zostały zmiany istotne. Zamienny projekt budowlany został zatwierdzony decyzją nr (...) z dnia 15 grudnia 2008 r., która stała się ostateczna w dniu 8 stycznia 2009 r. Tym samym, aż do dnia kiedy decyzja zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i tym samym zmieniająca decyzję z dnia 16 marca 2000 r. stała się ostateczna tj. do dnia 8 stycznia 2009 r. na przedmiotowym terenie nie mogły być prowadzone żadne prace budowlane. Według pozwanej pomimo braku oficjalnego aktu wydania nieruchomości położonej przy Placu (...) i podpisania na tą okoliczność pomiędzy powodami, a pozwanym protokołu wydania nieruchomości, w rzeczywistości w październiku 2008 r. nieruchomość nie była zajmowana przez żadne osoby fizyczne. Zatem, w rzeczywistości w ogóle nie można mówić o braku możliwości prowadzenia prac budowlanych na Palcu D. 4 w październiku 2008 r. na skutek zajmowania nieruchomości przez (...) S.A. Co prawda w pozwie powodowie podnieśli, że „opróżnienie budynku z lokatorów przez stronę pozwaną nastąpiło w dniu 16 marca 2009 r.”, ale na tą okoliczność nie zostały powołane żadne dowody. O braku

związku przyczynowego świadczy fakt, że powodowie nie wykazali w istocie, że P. rzeczywiście dokonał rozwiązania umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2008 r., a jeżeli tak to kiedy to nastąpiło i jaka była przyczyna rozwiązania tej umowy. Strona pozwana podniosła też zarzut przyczynienia się powodów do powstania szkody. Powodowie nie podjęli żadnych czynności zmierzających do aneksowania umowy z dnia 25 sierpnia 2008 r. w zakresie umówionego terminu wydania przedmiotu umowy najmu. Bezczyнность powodów w tym zakresie, przez okres 10 miesięcy, z całą pewnością przyczyniła się do powstania szkody. Z dużym prawdopodobieństwem można założyć, że w przypadku odpowiednio wcześniejszego zawiadomienia P. o zagrożeniu terminowego wydania przedmiotu umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2008 r., najemca wyraził by zgodę na przesunięcie umówionego terminu. Ponadto, powodowie nie wykazali, że już po odstąpieniu przez (...) S.A. od umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2008 r. tj. po dniu 18 sierpnia 2009 r., podjęli z (...) S.A. jakiegokolwiek rozmowy, negocjacje zmierzające do zawarcia nowej umowy najmu tego samego lokalu z tym samym podmiotem. Powodowie nie dochowali też należytej staranności przy poszukiwaniu najemcy w miejsce pierwotnego najemcy tj. (...) S.A. tj. w pozyskaniu najemcy za stawkę zbliżoną do tej, która była przewidziana w umowie najmu z (...) S.A. Kolejnym przejawem przyczynienia się powodów do powstania szkody jest fakt zawarcia umowy najmu z P. w dniu 25 sierpnia 2008 r. i zobowiązanie się w niej do wydania przedmiotu najmu w terminie do dnia 1 sierpnia 2009 r. pomimo tego, że na dzień 25 sierpnia 2008 r. powodowie: nie rozpoczęli jeszcze budowy budynku na nieruchomości położonej na Placu (...), a co więcej nawet nie posiadali jeszcze zawartej umowy o roboty budowlane na budowę budynku, w którym miałyby znajdować się lokal wynajęty na rzecz P., nie posiadali jeszcze kompletnej dokumentacji budowlanej pozwalającej na rozpoczęcie i przeprowadzenie procesu budowlanego, powodowie na dzień zawarcia tej umowy najmu nie władali nieruchomością w sposób umożliwiający im rozpoczęcie prowadzenia na tym terenie prac budowlanych. Pozwana zakwestionowała też termin naliczenia odsetek. Pozwana w niniejszej sprawie została po raz pierwszy wezwana do zapłaty odszkodowania dopiero z chwilą otrzymania pozwu tj. w dniu 2 listopada 2015 r. i żądanie odsetek za opóźnienie od kwoty 295.208,90 zł może być uzasadnione co najwyżej od tego dnia. Niezależnie od powyższego, pozwana podniosła zarzut przedawnienia części roszczenia co do kwoty 257.334,99 zł obejmującej szkodę w postaci utraconych korzyści stanowiących różnicę pomiędzy czynszem najmu otrzymywanym rzeczywiście, a tym który miałyby być otrzymywany na podstawie umowy najmu z (...) S.A. za okres od dnia 1 września 2009 r. do dnia 20.10.2012 r. Zarzutem przedawnienia objęte jest także roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie od wskazanej powyżej kwoty 257.334,99 zł za okresy wskazane w pozwie. Z racji tego, że zgodnie z twierdzeniami powodów, czynsz najmu zarówno w jednej, jak i w drugiej umowie najmu miał być płatny miesięcznie, szkoda powstaje odrębnie w każdym miesiącu kalendarzowym tj. 15 dnia następnego miesiąca kalendarzowego w stosunku do czynszu za miesiąc poprzedni. Pozwana podała, że nie ma wiedzy kiedy faktury VAT były doręczane najemcom, ale z kilku przedłożonych do pozwu faktur wynika, że zwyczajowo były one wystawiane pierwszego dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego za miesiąc poprzedni. Należy domniemywać, że doręczone zostały w tym samym dniu. Zatem termin płatności czynszu za poprzedni miesiąc kalendarzowy przypadał na 15 dzień kolejnego miesiąca kalendarzowego. Ponadto roszczenie powodów związane z jest z prowadzoną przez nich, a zwłaszcza powódkę E. B. (1) działalnością gospodarczą. W związku z tym, należy stwierdzić, że okres przedawnienia roszczenia powodów, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 3 lata.

Jak wskazali w pozwie sami pozwani, w dniu 8 listopada 2011 r. odbyła się rozprawa w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej co do kwoty 166.501,99 zł obejmującej różnicę pomiędzy czynszem otrzymanym, a czynszem, który powodowie otrzymaliby od (...) S.A. za okres od września 2009 r. do września 2011 r. Zgodnie z treścią art. 124 par 1 k.c., po każdym przerwaniu przedawnienie biegnie na nowo. Zatem bieg terminu przedawnienia po przerwie wywołanej zawezwaniem do próby ugodowej rozpoczął się ponownie w dniu 9 listopada 2011 r. i upłynął w dniu 9 listopada 2014 r. Tymczasem pozew w niniejszej został wniesiony w dniu 20 października 2015 r. W związku z powyższym, roszczenie co do kwoty 166.501,99 zł uległo przedawnieniu. W związku z trzyletnim okresem przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody, przedawnieniu uległo także roszczenie za okres od października 2011 r. tj. łącznie 8 razy po 6.323,85 zł tj. różnica dotycząca czynszu, który miał być płatny w okresie od października 2011 r. do maja 2012 r. oraz 5 razy po 8.048,44 zł tj. różnica dotycząca czynszu, który miał być płatny w okresie od czerwca 2012 r. do października 2012 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. B. (1) prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Centrum (...) od dnia 1.03.2001 roku głównie w zakresie sprzedaży detalicznej artykułów sportowych, wykonywania instalacji elektrycznych i sygnalizacyjnych.

W związku z planami inwestycyjnymi, w dniu 14.01.1999 r. K. i E. B. (1) jako małżonkowie zakupili składającą się z działek ew. o nr 20/1 i 20/2 nieruchomości położoną w bezpośredniej okolicy dworca autobusowego w N., zabudowaną budynkiem mieszkalnym pod adresem Plac (...). W chwili nabycia nieruchomości zabudowana była budynkiem, stanowiącym przedmiot najmu na rzecz (...) S.A. w N. (...). W dacie zakupu budynek znajdował się w stanie technicznym nadającym się do rozbiórki, przy czym od 1981 r. pozostawał we władaniu (...) S.A. w N., która udostępniała budynek na zasadach podnajmu swoim pracownikom.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 17-20, umowa najmu z dnia 21.01.1981 roku k. k.97-98, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej k. 145)

Strona pozwana (...) S.A. w K. jest następcą prawnym (...) SA gdyż na skutek połączenia w dniu 3.10.2014 roku poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą tj. (...) S.A. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejętej.

(dowód: wypis z KRS dot. (...) S.A. k. 21-24 i k. 88-93)

Od początku powódowie podejmowali bezskuteczne próby odzyskania nieruchomości od (...) SA, przy czym sama komunikacja z pracownikami tej spółki natrafiała na trudności. Powódowie w formie ustnej zwracali się do (...) u w tej sprawie. Rozmawiali z P. F., który zapewniał o zajęciu się kwestią lokatorów i mieszkań dla nich. Zapewnienia okazały się jednak bez pokrycia.

W uwzględnieniu powództwa K. B., wyrokiem z dnia 22 października 1999 r. do sygn. I C 237/99 Sąd Rejonowy w Nowym Sączu nakazał spółce (...) SA wydanie zwolnionego budynku w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia wyroku. W wyniku ugody zawartej przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu w dniu 13 września 2000 r., spółka ta zobowiązała się do zapłaty na rzecz K. B. kwoty 36.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku w okresie od czerwca 1999 r. do maja 2000 r.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 22.10.1999 r. w sprawie o sygn. I C 237/99 k. 25, zeznania powoda K. B. k. 664-665)

W międzyczasie, powódowie podejmowali starania mające na celu przygotowanie dokumentacji projektowej oraz administracyjno-budowlanej niezbędnej na potrzeby planowanej inwestycji. Uzyskali decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku handlowo – usługowego z dnia 16.03.2000 roku znak: (...).III- (...) w N. na działkach nr.ewid. 20/1 i 20/2 w obrębie 88. Decyzja uzyskała walor prawomocności w dniu 07.04.2000 r. w decyzji tej w punkcie 3 zawarto zapis „należy wykonać rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa”.

Powódowie zaczęli zatem prace przygotowawcze do budowy. Zgodnie z zapisami w dzienniku budowy w dniu 8.03.2002 roku wygrodzono teren budowy i zabezpieczono go. W dniu 16.03.2002 r. wykonano tymczasowe zaplecze budowy obiektu. W dniu 12.03 2003 roku wytyczono obrys budynku na gruncie przez uprawnionego geodetę. Pozostałe zapisy z lat następnych obrazują zachowaną ciągłość prac budowlanych i ważność w/w pozwolenia na budowę.

(dowód: opinia mgr. I. A. S. k. 484-508)

Wobec trudności ze zwolnieniem budynku, w dniu 16 października 2000 r. K. B. zawarł z (...) SA umowę najmu na okres od 16 października 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r. wyrażając zgodę na podnajem, w okresie obowiązywania umowy, dotychczasowym lokatorom trzech znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu o pow. 30 m² każdy (§ 1 i 2). Niezależnie od innych opłat związanych z najmem, pozwana zobowiązała się płacić

czynsz najmu w wysokości 3.000 zł miesięcznie (§ 3 umowy), przy czym w § 4 umowy strony zastrzegły, że umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu jedynie w przypadku zwrotu i wydania przez najemcę całego przedmiotu umowy. W przypadku jego nie wydania po jej rozwiązaniu, strony ustaliły, że najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości 150% czynszu najmu - aż do chwili zwrotu przedmiotu najmu, zastrzegając zarazem, że żadne zmiany budowlane w przedmiocie najmu nie są dopuszczalne (§ 5), a wszelkie zmiany samej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 8 umowy).

Powodowie zawarli tak skonstruowaną umowę najmu, aby (...) podjął działania zmierzające do faktycznego usunięcia swoich lokatorów z nieruchomości przy ul. (...). Powodowie cały czas również w formie ustnej monitowali w (...)u, domagali się usunięcia lokatorów i wydania nieruchomości.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dn. 16.10.2000 r. k.99-100, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:5:05)

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 5 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu nakazał pozwanej zapłatę na rzecz K. B. kwoty 74.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku położonego w N. przy Placu (...) - za okres do dnia 31 października 2003 r. Od tego czasu pozwana regularnie uiszczała na rzecz powodów kwoty po 4.500 zł miesięcznie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości do kwietnia 2009 roku, nazywając wpłaty w tytule „czynsz dzierżawny (bezumowne korzystanie)”.

(dowód: potwierdzenia wpłat w historii rachunku bankowego k. 94-95 i rachunki k. 95-96, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:5:05, w aktach Nc 175/03: pozew o zapłatę z dnia 27.11.2003r. k. 1-3, wezwanie o zapłatę z dnia 07.07.2003r. k. 5, umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01.10.2000r. k. 6-8, pismo (...) z dnia 13.08.2003r. k. 9, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 05.12.2003r. k. 10)

Powodowie chcieli rozpocząć budowę obiektu handlowego. Ich plany coraz bardziej się konkretyzowały. W dniu 4.02.2008 roku powódka E. B. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) zawarła umowę najmu z (...) Sp. z o.o. na lokal użytkowy wraz z istniejącymi instalacjami o pow. 317 mkw z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności handlowej - sklepu samoobsługowego drogerijnego. Termin przekazania lokalu ustalono na 1.08.2009 rok. Najemca miał we własnym zakresie wykonać aranżację pomieszczeń wynajmowanych.

W przypadku nie przekazania lokalu przez wynajmującego w terminie do dnia 1.08.2009 roku najemca miał prawo odstąpić od umowy, składając oświadczenie w terminie 14 dni od dnia upływu wyznaczone terminu na przekazanie lokalu. W tym przypadku wynajmujący zobowiązał się zapłacić najemcy w terminie 14 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy tytułem kary umownej kwotę równą sześciomiesięcznemu czynszowi. Jeżeli najemca nie skorzystał z prawa odstąpienia od umowy, wynajmujący zobowiązał się do zapłaty kary umownej w wysokości 1//30 czynszu miesięcznego za każdy dzień opóźnienia terminu przekazania lokalu po określonej dacie - par 4 ust 4 umowy.

Umowę aneksowano w dniu 21.11.2014 roku, wydłużając czas jej trwania do 30.07.2019 roku.

(dowód: umowa najmu k. 26-33 i k. 137-144, aneks k. 146, zeznania powoda K. B. k. 664-665)

(...) SA Spółka Akcyjna w 2008 roku planował otworzyć w N. drugi oddział poza tym istniejącym już przy ul. (...). Wybrano lokalizację przy dworcu autobusowym, w nowobudowanym przez powodów budynku.

W dniu 25.08.2008 roku powódka E. B. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) Centrum Rowerowe zawarła umowę najmu z (...) SA Spółka Akcyjna oddział w Polsce na lokal użytkowy znajdujący się na parterze budynku składający się z 5 pomieszczeń i sanitariatu o łącznej pow. 153 mkw z przeznaczeniem do prowadzenia działalności bankowej i finansowej - par 3 ust 1. Wynajmujący oddawał najemcy lokal na 10 lat począwszy od dnia protokolarnego przekazania lokalu - par 2 ust 1. Tytułem czynszu najmu najemca zobowiązał się uiszczać comiesięcznie kwotę 13.005 zł netto, powiększoną o należny podatek VAT - par 4 ust 1. Obowiązek płacenia czynszu strony uzależniły od upływu 1 miesiąca od dnia przejęcia lokalu przez najemcę. Wynajmujący zobowiązał się protokolarnie przekazać

najemcy opróżniony lokal do dnia 1.08.2009 roku - par 6 ust 1. W przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu najemca miał prawo do odstąpienia od umowy do dnia rozpoczęcia okresu najmu i naliczenia wynajmującemu kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Najemca miał również prawo do skorzystania wyłącznie z prawa do naliczenia kary umownej, z tytułu płatności w najbliższym czynszu - par 6 ust 2. Najemca był uprawniony do dokonania na swój koszt zmian wystroju, remontu lub przebudowy lokalu, związanych z prowadzoną w nim działalnością bez konieczności uzyskiwania zgody od wynajmującego-par 7 ust 1. Zgodnie z treścią par 11 ust. 3 umowy, najemca był uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w każdym czasie w przypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń złożonych w umowie przez wynajmującego okaże się nieprawdziwe lub jeżeli wynajmujący nie dotrzyma któregokolwiek ze zobowiązań przyjętych na siebie wobec wynajmującego. Najemca miał też prawo rozwiązać umowę w każdym czasie bez wypowiedzenia gdy nie uzyska prawomocnego pozwolenia na dokonanie prac remontowo-adaptacyjnych, wymienionych w umowie, nie uzyska pozwolenia na doprowadzenie do lokalu zasilania e. elektryczną o mocy 30kW, nie uzyska możliwości doprowadzenia pięciu linii telefonicznych. Najemca miał prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji placówki bankowej prowadzonej w lokalu - par 11 ust 4.

(dowód: umowa najmu k. 34-39 i k. 147-153, zeznania świadka A. T. k. 413 0:15:57, zeznania powoda K. B. k. 664-665, zeznania świadka D. R. k. 745 0:3:23)

Powódka E. B. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) zawarła w 2009 roku także inne umowy najmu z innymi najemcami na wynajem lokali użytkowych. M. w dniu 24.07.2009 roku wynajęła PHU (...) lokal użytkowy nr (...) o pow. 31 mkw za 930 zł netto czynszu miesięcznie plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 11.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 45,90 mkw z czynszem miesięcznym po 1377 zł plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 12.08.2009 roku zawarła umowę najmu z Handel Artykułami Przemysłowymi G. W. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 44,80 mkw z czynszem miesięcznym po 1344 zł plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 12.08.2009 roku zawarła umowę najmu z PPHU (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 80 mkw z czynszem miesięcznym po 3200 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 12.08.2009 roku zawarła umowę najmu z PPHU (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 48,80 mkw z czynszem miesięcznym po 1464zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 12.08.2009 roku zawarła umowę najmu z FH L. W. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 48,80 mkw z czynszem miesięcznym po 1952 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 12.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) R. C. na lokal użytkowy nr (...) z o pow 46,20 mkw z czynszem miesięcznym po 1848 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 17.08.2009 roku zawarła umowę najmu z PPHU B4 J. B. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 55 mkw z czynszem miesięcznym po 2200 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 18.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) sp. z o.o. SKA na lokal użytkowy na 1 piętrze o pow. 210 mkw. W dniu 21.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 47,70 mkw z czynszem miesięcznym po 1908 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 28.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) L. Z. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 37,00 mkw z czynszem miesięcznym po 925 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.09.2009 roku zawarła umowę najmu z FH PAULA P. C. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 31,00 mkw z czynszem miesięcznym po 1240 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 15.09.2009 roku zawarła umowę najmu z TOMI M. T. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 38,50 mkw z czynszem miesięcznym po 770 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów do dnia 31.12.2011 roku i od dnia czynszem po 962,50 zł netto. W dniu 15.09.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) Z. P. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 45,90 mkw z czynszem miesięcznym po 1836 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 28.09.2009 roku zawarła umowę najmu z FH MARKA K. T. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 38,50 mkw z czynszem miesięcznym po 962,50 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 28.09.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 45,90 mkw z czynszem miesięcznym po 1377 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 9.10.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 47,70 mkw z czynszem miesięcznym po 1908 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 29.10.2009 roku zawarła umowę najmu z E&T E. M. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 38 mkw z czynszem miesięcznym po 950

zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 14.11.2009 roku zawarła umowę najmu z PHU (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 38,50 mkw z czynszem miesięcznym po 962,50 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.02.2010 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 79 mkw z czynszem miesięcznym po 3160 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.02.2010 roku zawarła umowę najmu z (...) L. O. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 37,00 mkw z czynszem miesięcznym po 925 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 14.02.2010 roku zawarła umowę najmu z (...) na powierzchnię handlową na parterze z czynszem miesięcznym po 350 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.03.2010 roku zawarła umowę najmu z T. G. na powierzchnię handlową na 2 piętrze z czynszem 180 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.04.2010 roku zawarła umowę najmu z PHU (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 47,70 mkw z czynszem miesięcznym po 1908 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 18.05.2010 roku zawarła umowę najmu z J. sc na teren o pow. 16,50 mkw przy (...) z przeznaczeniem na umiejscowienie obiektu wolnostojącego z czynszem miesięcznym po 1600 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 26.08.2010 roku zawarła umowę najmu z C. S. M. B. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 97 mkw z czynszem miesięcznym po 2300 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów do dnia 3.12.2010 roku i 2700 zł czynszu od 1.09.2011 roku. W dniu 1.03.2011 roku zawarła umowę najmu z L. W. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 31 mkw z czynszem miesięcznym po 1240 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.05.2011 roku zawarła umowę najmu z M. (...) A. C. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 37 mkw z czynszem miesięcznym po 925 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 26.04.2012 roku zawarła umowę najmu z Jubiler- (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 55 mkw z czynszem miesięcznym po 1700 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów od dnia 1.12.2012 (w okresie od 1.05.2012 do 31.10.2012 czynsz wynosił 1375 zł netto). W dniu 10.05.2012 roku zawarła umowę najmu z J. H. (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 38,50 mkw z czynszem miesięcznym po 962,50 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 17.07.2012 roku zawarła umowę najmu z S. B. na lokal użytkowy nr 14i 16 z o pow. 100 mkw z czynszem miesięcznym po 2500 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.01.2013 roku zawarła umowę najmu z (...) J. L. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 48,80 mkw z czynszem miesięcznym po 1464zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 17.07.2013 r roku zawarła umowę najmu z (...) pl (...) na powierzchnię użytkową na parterze z czynszem miesięcznym po 250 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.03.2013 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 45,90 mkw z czynszem miesięcznym po 500 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 29.05.2014 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 45,90 mkw z czynszem miesięcznym po 1836 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.10.2014 roku zawarła umowę najmu z O. A. C. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 48,80 mkw z czynszem miesięcznym po 464 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.09.2015 roku zawarła umowę najmu z (...) J. L. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 37 mkw z czynszem miesięcznym po 425 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.09.2015 roku zawarła umowę najmu z S. J. L. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 48,80 mkw z czynszem miesięcznym po 464 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów.

(dowód: umowy najmu k. 156-215 i 221-340)

Powodowie cały czas rozmawiali z przedstawicielami (...) odnośnie przeniesienia ich lokatorów w inne miejsca. Próby zwolnienia budynku podejmowane przez (...) nie przynosiły efektu.

W przypadku Państwa M., Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w dniu 24 listopada 1998 r. wydał wyrok nakazujący eksmisję (Sygn. akt: IC 620/98), na podstawie którego niezwłocznie wszczęto egzekucję. Jednakże w dniu 14 września 2001 r. ten sam sąd wydał wyrok (sygn. akt: IC 372/01), w którym przyznał Państwu M. prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wszczęte przeciwko lokatorom postępowanie egzekucyjne, na wniosek pozwanej, postanowieniem komornika z dnia 19 lipca 2004 r. zostało zawieszona, następnie zaś umorzona w dniu 30 grudnia 2005 r. na podstawie art. 823 k.p.c. (sygn. 11 KM 913/00). Ponowny wniosek (...) o wszczęcie postępowania egzekucyjnego złożony został w sierpniu 2006 r. Pismem z dnia 5

maja 2008 r. komornik wystosował do gminy wezwanie do wskazania lokalu socjalnego. Pismem z dnia 17 września 2008 r. wierzyciel poinformował komornika, że podjął we własnym zakresie kroki prawne w celu pozyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego pomieszczenie tymczasowe, którego wskazanie powinno nastąpić do końca września 2008 r. Postanowienie egzekucyjne umorzone zostało ostatecznie postanowieniem z dnia 24 czerwca 2009 r.

(dowód: zeznania świadka K. M. k. 524 0:1:51, wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 24.11.1998 r. w sprawie o sygn. I C 620/98 k. 101, wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 14.09.2001 r. w sprawie o sygn. I C 372/01 k. 102, postanowienia komornika z dn. 19.07.2004 r. k. 103 i z dn. 30.12.2005 r. k. 104, wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z dn. 21.08.2006 r. k. 108, pismo wierzyciela z dn. 11.02.2008 r. k. 112-113, pismo wierzyciela z dn. 17.09.2008 r. k. 105, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:05:05, zeznania przedstawiciela pozwanej Z. F. (1) k. 749 0:4:15, w aktach I C 42/12 : pismo komornika do gminy z dn. 5.05.2008 r. k. 114, postanowienie o umorzeniu i ustaleniu kosztów postępowania egzekucyjnego z dn. 24.06.2009 r. k. 116)

Co do S. N. (1) to (...) S.A. wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 23 listopada 1998 r. powołując się na istnienie „ważnej przyczyny”, gdyż żadna z innych przesłanek przewidziana w przepisach o ochronie praw lokatorów nie została w stosunku do tego najemcy spełniona. Prawomocnym wyrokiem z dnia 19 października 2001 r. do sygn. I C316/01 Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił powództwo spółki (...) przeciwko S. N. (1) i członkom jego rodziny wobec stwierdzonego naruszenia przepisów dotyczących trybu wypowiedzenia umowy najmu. W związku z niespłaconymi należnościami czynszowymi (...) SA wypowiedział S. N. najem pismem z dnia 18 lutego 2008 r. S. N. (1) nie odbierał jednak kierowanej do niego korespondencji. Po upływie okresu wypowiedzenia (...) skierował przeciwko temu lokatorowi pozew o eksmisję. W dniu 25 listopada 2008 r. do sygn. I C 236/08 Sąd Rejonowy w Nowym Sączu wydał wyrok eksmisyjny, bez uprawnienia lokatora do lokalu socjalnego, wyrok uprawomocnił się w dniu 10 listopada 2009 r. Ostatecznie, postępowanie egzekucyjne zostało umorzone postanowieniem z dnia 31 grudnia 2009 r. (sygn. Km 207/09)

(dowód: w aktach I C 45/12: wypowiedzenie umowy najmu z dn. 23.11.1998 r. k. 141, odpis wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 19.10.2001 r. w sprawie o sygn. I C 316/01 wraz z uzasadnieniem k. 102-105, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu z dn. 31.12.2009 r. k. 124, zeznania świadka K. M. k. 524 0:1:51, pismo z dn. 18.02.2008 r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy k. 106, wyrok Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dn. 25.11.2008 r. w sprawie o sygn. I C 236/08 k. 107, zeznania L. M. (1) k. 364 1:13:39 zeznania przedstawiciela pozwanej Z. F. (1) k. 749 0:4:15)

W sierpniu 2008 roku prezes (...) zlecił pracownicy L. M. (1) znalezienie lokali dla rodzin dwóch lokatorów, którzy w tym czasie zajmowali budynek na wolnym rynku. W październiku-listopadzie 2008 r. przekwaterowani zostali państwo M., do lokalu wynajętego przy ul. (...). Z uwagi na trudności z kontaktem, ostatni lokal zajmowany przez S. N. (1), zwolniony został w marcu 2009 r. S. N. przebywał wówczas w Wielkiej Brytanii. Mieszkanie zajmowane przez niego odwiedzała jego córka. Lokator ten także uzyskał od poprzednika pozwanej lokal wynajęty na wolnym rynku. W pozyskanie na wolnym rynku mieszkań dla w/w lokatorów zaangażował się również powód K. B.. Znalezione przez niego oferty wynajmu mieszkań nie zostały jednak przez lokatorów zaakceptowane.

(dowód: zeznania L. M. (1) k. 364 1:13:39, zeznania świadka K. M. k. 524 0:1:51, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:05:05, zeznania przedstawiciela pozwanej Z. F. (1) k. 749 0:4:15)

W dniu 15 września 2008 r. E. B. (1), działając w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Centrum Rowerowe – El-B., zawarła z J. K. prowadzącym Przedsiębiorstwo Budowlane (...) umowę o roboty budowlane, Strony umowy ustaliły, że do przekazania terenu budowy dojdzie do dnia 1 października 2008 r., z tym dniem wykonawca zobowiązał się do rozpoczęcia prac budowlanych, ich zakończenie ustalając na dzień 15 sierpnia 2009 r. Plac budowy nie został wydany w terminie wynikającym z tej umowy, z uwagi na zamieszkiwanie w budynku planowanym do wyburzenia lokatorów. Okres zimowy na, który planowano część prac nie uniemożliwił procesu budowlanego.

(dowód: umowa z dn. 15.09.2008 r. 41-49, zeznania świadka J. K. k. 364 0:49:06, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:05:05)

Decyzję zezwalającą na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy Placu (...), powodowie uzyskali w dniu 13 października 2008 r., przy czym decyzja ta uprawomocniła się w dniu 3 listopada 2008 r. Równocześnie jednak, w związku z odstąpieniem od zatwierdzonego projektu spowodowanym decyzją powodów o dostosowaniu go do obowiązujących standardów i potrzeb, w dniu 15 grudnia 2008 r. wydano decyzję zmieniającą wcześniejszą decyzję o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna w dniu 8 stycznia 2009 r. Decyzja ta przewidywała przeniesienie klatki schodowej na zaplecze budynku, wprowadzenie dźwigów osobowego i towarowego, zmianę kominów wentylacyjnych i spalinowych, a także zmianę funkcji pomieszczeń parteru i piętra oraz zmianę otworów drzwiowych i okiennych.

(dowód: wniosek o wydanie pozwolenia na rozbiórkę k. 129, decyzja z dn. 13.10.2008 r. o pozwoleniu na dokonanie rozbiórki budynku k. 130, decyzja UM N. z dn. 15.12.2008 r. zmieniająca częściowo decyzję z dn. 16.03.2008 r. k. 128, zeznania świadka J. K. k. 364 0:49:06, w aktach I C 45/12: projekt zamienny)

Po zakończeniu przeprowadzki ostatniego lokatora w dniu 16 marca 2009 r., (...) SA pozostawił opróżniony budynek do dyspozycji powodów, którzy w kolejnym dniu przekazali teren i plac budowy J. K. celem rozbiórki istniejącego na nieruchomości budynku mieszkalnego oraz wybudowania i wykończenia budynku handlowo-usługowego - zgodnie z umową i na podstawie zmienionego pozwolenia na budowę z dnia 15 grudnia 2008 r.

(dowód: w aktach I C 370/10: protokół przekazania terenu i placu budowy k. 44-45)

Prace rozbiórkowe trwały od 23.03.2009 do 30.03.2009 roku. Inwestycję budowlaną zakończono we wrześniu 2009 roku. Ostatni zapis w dzienniku budowy z dnia 16.10.2009 roku dotyczy zakończenia likwidacji zaplecza. Prace budowlane trwały około 7 miesięcy dzięki dwuzmianowej pracy pracowników J. K.. Odbiór robót budowlanych miał miejsce w dniu 9 października 2009 r.

(dowód: dziennik budowy z harmonogramem prac k. 131-136, zeznania świadka J. K. k. 364 0:49:06, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:05:05, w aktach I C 370/10: dziennik budowy i rozbiórki k. 46-48, k. 187-193, k. 329-330)

Pismem z dnia 27.07.2009 roku E. B. (1) informowała (...) SA o tym, że lokal użytkowy jest do dyspozycji Banku w celu przeprowadzenia dalszych prac niezbędnych do funkcjonowania placówki bankowej. W dniu 17.08.2009 roku pracownik banku (...) przyjechał do N., gdzie spotkał się z powodem K. B. w celu oceny prac w lokalu, którego dotyczyła umowa najmu z dnia 25.08.2008 roku. Stwierdził, że pozwolenie na użytkowanie obiektu zostanie planowo wydane w dniu 1.10.2009 roku, a media jak woda, ogrzewanie, energia elektryczna zostaną podłączone docelowo około 15.10.2009 roku.

(dowód: notatka ze spotkania z dnia 17.08.2009 roku k. 154, pismo z dnia 27.07.2009 roku k. 155, zeznania świadka K. S. (1) k. 599 0:2:36 , zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:05:05, zeznania świadka D. R. k. 745 0:3:23)

W związku z przedłużającym się terminem zakończenia robót budowlanych, (...), pismem z dnia 18.08.2009 roku odstąpił od umowy najmu. Powołując jako podstawę par 6 ust 2 umowy najmu, stwierdzając, że przedmiot najmu nie spełnia wymogów do przejęcia go przez najemcę.

Faktyczną przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było jednak pojawienie się kryzysu w usługach bankowych, który wystąpił w ostatnim kwartale 2008 roku, w związku z którym bank szukał oszczędności i wycofywał się z otwierania nowych oddziałów bankowych, jeśli tylko miał taką możliwość, bez obciążenia finansowego. Bank odstąpił od umowy aby chronić się od skutków finansowych kryzysu bankowego. Bank wykluczał jakiegokolwiek możliwości ugodowego przedłużenia terminu odbioru lokalu, którego dotyczyła umowa z dnia 25.08.2008 roku. Nie prowadził z powodami żadnych negocjacji. Powodowie nie informowali też Banku wcześniej o możliwości przekroczenia terminu oddania wynajmowanego lokalu celem przeprowadzenia przez najemcę niezbędnych prac wykończeniowych. Łudzili się, że nieznaczne przekroczenie terminu, nie będzie stanowiło dla Banku problemu.

(dowód: w aktach I C 370/10: pismo P. z dnia 18.08.2009 r. k. 38, zeznania świadka K. S. (1) k. 599 0:2:36, zeznania świadka A. I. k. 643 0:1:09, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:5:05, zeznania świadka D. R. k. 745 0:3:23)

W 2010 r. nastąpiła fuzja prawna (...) Bank (...) S.A. i (...) S.A.. Bank działał pod nazwą (...) Bank (...) S.A. pod marką handlową (...) P.. Na dzień połączenia banków w N. prowadzone były dwa oddziały: przy ul. (...) odział (...) SA istniejący od 6.04.2007 roku i ul. (...) wywodzący się od (...) Bank (...) S.A. i istniejący od dnia 1.10.2007 roku. Innych oddziałów nie utworzono do dnia dzisiejszego. Sieć oddziałów Banku raczej malała. W 2017 roku (...) P. zamknął jeden z oddziałów w N..

(dowód: pismo R. P. k. 120, zeznania świadka A. T. k. 413 0:15:57, zeznania świadka D. S. (1) k. 413 0:26:26, zeznania świadka K. S. (1) k. 599 0:2:36, zeznania świadka A. I. k. 643 0:1:09 , zeznania świadka D. R. k. 745 0:3:23, zeznania powoda K. B. k. 664-665 0:05:05)

W związku z rezygnacją Banku z wynajmowania lokali u powodów, rozpoczęli oni poszukiwanie innego najemcy. Wynajem jednego z lokali w nowobudowanej galerii powodów był zainteresowany D. Ś.. K. B. pokazał mu kilka lokali o różnej powierzchni, co wpływało też na cenę czynszu. D. Ś. zdecydował się ostatecznie na lokal narożny na parterze. W pierwszym okresie czynsz był niższy z uwagi na opóźnienia w przekazaniu lokalu najemcy.

W dniu 11.09.2009 E. B. (1) (...) zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) wraz z instalacjami o łącznej pow. 148,48 mkw. Strony umowy ustaliły czynsz w kwocie 6.681,15 zł netto powiększony o podatek VAT w wysokości 22%. Umowę zawarto na okres 5 lat z możliwością automatycznego przedłużenia na następny taki okres, zachowując warunki najmu zawarte w umowie, a także spisując stosowany aneks do tej umowy na 3 miesiące przed zakończeniem pierwszego terminu. Najemca miał przygotować lokal na wspólne otwarcie planowane na 10.10.2009 roku. Wszelkie prace najemcy wykonane po przekazaniu lokalu prowadzone były na jego koszt.

Za październik 2009 r C. B. E. B. (1) wystawiło P. D. Ś. fakturę na kwotę 6.047 zł brutto, 4.956,56 zł netto. Za listopad 2009 roku była to kwota 8.151 zł brutto, 6.681,15 zł netto.

Pismem z dnia 11.04.2012 roku (...) prosiło wynajmującego o obniżenie czynszu do kwoty 4.847,97 zł w związku z odnotowaniem znacznej straty. Za czerwiec 2012 roku C.B. E. B. (1) wystawiło P. D. Ś. fakturę na kwotę 5.953 zł brutto, 4.847,97 zł netto.

W dniu 17.11.2014 roku E. B. (1) (...), (...), (...) i J. Ś. sp. j. zawarli umowę cesji praw i obowiązków z umowy najmu z dnia 11.09.2009 roku. (...) przelał na rzecz (...) i J. Ś. sp. j wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z dnia 11.09.2009 roku, na co wynajmująca powódka wyraziła zgodę. Postanowienia umowy weszły w życie w dniu 17.11.2014 roku. Za grudzień 2014 C. B. E. B. (1) wystawiło Prymus - AGD W.J. Ś. sp.j. fakturę na kwotę 5.953 zł brutto, 4847,97 zł netto.

(dowód: umowa najmu k. 50-54 i k. 216-220, umowa cesji k. 55-56, pismo z dnia 11.04.2012 roku k. 57, faktury k. 58-61, zeznania świadka D. Ś. k. 458-459 , zeznania powoda K. B. k. 664-665)

Aktualnie powodowie wynajmują cały budynek ze wszystkimi lokalami użytkowymi, których jest 16. Stawka za 1 mkw powierzchni wynajmowanej wynosi 40 zł na parterze i pierwszym piętrze. Od 2008 roku czynsze najmu spadły.

(dowód: zeznania powoda K. B. k. 664-665)

W dniu 30.09.2011 roku powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu wnioski o zaniechanie do próby ugodowej (...). Domagali się zawarcia ugody, na mocy której zapłaci on im kwotę 559.000 zł z powodu szkody polegającej na zwiększeniu kosztów kredytu oraz na utracie dochodów z tytułu najmu wobec późniejszego przekazania budynku do użytkowania. W ramach tej kwoty powodowie wskazali, iż na dzień 30 września 2011r. ich strata z tytułu odstąpienia od umowy najmu przez (...) S.A. wynosiła 213.744 zł. Do zawarcia ugody na wyznaczonej w dniu 8 listopada 2011 r. rozprawie, nie doszło.

(dowód: w aktach I Co 3590/11: wniosek powodów o wezwanie do próby ugodowej skierowany przeciwko (...) z dn. 1.10.2011 r. k. 1-2, odpowiedź na wezwanie do próby ugodowej z dnia 05.11.2011r. k.11-12, protokół z tej sprawy z dn. 8.11.2011 r. k. 4)

W częściowym uwzględnieniu powództwa o zapłatę należności wypłaconych tytułem kar umownych w dniach 27 listopada 2009 r., 28 stycznia 2010 r. i 26 lutego 2010 r., prawomocnym wyrokiem z dnia 25 marca 2011 r. tut. Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 150.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiło - w ślad za sporządzoną na potrzeby postępowania opinią biegłego - ustalenie, że prace budowlane możliwe były w okresie od daty uprawomocnienia się decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę z dnia 15 grudnia 2008 r. tj. 8 stycznia 2009 r. do 16 marca 2009 r., przy czym dochodzona kwota zawierała się obliczonej na tej podstawie karze umownej. Wyrokiem z dnia 28 lipca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację pozwanej.

(dowód: w aktach sprawy I C 370/10: wyrok tut. Sądu z dn. 25.03.2011 r. z uzasadnieniem k.371 i k. 375-394, wyrok SA w Krakowie z dnia 28.07.2011 roku do sygn. I ACa 666/11 k. 425 i uzasadnienie k. 431-443)

W pozwie skierowanym przeciwko (...) S.A. z siedzibą w K. powodowie E. B. (1) i K. B. domagali się zasądzenia kwoty 700.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 250.000 zł od dnia 18 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 450.000 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty w związku z niewydaniem przez pozwaną w terminie należącej do nich nieruchomości, na której to od początku planowali inwestycję w postaci budynku handlowo-usługowego i koniecznością zapłaty wykonawcy prac budowlanych kar umownych. Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 536.089 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 195.363 zł od dnia 18 września 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 45.363 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 295.363 zł od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Wyrokiem z dnia 29.04.2015 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I nadając mu brzmienie: „zasądza od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w K. na rzecz powodów E. B. (1) i K. B. solidarnie kwotę 536.089 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 250.000 zł od dnia 18 września 2011 r., od kwoty 100.000 zł od dnia 8 listopada 2011 r., od kwoty 186.089 zł od dnia 13 listopada 2014 r.”, a w pozostałej części apelację powodów oraz apelację strony pozwanej w całości oddalił.

(dowód: w aktach sprawy I C 45/12: wyrok tut. Sądu z dn. 23.12.2014 r. z uzasadnieniem k.619 i k. 628-625, wyrok SA w Krakowie z dnia 28.07.2011 roku do sygn. I ACa 226/15 k. 690 i uzasadnienie k.694-707)

W dniu 3.11.2008 roku powodowie mogli rozpocząć prace rozbiórkowe budynku mieszkalnego na dz. ewid 20/1 i 20/2. Przed tą datą prace budowlane były niemożliwe. Prace budowlane wskazane w umowie zawartej przez powódkę z J. K. w dniu 15.09.2008 roku a zwłaszcza wskazane w harmonogramie prac do umowy zaplanowane na okres od 1.10.2008 do 8.01.2009 roku mogły być wykonywane w tym czasie wyłącznie w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 16.03.2000 roku, przy uwzględnieniu, że w 2008 roku zostały wprowadzone istotne zmiany do projektu budowlanego będące podstawą wydania decyzji z dnia 15.12.2008 roku, zatwierdzającej projekt budowlany zamienny. Rodzaj gruntów występujących w obrębie działki budowlanej powodów pozwalał na wykonanie prac przy wykopach pod fundamenty w temperaturach ujemnych, wyłącznie z jednoczesnym, mechanicznym zabezpieczeniem gruntu przed przemarzaniem lub po obniżeniu projektowanego poziomu ław i stóp fundamentowych do poziomu min. -180 cm poniżej poziomu terenu. Pozostałe prace budowlane wyszczególnione w harmonogramie w okresie od 8.01.2009 do 16.03.2009 roku tzn. fundamenty, izolacje fundamentów, zasyp fundamentów i podłóża parteru, ramy, słupy, schody, elementy konstrukcji parteru i I piętra oraz rozbiórka istniejącego budynku przy obecnych technologiach mogły być realizowane w temperaturach ujemnych bez ograniczeń. Zmiany do projektu budowlanego wprowadzone w projekcie zmiennym w 2008 roku z uwagi na utrzymanie podstawowych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych nie stanowiłyby podstawy do wstrzymania robót budowlanych, ponieważ wprowadzone w projekcie korekty mogły być wykonane w późniejszym czasie tj. po uprawomocnieniu decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji zamiennej, tym

bardziej, że szyb windy usytuowany w otwartej przestrzeni klatki schodowej winien być oddylatowany oddzielnym fundamentem i ściana szybu windowego.

(dowód: opinia biegłego mgr inż. arch. Z. S. k. 484-508 i opinia uzupełniająca k. 580-581, w aktach I C 45/12: opinia biegłej mgr inż. arch. A. B. (1) k. 246-255 wraz z opinią uzupełniająca k. 281-297 i ustną opinią uzupełniająca 00:03:43, opinia Z. Ś. (1) dotycząca oceny wykonawstwa robót budowlanych przy realizacji budynku handlowo-usługowego z dn. 10.09.2014 r. k. 431-439 wraz z ustną opinią uzupełniająca 00:24:56)

Powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, informacje uzyskane od R. P., gdyż dokumenty te nie były kwestionowane przez strony.

Ustaleń w zakresie czy prace wskazane w umowie o roboty budowlane zawartej pomiędzy E. B. (1) a J. K. z dnia 15.09.2008r. a zwłaszcza wskazane w harmonogramie do umowy na okres od października 2008r. do stycznia 2009r. mogły być faktycznie realizowane w tym okresie z uwzględnieniem zmian wynikających z zamiennego projektu budowlanego zatwierdzone decyzją z dnia 15.12.2008r. oraz z uwzględnieniem że powodowie uzyskali ostateczną decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę istniejącego na nieruchomości budynku w listopadzie 2008r, Sąd dokonał w oparciu o opinię mgr. inż. architekta A. S. (2). Wnioski opinii Sąd uznał za profesjonalne i jasne. Ponadto opinia ta pozostaje zbieżna we wnioskach z opinią mgr inż. arch. A. B. (1) wraz z opiniami uzupełniającymi i opinią Z. Ś. (1) dotyczącą oceny wykonawstwa robót budowlanych przy realizacji budynku handlowo-usługowego sporządzonych na potrzeby sprawy I C 45/12. Wnioski opinii biegłego A. S. zakwestionowała pozwana, podnosząc, że biegły nie przedstawił żadnych własnych wniosków, a jego opinia stanowi przepisanie opinii A. B. i Z. Ś.. Zarzutów tych Sąd nie podzielił. Sam fakt zbieżności wniosków w/w biegłych nie stanowi o braku zgłębienia przez A. S. przedmiotu opiniowania. Biegły architekt mógł w pełni podzielić wnioski poprzednio opiniujących biegłych, tym bardziej, że podstawy opiniowania przez wszystkich tych biegłych były tożsame. Kwestię zbieżności własnych wniosków z opiniami A. B. i Z. Ś. biegły A. S. wyjaśnił w opinii uzupełniającej. Sąd nie oparł się natomiast na opinii R. Ś. sporządzonej na potrzeby sprawy I C 370/10, gdyż jej wnioski nie pozostawały zbieżne z w/w opiniami.

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał również w oparciu o osobowe źródła dowodowe.

Zeznania świadka P. G. podpisującego z ramienia (...) SA umowę najmu z dnia 25.08.2008 roku nie wniosły do sprawy nic istotnego. Świadek nie pamiętał szczegółów zawarcia tej umowy, negocjacji z powodami.

Świadek J. K. jako wykonawca budynku przy ul. (...) w ramach umowy łączącej go z powódką E. B. (2) przedstawił sam proces budowy, kwestie związane z opóźnieniami wynikającymi z późniejszego przekazania placu budowy. Jego zeznania Sąd uznał za wiarygodne. Sąd podzielił też w pełni zeznania świadka J. K. dotyczące możliwości realizacji prac mimo braku decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę. Te zeznania pozostają bowiem zbieżne z wnioskami biegłego architekta A. S., A. B. i Z. Ś..

Świadek L. M. (2) zeznawała szczerze na okoliczność działań jakie podejmowała poprzedniczka prawna pozwanej zmierzających do przekwaterowania lokatorów z ul. (...). Kwestię przekwaterowania i wynajęcia osobnych lokali przez (...) p. M. i S. N. opisywała wiarygodnie również świadek K. M..

Świadkowie A. T. i D. S. (2) – dyrektorzy oddziałów R. i P. przedstawili okoliczności fuzji tych banków i tendencję do ograniczania w N. liczby oddziałów Banku. A. T. przedstawiła też koncepcję otworzenia jeszcze przed fuzją banków nowej siedziby P. w budowanym przez powodów budynku.

Świadek D. Ś. wiarygodnie przedstawił okoliczności dotyczące zawarcia z powódką umowy najmu lokalu, który początkowo miał wynajmować P.. Nie pamiętał jednak szczegółów pertraktacji, w tym uzgadnianych cen czynszu.

Świadek B. S. nie posiadała żadnej wiedzy dotyczącej przedmiotu sporu. Na wszystkie pytania odpowiadała przecząco lub powoływała się na swoją niepamięć.

Świadek K. S. (1), A. I. i D. R. – pracownicy P. rzeczowo i szczegółowo przedstawili przyczyny wycofania się przez (...) SA z umowy najmu zawartej z powódką E. B. w dniu 25.08.2008 roku z uwagi na ograniczenie inwestycyjne Banku wynikające z kryzysu bankowego. Zeznania świadków były spójne, wzajemnie się uzupełniały.

Świadkowie D. P. i G. P., nie zostali przesłuchani, bo dowody z ich zeznań zostały cofnięte przez stronę pozwaną k. 479 i k. 524/2 i k. 772.

Sąd w pełni podzielił zeznania powoda K. B.. Powód szczegółowo zrelacjonował przebieg inwestycji budowlanej na nieruchomości przy ul. (...) oraz trudności jakie wyniknęły w związku z koniecznością przekwaterowania lokatorów (...)u. Wiarygodnie opisał też podejście poprzednika pozwanej i jego opieszałość co do kwestii znalezienia swoim lokatorom innych mieszkań.

Z. F. (2) wiceprezes pozwanej zeznawał wiarygodnie, przedstawiając próby przeniesienia lokatorów z nieruchomości powodów.

Sąd nie przesłuchał powódki E. B. (1), gdyż nie uczestniczyła ona w zawieraniu umów najmu i nie posiadała wiedzy dotyczącej tej sprawy. Wniosek w tym przedmiocie został ostatecznie cofnięty k. 413. Ponadto powódka mimo wezwań na rozprawy nie stawiała się na nie. Sąd zastosował zatem art. 302 par 1 kpc.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów zwarty w piśmie z dnia 11.12.2017 roku k. 771a jako spóźniony - k. 772/2

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Powodowie E. B. (1) i K. B. domagali się zasądzenia od pozwanej (...) SA w K. solidarnie na ich rzecz kwoty 543.281,19 zł z odsetkami ustawowymi od wskazanych w pozwie kwot i konkretnych dat, jako odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy najmu przez poprzednika prawnego pozwanej. Zaznaczyli, że poprzednik prawny pozwanej nie wydał im budynku przy ul. (...) w N. w terminie do 1.10.2008 roku, co było działaniem zawinionym i uniemożliwiło im prowadzenie prac budowlanych w zakładanym okresie od 1.10.2008 do sierpnia 2009 roku, a przez to nie byli w stanie wydać lokali w nowobudowanym obiekcie najemcom zgodnie z zawartymi umowami najmu. Jeden z najemców P. skorzystał zatem ze swojego prawa do odstąpienia od umowy najmu w dniu 18.08.2009 roku. Powodowie utracili zatem kluczowego kontrahenta i zysk z czynszu najmu, który mogli od niego uzyskać.

Stosownie do treści art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Aby doszło do odpowiedzialności kontraktowej dłużnika muszą zostać spełnione przesłanki: niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, wyrządzenie szkody wierzycielowi, związek przyczynowy między faktem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania ze szkodą. Spełnienie i udowodnienie przez wierzyciela tych trzech przesłanek nie zawsze będzie prowadziło do odpowiedzialności dłużnika, gdyż art. 471 k.c. przewiduje możliwość zwolnienia dłużnika z odpowiedzialności, gdy dłużnik wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Art. 471 k.c. uzależnia egzonerację dłużnika od obalenia przez niego domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności.

Ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek z art. 471 kc spoczywał na powodach, bo to oni z faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez poprzednika prawnego pozwanej wywodzili swoje roszczenie. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy tutaj. Sąd uznał, że powodowie udowodnili w/w przesłanki warunkujące odpowiedzialność poprzednika prawnego pozwanej za szkodę wynikającą z nie wykonania umowy z dnia 1.10.2000 r. Strona pozwana w ocenie Sądu obaliła jednak domniemanie, że uchybienie jej zobowiązaniu wynikało z okoliczności

od niej niezależnych, o czym w dalszej części uzasadnienia. Sąd w pierwszej kolejności odniósł się bowiem do szeregu zarzutów, które podniosła strona pozwana w odpowiedzi na pozew. Część argumentacji strony pozwanej Sąd uznał za błędną.

W szczególności Sąd nie podzielił zarzutów pozwanej, że strony postępowania łączyła w okresie od 2000 do 2009 roku dorozumiana umowa najmu, a zatem jej poprzednik prawny nie był zobowiązany od wydania powodom przedmiotu najmu, więc nie doszło do niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy, tj. konkretnie spowodowania opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych budynku, którego realizację zmierzali sfinalizować powodowie do sierpnia 2009 roku.

Podkreślenia wymaga, że strony zawarły umowę najmu na określony okres czasu tj. od 16.10.2000 roku do 31.12.2001 roku i wyraźnie przewidziały, że w przypadku niewydania w terminie przedmiotu najmu poprzednik prawny pozwanej będzie zobowiązany płacić powodom odszkodowanie w wysokości 150% czynszu najmu aż do chwili zwrotu przedmiotu najmu. Istotnie (...) nie wydał powodom w umówionym w umowie najmu terminie budynku i regularnie uiszczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu do 2009 roku. Milczenia powodów w zakresie bezumownego wykorzystywania przez (...) SA ich nieruchomości absolutnie nie można potraktować jako zawarcie dorozumianej umowy najmu na okres do 2009 roku.

Art. 674 kc reguluje sytuację, w której wynajmujący w sposób dorozumiany wyraża zgodę na dalsze używanie przez najemcę przedmiotu najmu. Zgodnie z art. 674 kc jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Przede wszystkim przepis art. 674 k.c. stosuje się tylko wtedy, gdy najemca nadal używa rzeczy, a wynajmujący zgadza się na to, choćby w sposób dorozumiany (zob. SN w orzeczeniach: z dnia 6 czerwca 1959 r., 3 CR 832/58, OSN 1960, nr 3, poz. 77; z dnia 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, LEX nr 8536, a także z dnia 14 października 1998 r., II CKN 925/97, LEX nr 358689).

Na kanwie niniejszej sprawy trudno uznać, że powodowie w sposób dorozumiany zgadzali się na dalsze używanie rzeczy przez poprzednika prawnego pozwanej. Umowa najmu miała być jedynie rozwiązaniem tymczasowym, dającym stronie (...)owi SA czas na opróżnienie budynku ze swoich lokatorów. Cel umowy najmu był zatem jasny dla obydwu stron. Ponadto w umowie strony przewidziały okres najmu od dnia 1.10.2000 roku do 31.12.2001 roku. Szczegółowa analiza treści łączącej strony umowy najmu nie nasuwała wątpliwości co do zamkniętego okresu jej obowiązywania. Sama umowa rozróżniała też wyraźnie „czynsz najmu” (§ 3 umowy) od „odszkodowania na wypadek niewydania przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu” (§ 4 umowy), zwracając uwagę na karny charakter odszkodowania za bezumowne korzystanie. Ponadto umowa ta miała jedynie charakter rozwiązania tymczasowego - przy pełnym zrozumieniu ze strony powodów trudności wiążących się z opróżnieniem budynku przez najemców (...) SA. Nadto umowa najmu niewątpliwie sankcjonowała zaistniały stan na czas określony, ale przede wszystkim zabezpieczała roszczenia powodów na okres do chwili formalnego wydania opróżnionego budynku (§ 4 umowy). Tym samym obowiązek wydania budynku pozostawał w gestii (...)u, który do czasu formalnego przekazania, z tytułu bezumownego korzystania, zobowiązał się ponosić opłaty zwiększone do półtorakrotności ustalonej, na czas obowiązywania umowy, stawki czynszu. Niezależnie od zamkniętego okresu obowiązywania umowy, postanowienie to realizowało założenie o potrzebie sprawnego rozliczenia między stronami, co dodatkowo wzmacniał punkt przewidujący zakaz zmian budowlanych w przedmiocie najmu w okresie obowiązywania umowy (§ 5).

Podkreślić też należy, że po upływie terminu najmu powodowie nie wytoczyli kolejnego postępowania eksmisyjnego przeciwko (...) SA, ale tylko z uwagi na złożoność problematyki jego najemców i przedłużających się kwestii związanych z przyznaniem Państwu M. i N. zastępczych lokali mieszkalnych. (...) cały czas uiszczał też odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania na rzecz powodów, co trudno jest utożsamiać z czynszem najmu. Cały czas uczestniczył również w czynnościach związanych z egzekucją wyroków nakazujących eksmisję Państwa M. i N.. Trudno zatem uznać, że strony łączyła dorozumiana umowa najmu do 2009 roku, którą powodowie mieli obowiązek wypowiedzieć (...)owi. Jeszcze raz należy podkreślić, że umowa najmu z 2000 roku została zawarta na ściśle określony czas, po upływie którego przestawała obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia (paragraf 4 punkt 1 umowy).

Z treści tego postanowienia można wyinterpretować, że po dniu 31.12.2001 roku najemca - (...) miał powodowi zwrócić przedmiot najmu i to w stanie wolnym od lokatorów na co wskazywał cel umowy i zamiar stron przy jej zawieraniu. Po 31.12.2001 roku umowa najmu przestała obowiązywać. Żadne dorozumiane oświadczenia woli po stronie powodów nie mogły zostać wyprowadzone z ich – jak podawała pozwana -milczącej postawy, bo żadnej milczącej zgody powodowe z uwagi na specyfikę stosunków z (...) SA nie wyrażali.

Zdaniem Sądu wbrew twierdzeniom pozwanej, jak wynika z ustaleń tej sprawy, (...) SA można przypisać winę w niewykonaniu zobowiązania z umowy najmu. Niewykonanie zobowiązania w terminie do 1.10.2008 roku nastąpiło z przyczyn, za które poprzednik prawny pozwanej ponosi pełną odpowiedzialność. Prowadzenie działań eksmisyjnych przez (...) SA w stosunku do Państwa M. i N. leżało w jego sferze odpowiedzialności. (...) SA mógł dużo szybciej - jak ostatecznie uczynił to w stosunku do P. N. i P. M.- zapewnić swoim lokatorom mieszkania zastępcze, wynajmując inne lokale na wolnym rynku, skoro niemożliwym było uzyskanie zastępczych lokali mieszkalnych do Gminy w rozsądnym terminie.

W ocenie Sądu strona (...) SA świadomie i z własnej winy nie podjął wcześniej działań zmierzających do opróżnienia budynku przy Placu (...) z lokatorów, choć już przy okazji wyroku z 1999 roku nakazującego mu wydanie nieruchomości K. B. miał pełną świadomość konsekwencji jakie wyrok ten ze sobą niósł. (...) SA podejmował wprawdzie działania wobec rodziny M. już od 1998 roku, lecz już w 2004 roku wiedząc, że gmina nie zapewni tej rodzinie lokalu mieszkalnego nie zrobił nic by we własnym zakresie zorganizować tej rodzinie lokum i pogodził się z umorzeniem postępowania egzekucyjnego. Także po wszczęciu drugiego postępowania egzekucyjnego w stosunku do rodziny M. w 2006 roku poprzednik prany pozwanej nie podejmował żadnych konsekwentnych działań, ponownie czekając na odpowiedź gminy o przydziale lokalu zastępczego. Dopiero w 2008 roku podjął działania zmierzające do wynajęcia im innego lokalu i ostatecznie przeprowadził rodzinę M.. Także w stosunku do lokatora p. N. nie podjęto od razu konsekwentnych działań. (...) SA zwlekał do 2006 roku. Dopiero wtedy wypowiedział temu lokatorowi umowę najmu z powodu braków w uiszczaniu czynszu. Powyższe działania poprzednika prawnego pozwanej Sąd oceniał jako bardzo opieszale i podjęte w sytuacji, gdy powodowie zaczęli podkreślać swoje roszczenia finansowe. Wynajęcie rodzinie M. oraz Panu N. innych lokali (...) podjął dopiero pod koniec 2008 roku, choć mógł tą sprawę zakończyć wiele lat wcześniej.

Należy również podkreślić, że przeprowadzona na potrzeby tej sprawy opinia biegłego architekta potwierdziła, że wydanie powodom przedmiotu najmu w dniu 1.10.2008 roku pozwało im na ukończenie inwestycji przed dniem 1.08.2009 roku. Rozpoczęcie inwestycji z uwagi na zmiany w projektach, prawomocność decyzji o pozwoleniu na prace rozbiórkowe (decyzja stała się ostateczna w dniu 15.11.2008 roku) było możliwe już od dnia 3.11.2008 i zostałyby ukończone planowo, gdyby doszło do wydania przez pozwaną przedmiotu najmu w dniu 1.10.2008 roku. Przed dniem 3.11.2008 roku z uwagi na brak prawomocności decyzji o rozbiórcie budynku mieszkalnego nie było możliwe prowadzenie prac budowlanych. Wejście na plac budowy spowodowane było jak wynika z opinii A. S. (2) z opiniami uzupełniającymi wydaniem budynku mieszkalnego przez pozwaną w dniu 16.03.2009 roku. Ten fakt był kluczowy dla opóźnienia całej inwestycji o około 6 miesięcy w stosunku do harmonogramu prac budowlanych.

Ponadto jak wykazało to postępowanie prace wskazane w umowie o roboty budowlane, którą zawarła powódka E. B. (1) i J. K. w dniu 15.09.2008r., a zwłaszcza wskazane w harmonogramie do umowy na okres od 1 października 2008 r. do 8 stycznia 2009 r. mogły być faktycznie realizowane w tym okresie wyłącznie w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 16.03.2000 roku przy uwzględnieniu faktu, że w 2008 roku zostały wprowadzone istotne zmiany do projektu budowlanego. Także prace budowlane przewidziane w harmonogramie od 8.01.2009 do 16.03.2009 roku mogły być realizowane w istniejących w tym czasie warunkach meteorologicznych, a pozostałe prace mogły być realizowane bez ograniczeń.

Za błędny Sąd uznał także zarzut pozwanej, że powodowie mogli dysponować przedmiotem najmu jeszcze przed protokolarnym jego przekazaniem w dniu 16.03.2009 roku, skoro państwo M. opuścili przedmiot najmu we wrześniu 2008 roku, a Pan N. nie zamieszkiwał w lokalu objętym przedmiotem najmu. Powodowie nie mogli samowolnie bez faktycznego zabezpieczenia P. N. przez stronę pozwaną objąć przedmiotu najmu i rozpocząć prace budowlane,

skoro jak wynika nawet z zeznań przedstawiciela pozwanej Z. F. (2) w lokalu tym zamieszkiwała córka Pana N.. To na pozwanej zgodnie z umową najmu spoczywał obowiązek wydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń. Stan taki zaistniał dopiero po protokolarnym wydaniu przedmiotu najmu w dniu 16.03.2009 roku, gdy P. N. pozwana zabezpieczyła w innym lokalu wynajętym na wolnym rynku. Trudno aby powodowie przejęli przedmiot najmu w sytuacji gdy (...) SA nie miał kontaktu ze swoim najemcą i nie rozwiązał jego sytuacji w sposób zabezpieczający jego interesy.

Co do zarzutu pozwanej o niewykazaniu przez powodów szkody w postaci *lucrum cessans* i jej wysokości, to zdaniem Sądu nie zasługuje on na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 361 § 2 kc w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła - por. wyrok SN z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNC 1980, nr 9, poz. 164.

Zdaniem Sądu na podstawie przedłożonej umowy najmu, którą zawarła powódka E. B. (1) z (...) SA Spółka Akcyjna (P.) oraz umowy najmu na przedmiotowy lokal, którą w wyniku wypowiedzenia umowy z P. E. B. (1) zawarła z PRYMUS D Ś. ze wskazaniem stawek czynszowych powodowie wykazali wysokość szkody w postaci utraconych korzyści. Sama szkoda, która powstała w majątku powodów również nie budziła wątpliwości Sądu, wynikała bowiem z niemożności uzyskania od intratnego kontrahenta uzgodnionego z nim czynszu najmu w okresie przewidzianym w umowie. Uzyskany faktycznie od innego kontrahenta czynsz był znacznie niższy. Szkoda polegała zatem na różnicy w wysokości tych czynszów.

Mimo wykazania przez powodów zaistnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z art. 471 kc Sąd oddalił powództwo, bowiem pozwana udowodniła, że zachodziły okoliczności od niej niezależne, które pozwalały na zwolnienie jej z odpowiedzialności odszkodowawczej. Na mocy art. 471 kc dłużnik może wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Konsekwencją udowodnienia takiego stanu rzeczy jest zwolnienie się dłużnika z odpowiedzialności za szkodę (egzoneracja). Cyt. artykuł zatem uzależnia egzonerację dłużnika od obalenia przez niego domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Zdaniem Sądu pozwana to domniemanie obaliła.

Powodowie swoją szkodę obliczyli jako utracone korzyści w postaci różnicy pomiędzy czynszem, który mogli uzyskać z umowy najmu z P., a który rzeczywiście uzyskali za wynajęcie tego samego lokalu użytkowego na rzecz (...). Wbrew zarzutom pozwanej utracone korzyści dotyczyły tego samego lokalu użytkowego, chociaż o mniejszej powierzchni.

Niemniej jednak jak wynika z umowy najmu zawartej przez E. B. z (...) SA Spółka Akcyjna (P.) najemca miał prawo rozwiązać ją w każdym czasie z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji placówki bankowej, prowadzonej w lokalu (par 11 ust 4 umowy z dnia 25.08.2008 roku). Jak wynika z ustaleń tej sprawy P. z uwagi na kryzys jaki pojawił się na rynku bankowym w ostatnim kwartale 2008 roku nie był zainteresowany prowadzeniem oddziału w lokalu powodów. Dokładnie okoliczności braku zainteresowania P. finalizacją umowy najmu z powodami przedstawili w swoich zeznaniach świadkowie: K. S. (2) - k. 599/2, A. I.-k. 643 i D. R.- k. 745 0:9:40. Pozostali przesłuchani pracownicy Banku - obecnie R. P. - w sposób spójny przedstawili, że bank ten w 2009 roku nie otworzył na terenie N. żadnego nowego oddziału, pozostał przy oddziałach już istniejących przy ul. (...) i ul. (...). Szukał bowiem oszczędności i pretekstu by uchronić się finansowo przed kryzysem bankowym. Z uwagi na koszty tej działalności, przewidywaną nierentowność, mógł wypowiedzieć umowę najmu z dnia 25.08.2008 roku, gdyby wydano mu przedmiot najmu w terminie lub szukać innych form oszczędności poprzez likwidację oddziału przy ul. (...). Wykorzystał jednak fakt, niewydania lokalu w umówionym terminie do 1.08.2009 roku (par 6 ust 1 i 2) i odstąpił od umowy, bez żadnych konsekwencji finansowych. Bank postępował podobnie w takich sytuacjach w stosunku do innych kontrahentów jeśli tylko miał taką możliwość. Wcześniej wysłał na oględziny przedmiotu

najmu świadka K. S. (1), który ocenił, że przedmiot najmu nie będzie wydany o czasie w stanie wynikającym z umowy najmu. Stan lokalu objętego umową na dzień wydania przedmiotu najmu był stanem półotwartym, bez witryn i wszystkich mediów. O braku woli kontynuowania przez Bank umowy najmu zwartej z powodami świadczy chociażby brak negocjacji co do możliwości aneksowania tej umowy, z uwagi na przedłużający się termin wydania wybudowanych lokali z przekroczeniem umówionego już terminu wydania. Przede wszystkim takimi negocjacjami nie był zainteresowany Bank, który jak określił to świadek K. S. szukał pretekstu by do finalizacji umowy najmu nie doszło. Bank w sposób kategoryczny, o czym, zeznawał powód K. B. nie był zainteresowany prowadzeniem jakichkolwiek pertraktacji. To, że bank wstrzymał rozwój sieci oddziałów w 2009 roku z uwagi na kryzys bankowy opisywał też świadek A. I.. Ponadto powodowie już w październiku 2008 roku wiedzieli, że nastąpi przesunięcie w terminie rozpoczęcia prac budowlanych, a zatem mogli też przypuszczać, że zmianie ulegnie termin zakończenia prac. Już wtedy mogli się zatem zabezpieczyć i podjąć próbę rozmów z bankiem, gdy jeszcze mniej widoczny był kryzys bankowy. Brak woli kontynuowania umowy najmu przez P. z powodami, skutkuje przyjęciem egzonercacji pozwanej z odpowiedzialności kontraktowej na zasadzie art. 471 kc.

Chociaż istotnie pozwana doprowadziła w sposób zawiniony do wydania przedmiotu najmu z opóźnieniem, co skutkowało późniejszym oddaniem wybudowanych lokali użytkowych następnym najemcom, to jednak ostatecznie P. zrezygnował z umowy najmu z uwagi na obiektywnie niezależne od stron postępowania okoliczności. Powodowie uzyskali mniejsze czynsze najmu pomieszczeń, które miał wynajmować P. tylko dlatego, że instytucja ta nie była ostatecznie zainteresowana otwarciem swojego oddziału w ich lokalu. Tymi konsekwencjami decyzji Banku trudno obciążać pozwaną. Zaznaczania też wymaga, że w relatywnie krótkim czasie po odstąpieniu przez P. od umowy najmu powodowie znaleźli innego najemcę i zawarli z nim umowę najmu, ze stawkami czynszu odpowiadającymi zarówno im jak i nowemu najemcy.

Co do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną, to należy podkreślić, że zgodnie z uchwałą SN z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 72/13, OSNC-ZD 2014, nr 2, poz. 40 „termin przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.) rozpoczyna bieg od dnia wystąpienia szkody pozostającej w związku przyczynowym z tym zdarzeniem (art. 120 § 1 k.c.).

Zdaniem Sądu roszczenie powodów o zapłatę za okres od 1.09.2009 roku do 19.10.2012 roku uległo przedawnieniu podobnie jak roszczenie odsetkowe od tych kwot do dnia 19.10.2012 roku. Pozew wniesiono do Sądu w dniu 20.10.2015 roku. Do roszczenia o zapłatę zastosowanie znajdzie trzyletni termin przedawnienia, gdyż zapłata kwoty utraconych korzyści jakiej się domagają się powodowie wynika z prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Jak sami powodowie w pozwie przyznali, wybudowali budynek przy ul. (...) wyłącznie z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności polegającej na wynajmie lokali użytkowych. Bieg przedawnienia przerwany próbą ugodową we wrzeniu 2011 roku co do kwoty 166.501,99 zł rozpoczął się na nowo w dniu 9.11.2011 roku po rozprawie i upłynął w dniu 9.11.2014 roku, a pozew w tej sprawie wniesiono 20.10.2015 roku zatem roszczenie co do kwoty 166.501,99 zł uległo również przedawnieniu. Do roszczeń odsetkowych w w/w zakresie zastosowanie miał także trzyletni okres przedawnienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do wyniku sprawy w oparciu o art. 98 kpc. Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych obowiązujących w dacie złożenia pozwu.

SSO Monika Świerad