

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 grudnia 2018r. skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. powódka (...) spółka akcyjna w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej 242 396,34zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 grudnia 2018r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z należącej do powódki nieruchomości w okresie od dnia 1 października do 30 listopada 2018r. Uzasadniając zgłoszone przez siebie żądanie pełnomocnik powódki wskazał, iż na dochodzoną pozwem kwotę składają się:

I 116 757,28zł. tytułem równowartości czynszu najmu brutto, który pozwana winna była zapłacić powódce na podstawie obowiązującej wcześniej między stronami umowy najmu za październik 2018r.;

II 92 167,28zł. tytułem należnej powódce części takiego czynszu za listopad 2018r.;

III 14 314,64zł. tytułem równowartości wynikającej z tej umowy tak zwanej opłaty eksploatacyjnej za październik 2018r.;

IV 14 314,64zł. tytułem równowartości wynikającej z tej umowy tak zwanej opłaty eksploatacyjnej za listopad 2018r.;

V 4 268,37zł. tytułem kosztów zużycia energii elektrycznej w październiku 2018r. wynikających z zainstalowanego podlicznika;

VI 564,13zł. tytułem kosztów zużycia energii elektrycznej w listopadzie 2018r. W dalszej części uzasadnienia żądania pozwu pełnomocnik powódki wskazał, iż umowa przewidująca powyższe opłaty wiązała strony do 30 września 2018r., pozwana zaś od sierpnia 2018r. nie regulowała należności wynikających powyższej z umowy. Co więcej, sytuacja taka nie uległa zmianie również w kolejnych miesiącach i to pomimo tego, iż należące do pozwanej przedmioty w dalszym ciągu znajdowały się na terenie spornej nieruchomości. Prócz tego pracownicy pozwanej w dniach 14, 23 – 24 i 27 listopada 2018r. za zgodą powódki wchodzili na teren spornej nieruchomości, w zamian za co pozwana została obciążona opłatami w kwotach 6 150zł., które to opłaty po ich uiszczeniu przez pozwaną pomniejszyły obciążające ją należności odpowiadające czynszowi za listopad 2018r. Sytuacja powyższa pozbawiła powódkę możliwości ponownego wynajęcia powyższych pomieszczeń. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia pełnomocnik powódki wskazał przepis art. 471 kc. (pozew k. 4 – 9).

Zapadłym w dniu 30 listopada 2019r. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 142). We wniesionym w dniu 21 lutego 2019r. sprzeciwie pozwana podniosła, iż z dniem wygaśnięcia najmu przedstawiła jego przedmiot do odbioru jak również zdała klucze do większości pomieszczeń, natomiast to powódka odmówiła dokonania odbioru powyższych pomieszczeń z uwagi na ich nieuprzątnięcie przez pozwaną. Jednocześnie pozwana wskazała na fakt prowadzenia między stronami negocjacji mających na celu kontynuowanie przez pozwaną najmu powyższych pomieszczeń. Istotnie skutkowało wstrzymaniem opróżniania przez pozwaną części pomieszczeń, nie zmienia to jednak faktu, iż poza parkingiem i trzema wskazanymi przez siebie pomieszczeniami z dniem 30 września 2018r. pozostała część spornej nieruchomości była już zwolniona. Proces opróżniania pozostałych pomieszczeń wznowiono po tym, kiedy stało się jasne, że strony nie zawrą nowej umowy najmu. Na jego przeciągnięcie się w czasie miał wpływ skomplikowany pod względem logistycznym i organizacyjnym charakter zadania. Ostatecznie z końcem października 2018r. to sama powódka zaczęła opóźniać proces opróżniania nieruchomości ostatecznie uniemożliwiając pozwanej dostęp do niej celem zabrania z jej terenu sprzętu w odniesieniu do którego pozwana była jedynie jego leasingobiorcą. Zdaniem pozwanej konieczność uzyskiwania osobno płatnych osobnych zgód powódki na każdorazowe wejścia pozwanej na teren nieruchomości świadczy o tym, iż nieruchomość powyższa znajdowała się już w całkowitym władaniu strony powodowej. W ocenie pozwanej wreszcie, gdyby ktokolwiek rzeczywiście zainteresowany miał być wynajęciem spornych pomieszczeń od powódki, to wtedy nie wahałaby się ona przed umieszczeniem całości pozostawionych przez pozwaną rzeczy w jednym tylko pomieszczeniu byle tylko umożliwić dojście do skutku najmu pozostałych z nich. Odnosząc się do wskazanej przez powódkę podstawy

prawnej jej roszczenia pełnomocnik pozwanej wskazał, iż ewentualne uchybienia po stronie najemcy w zakresie przygotowania przedmiotu najmu do odbioru nie uzasadniają odmowy jego przyjęcia przez wynajmującego, co oznacza, iż także w niniejszej sprawie pozwana nie może być obciążona odpowiedzialnością za szkodę powódki spowodowaną nienależytym wykonaniem umowy najmu. Prócz tego pozwana zakwestionowała również żądanie pozwu co do jego wysokości, wskazując jednocześnie, iż powódka nie wykazała rzeczywistych kosztów zużycia prądu, którym zamierza obecnie obciążyć pozwaną. Ze wskazanych przyczyn pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości (sprzeciw k. 146 – 155).

Odpowiadając na powyższe pismo pismem z dnia 13 marca 2019r. pełnomocnik powódki podniósł, iż wyprowadzka pozwanej ze spornej nieruchomości nastąpiła dopiero w marcu 2019r., zaledwie miesiąc wcześniej bowiem pozwana wynajęła firmę przewozową dla potrzeb zabrania jej rzeczy z tej nieruchomości, podniosła wreszcie, że również w okresie obowiązywania umowy najmu utartą praktyką było każdorazowe zdawanie powódce na koniec kluczy do poszczególnych pomieszczeń i ich ponowne pobieranie przez pracowników pozwanej w dniu następnym, potwierdził również fakt prowadzenia między stronami po wygaśnięciu umowy najmu negocjacji co do dalszego wynajmowania pozwanej części dotychczas zajmowanych przez nią pomieszczeń. Z uwagi na brak płatności ze strony pozwanej powódka możliwość tę jednak ograniczyła do 4 konkretnie przez siebie wskazanych powierzchni. Ostatecznie negocjacje w sprawie zawarcia nowej umowy najmu nie doprowadziły do jej podpisania. Niezależnie od tego powódka wskazała również, iż zasadnicza wyprowadzka pozwanej nastąpiła dopiero w lutym 2019r., wcześniejsze bowiem działania pozwanej z listopada 2018r. miały niewielki zakres (pismo k. 177 – 187).

Odpowiadając na powyższe pismo pełnomocnik pozwanej w piśmie z dnia 2 lipca 2019r. wskazał, iż przyczyną odmowy podpisania przez pozwaną protokołów odbioru z dnia 1 października 2018r. był wyłącznie fakt zawarcia w nich twierdzeń co do odpowiedzialności pozwanej za stwierdzone tymi protokołami zniszczenia, podniósł jednocześnie, iż pozostawienie przez pozwaną części jej rzeczy w niektórych jedynie pomieszczeniach powódki spowodowane było żywionym przez nią przekonaniem, iż w odniesieniu do tych pomieszczeń najem będzie kontynuowany, zaprzeczył jednocześnie twierdzeniom powódki, aby ograniczenie negocjacji w odniesieniu do przyszłej umowy najmu do kilku jedynie wybranych pomieszczeń spowodowane miało być brakiem płatności ze strony pozwanej, lecz wynikało wyłącznie z inicjatywy pozwanej, która nie była zainteresowana kontynuacją najmu w odniesieniu do wszystkich dotychczas wynajmowanych pomieszczeń. Brak takiego zainteresowania podyktowany był bardzo złym stanem technicznym powyższych pomieszczeń, który negatywnie odbijał się na możliwości prowadzenia przez pozwaną produkcji. W ocenie pozwanej to właśnie zły stan techniczny nieruchomości stanowił zasadniczą przeszkodę w dalszym wynajmowaniu znajdujących się w niej pomieszczeń (pismo k. 382).

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie zawartej w dniu 23 listopada 2017r. umowy powódka stała się dzierżawcą nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem biurowo – przemysłowo – usługowym. Zgodnie z par. 3 ust. 4 powyższej umowy powódka uprawniona była do zawierania z osobami trzecimi umów, na podstawie których przejmą one prawa i obowiązki dzierżawcy, w szczególności zaś do zawierania umów poddzierżawy bądź najmu (umowa k. 10).

W dniu 18 grudnia 2017r. strony zawarły umowę, na mocy której to umowy powódka jako wynajmujący oddała pozwanej w najem szereg wymienionych w tejże umowie lokali położonych przy ul. (...) w Ł. na cele związane z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą na okres od 24 listopada 2017r. do 31 sierpnia 2018r. w zamian za:

I miesięczny czynsz w wysokości 94 932,75zł. netto miesięcznie;

II tak zwaną opłatę eksploatacyjną w kwotach po 11 637,92zł. miesięcznie netto;

III opłaty za zużycie prądu zgodnie ze wskazaniem podlicznika. Po zakończeniu najmu pozwana zobowiązana była do niezwłocznego wydania jego przedmiotu w stanie nie pogorszonym, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od dnia zakończenia najmu nie będąc przy tym odpowiedzialną za zużycie będące wynikiem prawidłowego korzystania

z rzeczy, podstawę zaś ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu stanowić miał protokół przekazania sporządzony i podpisany przez obie strony, w razie zaś braku takiej możliwości – wyłącznie przez powódkę (umowa k. 14 – 19). Aneksem z dnia 20 sierpnia 2018r. najem przedłużono do dnia 30 września 2018r. (aneks k. 20).

Oceniając stan zajmowanych przez siebie pomieszczeń jako zły pozwana już kilkakrotnie wcześniej rozważała wcześniejsze zakończenie najmu, za każdym razem jej podjęcie odkładano na później z uwagi na konieczność poniesienia nakładów inwestycyjnych. Pozwana była niezadowolona z realizacji najmu spornej nieruchomości, żywiła w szczególności pretensje o to, że jeszcze poprzednik powódki nagle zerwał z nią wszelki kontakt nie zapłaciwszy uprzednio za media, które to zadłużenie pozwana musiała później uregulować we własnym zakresie po tym, jak niespodziewanie media te jej odcięto. Pozwana straciła przy tej okazji również zapłaconą temu kontrahentowi kaucję (zeznania świadków T. S. k. 507, K. W. k. 538 - 539).

Wobec braku płatności za wrzesień 2018r. powódka wystąpiła do sądu z żądaniem zapłaty za powyższy miesiąc (pозew k. 23 – 24, zeznania świadka S. S. (1) k. 499).

W dniu 21 września 2018r. powódka sporządziła dokumentację fotograficzną obrazującą stwierdzone przez siebie zniszczenia przedmiotu najmu jak również wprowadzone do niego brew woli powódki inne zmiany. Sporządzenie powyższej dokumentacji nakłonić miał pozwana do naprawy powyższych zniszczeń (protokół k. 27 – 99, zeznania świadka S. S. (1) k. 499). Ujawnienie części zniszczeń, w tym w szczególności uszkodzeń ścian, nastąpić mogło dopiero po tym, jak pozwana usunęła zasłaniające je palety. Uszkodzenia te spowodowane były korzystaniem przez pozwana z wózków widłowych, z których nie korzystał poprzednik pozwanej. Prócz tego zniszczenia te polegały na powyrywaniu lamp i zniszczeniu hydrantów, pęknięciach podłóg (zeznania świadków S. S. (2) k. 502 – 503, S. W. k. 516).

W dniu 1 października 2018r. powódka przygotowała jednostronne protokoły z odbioru części pomieszczeń. Protokoły powyższe nie objęły tych pomieszczeń, co do których powódka wiedziała, iż pozwana zainteresowana była ich dalszym wynajmem. W większości z tych protokołów jako przeszkodę w dokonaniu odbioru dotyczących ich pomieszczeń wskazano fakt znajdowania się w nich nieuprzątniętych przez pozwana śmieci jak również brak usunięcia uszkodzeń. Prócz tego jednak odnotowano również konieczność demontażu żurawia, a także konieczność usunięcia zbędnych instalacji jak również ponownego postawienia zdemontowanych ścian działowych (protokoły k. 165 – 170, zeznania powódki k. 662).

Również w dniu 1 października 2018r. pracownik powódki mający dokonać z jej ramienia odbioru przedmiotu najmu stwierdził znajdowanie się w tym pomieszczeniu poza żurawiem również szeregu należących do pozwanej innych rzeczy takich jak: towary, wózki widłowe, ciągi wentylacyjne i grzewcze, maszynę czyszczącą, środki chemiczne, różne prefabrykаты, części mebli, rzeczy osobiste pracowników. W związku z tym pracownik ten wyraźnie oświadczył przedstawicielowi pozwanej, iż w takim stanie nie przyjmie przedmiotu najmu. W odpowiedzi na powyższe z kolei przedstawiciel pozwanej odmówił podpisania przygotowanej przez powódkę dokumentacji odbiorowej, odmowę swoją zaś tłumaczył brakiem upoważnienia do reprezentacji pozwanej. Przygotowane przez powódkę protokoły nie objęły całości pomieszczeń z tego względu, iż przedstawiciel pozwanej utrzymywał, iż co do pozostałej części tychże pomieszczeń pozwana będzie chciała kontynuować najem. Negocjacje w tym przedmiocie istotnie były prowadzone, już jednak w drugiej połowie września 2018r. zakończyły się one jednak fiaskiem z uwagi na uzależnienie przez pozwana zawarcia nowej umowy najmu od zrzeczenia się przez powódkę roszczeń z tytułu stwierdzonych przez nią zniszczeń przedmiotu najmu jak również od rezygnacji z oczekiwania usunięcia przez pozwana postawionych przez nią ścianek działowych. Kiedy jednak wreszcie jasnym się stało, że najem nawet w odniesieniu do części pomieszczeń nie będzie kontynuowany, pozwana miała za mało czasu na definitywne opróżnienie przedmiotu najmu ze wszystkich swoich rzeczy (zeznania świadków S. S. (1) k. 499 – 500, T. B. k. 503, T. S. k. 505 – 507, K. W. k. 537, C. C. k. 546, zeznania powódki k. 663).

W związku z zamiarem wynajęcia spornej nieruchomości powódka zgłosiła ją do biura obrotu nieruchomościami, potencjalnych najemców zniechęcał natomiast jej stan techniczny jak również pozostawiony na miejscu przez pozwana bałagan. Dodatkową okolicznością utrudniającą znalezienie najemcy była bardzo duża powierzchnia zwolnionego

obiekty jak również fakt, iż powódce zależało – w miarę możliwości - na jego wynajęciu jednemu podmiotowi w ramach jednej umowy najmu (zeznania świadków C. C. k. 546, Z. U. k. 547).

Pismem z dnia 10 października 2018r. powódka wskazując na nieprzygotowanie przedmiotu najmu do jego zwrotu polegającego wynikające z zaniechania usunięcia stwierdzonych protokołem uszkodzeń oraz należących do pozwanej rzeczy wezwała pozwaną do wykonania tych czynności w terminie do dnia 30 października 2018r. uprzedzając jednocześnie o zamiarze obciążenia pozwanej opłatami za powyższy miesiąc wynikającymi z umowy najmu (wezwanie k. 26).

Pismem z dnia 26 października 2018r. powódka powiadomiła pozwaną o tym, iż z uwagi na zakończenie dotychczasowej umowy najmu o ile tylko w terminie do dnia 31 października 2018r. nie zostanie podpisana nowa umowa najmu począwszy od 2 listopada 2018r. pracownicy pozwanej nie będą wpuszczani na teren spornej nieruchomości (pismo k. 118).

Wedle poczynionych przez prezesa powódki jak i jej pracowników obserwacji przez cały październik 2018r. jak również jeszcze na początku listopada 2018r. pozwana prowadziła w spornej nieruchomości działalność produkcyjną, jej pracownicy zaś zachowywali się na terenie spornej nieruchomości tak samo swobodnie jak w okresie obowiązywania umowy najmu (zeznania świadków S. S. (1) k. 500, Z. U. k. 547, P. P. k. 548, zeznania powódki k. 663). Działalność taka istotnie miała miejsce, ograniczona była jednak do pomieszczenia nazwanego przez strony mianem (...). Działalność tę pozwana kontynuowałaby dalej, gdyby nie sprzeciw powódki w tym zakresie (zeznania świadków T. B. k. 504, T. S. k. 507, S. W. k. 515, Ł. T. k. 517, J. S. k. 519, K. W. k. 537). Z rozmów z przedstawicielami pozwanej można było również odnieść wrażenie, iż pozwana nie była przygotowana do wyprowadzki, nie miała bowiem dokąd wywieźć swoich rzeczy, wyrażali oni jednocześnie zainteresowanie dalszym najmem wybranych przez siebie powierzchni (zeznania świadka Z. S. k. 502). Okolicznością wpływającą na przeciągnięcie w czasie wyprowadzki była chaotyczność podejmowanych przez pozwaną decyzji co do tego, jak ma wyglądać dalsze prowadzenie przez nią działalności gospodarczej na terenie Polski jak i brak spójnej wizji takiej działalności (zeznania świadka K. W. k. 538).

W dniach 16, 23, 26 listopada 2018r. powódka obciążyła pozwaną czterema płatnościami w kwotach po 6 150zł. każda z tytułu mających miejsce w tych datach jednodniowych wejść pozwanej na teren nieruchomości (faktury k. 112 – 115). O zamiarze takim pozwana każdorazowo uprzedzała powódkę wskazując jednocześnie porę takich wizyt jak również dane mających je złożyć jej pracowników (korespondencja elektroniczna k. 159 – 164). Wprowadzenie powyższych obostrzeń powódka tłumaczyła koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa pozostałych najemców. Ich wprowadzenie nastąpiło wtedy, kiedy jasnym się stało dla powódki, że nie ma co liczyć na zawarcie z pozwaną nowej umowy najmu. Raz jednocześnie miała miejsce sytuacja, w której powódka odmówiła pozwaną dostępu do nieruchomości. Miało to miejsce w niedzielę, kiedy dojazd, z którego pozwana miała skorzystać, z uwagi na nieobecność obsługujących go pracowników był nieczynny (zeznania świadków S. S. (1) k. 500, Z. U. k. 547, zeznania powódki k. 663).

W dniu 26 listopada 2018r. powódka przygotowała kolejny nazwany przez siebie protokołem dokument stwierdzający zajmowanie przez pozwaną w dalszym ciągu wyszczególnionych w piśmie tym powierzchni wskazując jednocześnie w jego treści, iż jedno z powyższych pomieszczeń wraz z parkingiem została wynajęta podmiotowi trzeciemu począwszy od dnia 1 grudnia 2018r. W związku z zaistnieniem powyższej okoliczności powódka wskazała, iż od tej pory jakiegokolwiek wejścia pracowników pozwanej na teren spornego obiektu następować będą mogły po uprzednim wcześniejszym zgłoszeniu powódce takiego zamiaru (pismo k. 100).

Skierowanym do powódki pismem z dnia 28 listopada 2018r. pozwana zobowiązała się do opróżnienia zajmowanych na podstawie umowy najmu z dnia 18 grudnia 2017r. lokali w terminie do dnia 10 grudnia 2018r. W piśmie powyższym pozwana określiła jednocześnie kolejność, w jakiej opuszczać będzie powyższe pomieszczenia. Wykonanie takiego zobowiązania pozwana uzależniła jednak od tego, aby powódka zaprzestała pobierania od niej jakichkolwiek dodatkowych opłat za użytkowanie powyższych powierzchni oraz wstęp do nich. W tym samym piśmie pozwana zwróciła się jednocześnie do powódki o podpisanie w dniu 10 grudnia 2018r. ostatecznego protokołu przekazania wszystkich wynajmowanych powierzchni z uwzględnieniem faktu, iż większość z nich – poza powierzchniami

wymienionymi w piśmie powódki z dnia 26 listopada 2018r. – została już przekazana powódce jednocześnie z wygaśnięciem umowy (pismo k. 25).

W listopadzie 2019r. jedno z pomieszczeń objętych protokołami z dnia 1 października 2018r., w którym wcześniej stwierdzono obecność żurawia, zostało opróżnione, żuraw powyższy bowiem po jego zdemontowaniu przeniesiony został do innego pomieszczenia (zeznania powódki k. 662). Nadanymi w dniach 30 listopada oraz 3 grudnia 2018r. pismami powódka wezwała pozwaną do zapłaty dochodzonych pozwem kwot (pisma z dowodami nadania k. 116 - 117).

Ostatecznie proces wyprowadzania pozwanej ze spornej nieruchomości definitywnie dobiegł do końca w lutym i marcu następnego roku. Przeprowadzka ta dokonana została przy pomocy wynajętej przez pozwaną firmy (...). Z poczynionych jednocześnie przez pracowników powódki obserwacji wynikało, że zdecydowanie więcej transportów z rzeczami pozwanej wyjechało z terenu nieruchomości powódki właśnie na przestrzeni lutego – marca 2019r. aniżeli w okresie listopada 2018r. (zeznania świadka S. S. (1) k. 500 – 501, Z. S. k. 502, S. W. k. 515, Z. U. k. 547, P. P. k. 548, F. W. k. 564, R. Z. k. 565). W okresie po marcu 2019r., kiedy to definitywnie zakończył się proces wyprowadzki pozwanej ze spornych pomieszczeń, do marca następnego roku powódce udało się zawrzeć 31 umów najmu obejmujących ogółem 10 000m² powierzchni nieruchomości, które wcześniej wynajmowała wcześniej od niej pozwana. Gdyby nie przeciąganie się w czasie tej wyprowadzki, umowy powyższe udałoby się zawrzeć już wcześniej, potencjalni najemcy zgłaszali się bowiem do powódki jeszcze przed marcem 2019r., wtedy jednak powódka nie była w stanie wskazać żadnej konkretnej daty, w jakiej opuszczone przez pozwaną pomieszczenia nadawać będą się do dalszego wynajmu. Ostatecznie pozwana wynajęła firmę zewnętrzną celem uprzątnięcia pozostawionego przez siebie bałaganu. Koszt tej usługi wyraził się kwotą około 30 000zł. Prócz tego pozwana usunęła również pozostawione przez siebie wcześniej instalacje, nie usunęła natomiast stwierdzonych przez powódkę uszkodzeń. Zadania tego podjęła się dopiero powódka poddając poszczególne pomieszczenia remontom latem i jesienią roku 2019r. Do chwili obecnej natomiast z uwagi na rozległość uszkodzeń posadzki powódce nie udało się wynająć powierzchni kompozytów (zeznania powódki k. 662).

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa dochodząc zasądzenia wskazanych pozwem kwot określiła je mianem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Możliwość dochodzenia takiego wynagrodzenia przewidują przepisy art. 224 kc. – 225 kc. oraz 230 kc., jak słusznie natomiast zauważyła strona pozwana, nie mogą one być w niniejszej sprawie wykorzystane z uwagi na fakt, iż powódka nie będąc właścicielem spornej rzeczy, a jedynie jej posiadaczem zależnym, nie może tym samym z roszczeniami takimi występować. W zaistniałej sytuacji powódka roszczenie swoje oparła zatem na przepisie art. 675 par. 1 kc., wedle którego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Jak wskazuje się w literaturze prawniczej, niewywiązanie się przez najemcę z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu powoduje powstanie po stronie wynajmującego **roszczenia o odszkodowanie** odpowiadającego wysokości czynszu, jaki mógłby on uzyskać gdyby najemca zwrócił mu przedmiot najmu, jeśli brak zwrotu jest kwalifikowany jako opóźnienie. Niewykluczone jest przy tym nawet dochodzenie należności przewyższającej kwotę czynszu, jeśli tylko brak zwrotu stanowi zwłokę najemcy. Zob. wyr. SN z 18.9.2014 r., V CSK 625/13, L., w którym wskazano, że roszczenie odszkodowawcze obejmuje zarówno rzeczywiste straty, jak i utracone korzyści związane z brakiem zwrotu przedmiotu najmu; zob. też. uchw. SN (7) z 10.7.1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; wyr. SN z 26.3.2004 r., IV CK 204/03, L.; J. J., w: G., M., Komentarz, 2016, art. 675 KC, Nb 3, s. (...); H. C., w: G., Komentarz, 2013, (...). III, cz. 2, art. 675 KC, Nb 2, s. 419. Podstawą prawną dochodzenia roszczeń jest w tym przypadku art. 471 KC, jako że brak zwrotu rzeczy stanowi niewykonanie zobowiązania przez najemcę (zob. wyr. SN z 28.3.2014 r., III CSK 156/13, L.). Również wynajmujący niebędący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy jeśli tylko przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu (wyr. SN z 11.3.1999 r., III CKN 198/98, OSNC 1999, Nr 10, poz. 175; wyr. SN 4.8.2005 r., III CK 689/04, L.; co do legitymacji czynnej przy występowaniu z roszczeniem na podstawie art. 675 KC zob. post. SN z 7.5.2009 r. III CZP 7/09, L., oraz wyr. SA w Warszawie z 12.7.2006 r., I ACa 145/06, L.). Przesądza to o legitymacji powódki w niniejszym procesie.

W literaturze prawniczej za utrwalone uważać należy również stanowisko, wedle którego wynajmujący **nie może odmówić odebrania** przedmiotu najmu, nawet jeśli znajduje się on w stanie pogorszonym na skutek okoliczności obciążających najemcę. Brak odebrania przedmiotu najmu należy kwalifikować jako zwłokę wierzyciela (por. J. Jezioro, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 675 KC, Nb 3, s. 1313). Wnosząc o oddalenie powództwa w niniejszej sprawie strona pozwana twierdziła, iż gotowa była wydać sporną nieruchomość powódce, na przeszkodzie temu jednak stanęła jednak sama powódka odmawiając przyjęcia przedmiotu najmu. Stanowisko powyższe, choć słuszne co do zasady, poddawane może być jednak modyfikacjom stosownie do mających miejsce w danym przypadku okoliczności. Za przykład odejścia w orzecznictwie Sądu Najwyższego od prezentowanego wyżej stanowiska wskazać należy wyrok z dnia 17 października 2000r. w sprawie IV CKN 111/00, w uzasadnieniu którego wyrażono przekonanie, iż jeżeli tylko zdany już nawet lokal nie nadaje się do wynajęcia i konieczne jest dokonanie dalszych prac, to za utracony czynsz w okresie koniecznym dla wykonania tych prac odpowiada były najemca (wyr. SN z 17.10.2000 r., IV CKN 111/00, L.). W stanie faktycznym, którego dotyczy przywołany wyrok, przedmiotem najmu był budynek, który został wprawdzie poddany przez jego najemcę remontowi, niemniej jednak remont ten nie doprowadził owego budynku do stanu, w jakim powinien znajdować się zgodnie z umową, ustalono bowiem, iż sporny budynek bez przeprowadzenia dodatkowego remontu nadawał się do wynajęcia na sklep, magazyn lub podjęcia produkcji, za wyjątkiem działalności w zakresie artykułów spożywczych. Przydatność tego budynku do produkcji i przechowywania żywności była jednak już ograniczona w dacie wynajmowania budynku przez pozwanego. W zaistniałym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż stronie powodowej należy się odszkodowanie za utracone korzyści przez czas potrzebny do wyremontowania nieruchomości, jako podstawę zaś odszkodowania przyjął czynsz w wysokości pobieranej uprzednio od pozwanego. Rozpoznający apelację od tego wyroku sąd drugiej instancji również przyjął, iż w okresie, za który zasądzone odszkodowanie, strona powodowa nie mogła wynajmować swoich pomieszczeń z przyczyn obciążających stronę pozwaną. Utrata korzyści strony powodowej wyrażała się zatem w tym, iż nie mogła ona korzystać z lokalu w postaci osiąganych pożytków cywilnoprawnych w okresie potrzebnym do zorganizowania i przeprowadzenia remontu należącego do niej lokalu. Orzekający z kolei w tej sprawie w dalszej kolejności Sąd Najwyższy zaaprobował w pełni rozumowanie, wedle którego skoro strona powodowa uznała, iż sporny lokal po jego zdaniu przez pozwaną nie nadawał się mimo to do wynajęcia i koniecznym było w związku z tym dokonanie przez nią dalszych prac remontowych niezależnie od remontu przeprowadzonego wcześniej już przez samą pozwaną, to tym samym też za utracone pożytki w okresie koniecznym do wykonania tychże prac odpowiada strona pozwana. Rozumowanie powyższe Sąd Najwyższy uznał za w pełni logiczne, nie naruszające w żaden sposób art. 361 kc. Za trafne wreszcie Sąd Najwyższy uznał, aby w analizowanym przypadku za podstawę ustalenia odszkodowania w postaci utraconych korzyści przyjąć czynsz, jaki strona powodowa pobierała wcześniej od pozwanej.

Mając na uwadze zasadnicze podobieństwo stanu faktycznego, którego dotyczy wyrok Sądu Najwyższego 17 października 2000r. w sprawie IV CKN 111/00 jak i podobieństwo stanu faktycznego, który wystąpił w sprawie niniejszej, uznać należało, iż stanowisko wyrażone w przywołanym wyroku zachowuje walor aktualności w niniejszym postępowaniu. Konsekwencją przyjęcia poglądu Sądu Najwyższego za miarodajny dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było uznanie za pozbawione znaczenia zarzutów pozwanej, iż tak naprawdę już z początkiem października 2018r. była ona gotowa wydać sporny lokal, do wydania zaś takiego nie doszło z powodu przeszkód czynionych przez samą powódkę. Jako pozbawione znaczenia ocenić należało wreszcie przedstawione przez pozwaną dowody osobowe, wedle których w okresie po 1 października 2018r. działalność produkcyjna pozwanej na terenie spornej nieruchomości ograniczała się jedynie do kilku zaledwie spośród kilkunastu wynajmowanych jej wcześniej pomieszczeń, we wszystkich pozostałych zaś działalności takiej już nie prowadzono. Nawet bowiem jeśli rzeczywiście odbiór wszystkich tych pozostałych pomieszczeń nie nastąpił z powodu wygórowanych zdaniem pozwanej oczekiwań powódki co do stanu, w jakim pomieszczenia te winny się znajdować, to okoliczność powyższa traci również wszelkie znaczenie. Stwierdzić należy, iż podnosząc w toku sporu argumenty na rzecz tezy, iż powódka miała obowiązek odebrać nieruchomość od pozwanej niezależnie od stanu, w jakim faktycznie nieruchomość ta się znajdowała, jak również, że obowiązek taki ciążył na powódce również w przypadku pogorszenia się stanu nieruchomości wskutek okoliczności obciążających byłego najemcę pozwana pośrednio potwierdziła stanowisko powódki, wedle którego stan ten nie odpowiadał obowiązkowi, jakie na pozwaną nakładała wiążąca strony umowa z dnia 23 listopada 2017r. w

zakresie przygotowania nieruchomości do zwrotu po zakończeniu jej najmu. Pozwana wprost przyznała przy tym, iż po 1 października 2018r. wbrew powyższym obowiązkom na terenie nieruchomości znajdowały się należące do niej rzeczy (sprzeciw k. 153 – 154). Nie wytrzymuje jednocześnie krytyki stanowisko pozwanej, jakoby wystarczającym usprawiedliwieniem zaniechania ich terminowego usunięcia miały być żywione przez pozwaną nadzieje na zawarcie w odniesieniu do pewnej części pomieszczeń nowej umowy najmu, fakt bowiem, iż ostatecznie umowa taka jednak nie doszła do skutku, nie uzasadniał traktowania pomieszczeń powódki jako darmowego magazynu, w którym pozwana stosownie do swoich potrzeb przechowywać będzie w dalszym ciągu rzeczy, w odniesieniu do których nie ma w danym pomysłu co do miejsca ich dalszego składowania. W ocenie sądu jedynym właściwym w takiej sytuacji rozwiązaniem było to, po który pozwana raz już sięgnęła w relacjach z powódką, a mianowicie zawarcie nowej umowy najmu. Przypomnieć należy, iż umowa została podpisana w odniesieniu do miesiąca września 2018r., a skoro tak, to nie było przeszkód, aby umowę taką zawrzeć na kolejne miesiące do czasu, aż możliwa stanie się definitywna przeprowadzka pozwanej ze spornej nieruchomości. Bez wątplenia sięgnięcie po takie rozwiązanie, jako wychodzące naprzeciw słusznym oczekiwaniom powódki, zapobiegłoby niniejszemu sporowi.

Jak zatem wynika z powyższego, za bezprzedmiotowe uznać należało w zaistniałej sytuacji wywody pozwanej na temat tego, iż powódka po pierwsze nie mogła odmówić odbioru nieruchomości, po wtóre zaś faktycznie wbrew swoim deklaracjom odbioru takiego jednak dokonała, o czym w przekonaniu pozwanej świadczyć miał fakt, iż w drugiej połowie listopada 2018r., za który powódka również dochodzi odszkodowania, dostęp pracowników pozwanej do nieruchomości był już przez powódkę w pewien sposób reglamentowany wymogiem wcześniejszego wskazywania konkretnych osób, jakie z ramienia pozwanej na teren nieruchomości miałyby wejść jak również czasu takiego wejścia. Bezprzedmiotowość powyższa podyktowana jest tym, iż dokonując oceny żądania pozwu sąd dopatrywał się w niniejszej sprawie podstaw do tego, aby pozwaną obciążyć odpowiedzialnością odszkodowawczą nie za brak zdania spornej nieruchomości powódce, lecz za to, iż nieruchomość ta – wbrew ciążącym na pozwanej w tym zakresie obowiązkom kontraktowym – nie znajdowała się w stanie niepogorszonym, co z kolei stanowiło bezpośrednią przeszkodę w jej dalszym wynajęciu. Jako pozbawione znaczenia ocenić należało wywody pozwanej, wedle których ogólny stan nieruchomości był z przyczyn niezależnych od pozwanej bardzo zły, pamiętać należy bowiem, iż przy okazji zawarcia między stronami umowy najmu nie sporządzono dokumentującego ten stan protokołu zdawczo – odbiorczego, to zaś oznacza, iż – stosownie do domniemania ustanowionego przepisem art. 675 par. 3 kc – nieruchomość przekazana została pozwanej w dobrym stanie. Tym samym też to z niewykonaniem obowiązku zwrotu lokalu w stanie przydatnym do jego dalszego użytku, nie zaś zaniechaniem zdania nieruchomości, wiązać należy obowiązek odszkodowawczy pozwanej. Szkody powyższej, wbrew czynionym w tym zakresie przez pozwaną sugestiom, nie sposób wiązać z ewentualną niegospodarnością powódki czy też jej wygórowanymi oczekiwaniami co do jednorazowego wynajęcia całości pomieszczeń jednemu tylko najemcy, fakt bowiem zawarcia z dniem 1 grudnia 2018r. umowy najmu w odniesieniu co części jedynie zwolnionych pomieszczeń świadczy o elastycznym podejściu powódki do tej kwestii. Pamiętać należy bowiem, iż pierwszy najem w odniesieniu do pomieszczeń wynajmowanych wcześniej pozwanej zawarty został z dniem 1 grudnia 2018r., a zatem na długo przed tym jak pozwana zakończyła czynności wyprowadzkowe w marcu przyszłego roku. Dobitnie świadczy to o tym, iż powódka dążyła do jak najszybszego wynajęcia spornej nieruchomości w zakresie, w jakim tylko umożliwiał to stan jej poszczególnych części nie czekając przy tym, aż pozwana definitywnie uprzątnie swoje rzeczy z całości jej powierzchni. Zdaniem sądu z uwagi na rozległość wynajmowanej powierzchni jak i charakter pozostawionych przez nią na miejscu rzeczy nie wchodziło w rachubę wskazywane przez pozwaną w jej sprzeciwie rozwiązanie, wedle którego wystarczającym dla zawarcia przez powódkę nowych umów najmu byłoby zgromadzeniu owych rzeczy w jednym tylko pomieszczeniu. Zważywszy fakt, iż wśród rzeczy tych były zarówno maszyny pozwanej jak i należące do jej pracowników rzeczy osobiste, nie dziwi, iż powódka wolała nie podejmować takiej interwencji byle nie narazić się na ewentualne zarzuty ze strony pozwanej, iż działania takie stały się przyczyną jakiegokolwiek szkody w majątku pozwanej bądź też osób trzecich. O ile rozwiązanie zakładające, iż wynajmujący we własnym zakresie usunie z przedmiotu najmu pozostawione przez byłego najemcę rzeczy osobiste, którymi najemca ten już po definitywnym opuszczeniu przez niego lokalu nie przejawia żadnego zainteresowania, za potencjalnie wchodzące w rachubę uważać należy w odniesieniu do umów najmu np. lokali mieszkalnych o stosunkowo niewielkiej powierzchni, to jego praktyczna realizacja w przypadku pomieszczeń, których powierzchnia liczona jest w tysiącach metrów kwadratowych nastęrczałaby trudności i wiązałaby się z ryzykiem

czyniącym takie rozwiązanie nieopłacalnym. Uwagi powyższe odnoszą się w całej rozciągłości do sytuacji, w której pozwana nie tylko nie godziła się na utratę pozostawionych przez siebie rzeczy, ale wręcz kategorycznie wyrażała chęć dalszego z nich korzystania. Uwzględniając jednocześnie dostarczony przez powódkę materiał dowodowy w postaci zarówno dowodów osobowych jak i dokumentacji fotograficznej przyjąć należało, iż wynikający z tychże dowodów stan nieruchomości jest miarodajny dla jej całości, prowadzona zaś między stronami jesienią 2018r. korespondencja, z której treści wynika, iż pozwana faktycznie zajmowała wtedy kilka jedynie pomieszczeń, świadczy o tym, iż rzeczywiście działalność gospodarcza pozwanej w tamtym okresie ograniczała się do tych jedynie konkretnych pomieszczeń, co jednak nie oznacza, iż wszystkie pozostałe znajdowały się w stanie umożliwiającym ich dalszy wynajem. Nie sposób przy tym zarzucić powódce roszczeniowości względem pozwanej, pamiętać należy bowiem, iż choć wynajęła ona wprawdzie pozwanej poszczególne pomieszczenia przy ul. (...) w Ł. w ramach jednej umowy najmu traktując je tym samym jako pewną całość, niemniej jednak jak tylko część chociażby tych pomieszczeń wynajęta została z początkiem grudnia 2018r. innemu podmiotowi zaprzestała ona naliczania odszkodowania od pozwanej za całość nieruchomości pomimo tego, iż wyprowadzka pozwanej faktycznie zakończyła się dopiero kilka miesięcy później. Powódka nie skorzystała zatem z tej okoliczności jako okazji do obciążenia pozwanej odszkodowaniem za kolejne miesiące w odniesieniu do tych pomieszczeń, których nie udało się wynająć z początkiem grudnia 2018r.

Stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w przywołanym wcześniej jego wyroku z dnia 17 października 2000r. w sprawie IV CKN 111/00 prowadzi wreszcie również do wniosku, że skoro w sprawie tej Sąd jako zasadne ocenił wywiedzione z art. 471 kc. powództwo o odszkodowanie pomimo tego, iż na gruncie ustalonego w tej sprawie stanu faktycznego pozwany przeprowadził jednak remont budynku tyle tylko, iż remont ten nie był wystarczający dla potrzeb prowadzenia w powyższym budynku działalności gospodarczej w zakresie produktów spożywczych, to tym bardziej jako zasadne ocenić oparte na tej samej podstawie prawnej powództwo odszkodowawcze w sytuacji, gdy strona pozwana próby przekazania powódce spornych pomieszczeń nie poprzedziła jakimkolwiek remontem. Remonty takie bowiem – jak wynika z poczynionych ustaleń – finalnie przeprowadzała już sama powódka po tym jak stało się to możliwe po definitywnym uprzątnięciu całości pomieszczeń przez pozwaną z należących do niej rzeczy jak i pozostawionych przez nią śmieci, co jednak nastąpiło dopiero w roku 2019r., a zatem grubo po okresie, za który powódka naliczyła dochodzone obecnie odszkodowanie. Z powyższych względów żądaniu zasądzenia odszkodowania obejmującego utracony czynsz nie sposób odmówić było w niniejszej sprawie ochrony bez konieczności dopuszczania osobnego dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu, wysokość ta bowiem – tak jak miało to miejsce w sprawie w sprawie IV CKN 111/00 Sądu Najwyższego - wykazana została treścią umowy najmu obowiązującej strony w okresie bezpośrednio poprzedzającym okres objęty żądaniem pozwu. Z powyższych względów wniosek powódki o dopuszczenie na tę okoliczność kolejnego dowodu, tym razem w postaci opinii biegłego, podlegał oddaleniu, jako prowadzący jedynie do przedłużenia postępowania. W zaistniałej sytuacji tak samo ocenić należało również wniosek tej strony zmierzający do dokonywania bardziej szczegółowych ustaleń co do przebiegu wyprowadzki pozwanej ze spornej nieruchomości, jak również pochodzące od pozwanej wnioski dowodowe zmierzające do wykazania ogólnie złego stanu technicznego całej spornej nieruchomości. Z uwagi na fakt zawarcia umów najmu w odniesieniu do przeważającej części powierzchni wynajmowanych uprzednio pozwanej czynienie ustaleń na okoliczność tego, jak zły był stan techniczny tej nieruchomości uznać należało za pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (postanowienie k.

Co się tyczy żądania pozwu obejmującego poniesione przez powódkę koszty zużycia energii elektrycznej, to stosownie do postanowień wiążącej w tym zakresie strony umowy, kosztami powyższymi pozwana obciążana miała być na podstawie wystawianej przez powódkę faktury, podstawą wystawienia której miała być z kolei wystawiona przez powódkę refaktura w oparciu o odczyty podlicznika. Mając na uwadze, iż w niniejszej sprawie pozwana wdając się w spór we wniesionym przez siebie sprzeciwie zakwestionowała wysokość powyższych kosztów, powódka zaś wbrew ciążącemu na niej w tym zakresie ciężarowi dowodowemu nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność wysokości dochodzonych z tego tytułu kosztów, przestała bowiem jedynie na samym tylko arbitralnym wskazaniu dochodzonych przez siebie kwot, żądaniu powyższemu odmówić należało przeto ochrony jako nieudowodnionemu co do wysokości. Przedstawiony przez powódkę materiał dowodowy nie pozwalał w szczególności na dokonanie

jakichkolwiek ustaleń co do tego, kto i kiedy dokonał spisania stanu licznika, a także, czy pozwanej umożliwiono wzięcie udziału w takich czynnościach.

Dokonując oceny zasadności żądania pozwu sąd nie podzielił natomiast stanowiska pozwanej co rzekomych podstaw do obniżenia zasądanego odszkodowania o podatek VAT i jego zasądzenia w kwocie netto, choć bowiem prawdą jest wykształcenie linii orzecznictwa wyrażającej takie stanowisko, to jednak wskazać należy, iż stanowisko takie wyrażone zostało na gruncie spraw, których dochodzone odszkodowanie zmierzało do zrekompensowania przez przedsiębiorcę szkody w mieniu poprzez zakup nowej rzeczy bądź też jej naprawę. W takiej też sytuacjach nie sposób nie zgodzić się ze stanowiskiem, iż zasądzenie odszkodowania obejmującego koszty zakupu wymaganej do usunięcia szkody usługi obejmujące podatek VAT w sytuacji istnienia jednoczesnej możliwości uzyskania w późniejszym okresie zwrotu przez poszkodowanego przedsiębiorcę zapłaconego w cenie takiej usługi (...) - u prowadziłyby do jego bezpodstawnego wzbogacenia kosztem osoby zobowiązanej do naprawienia szkody. Z uwagi jednak na to, iż sytuacja taka nie występuje w sprawie niniejszej, prezentowanemu przez pozwaną stanowisku odmówić należało słuszności, co prowadziło do uwzględnienia żądania odszkodowawczego w kwotach obejmujących również podatek VAT, o który to podatek – zgodnie z par. 7 ust. 4 umowy z dnia 18 grudnia 2017r. powiększane miały być każdorazowo płacone powódce tytułem czynszu najmu wskazane w tej umowie kwoty netto.

Finalnie zatem na rzecz powódki zasądzeniu podlegała cała dochodzona przez nią należność z wyłączeniem jedynie wydatków na energię elektryczną wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi za okres od 8 grudnia 2018r., jako dnia następnego po przypuszczalnej dacie doręczenia pozwanej wcześniejszego, pochodzącego jeszcze z dnia 30 listopada 2018r. wezwania do zapłaty. Mając na uwadze utrzymanie się przez powódkę z jej żądaniem w 98%, stosownie do przepisu art. 100 kpc. pozwaną obciążono całością poniesionych przez powódkę kosztów postępowania w postaci opłaty od pozwu w kwocie 12 120zł. oraz ustalonymi na podstawie par. 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w sprawie opłat za czynności radców prawnych na kwotę 10 817zł. kosztami zastępstwa prawnego.

Z/odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej