

Sygn. akt I C 494/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko A. S.

o zapłatę kwoty 22.267,50 zł

- 1) oddała powództwo;
- 2) zasądza od powoda M. Z. na rzecz pozwanej A. S. kwotę 2.917 zł (dwa tysiące dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- 3) nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 494/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 marca 2014 roku skierowanym do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi M. Z. reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od A. S. kwoty 22.267,50 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 19 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania oraz kosztów procesu i kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 13 lipca 2010 roku powód, który prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług hotelarskich zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w miejscowości E. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Powód dokonał licznych nakładów na nieruchomość, w tym m.in. za zgodą pozwanej wykonał remont pomieszczeń i pokoi pod łazienki. W dniu 8 lipca 2011 roku pozwana oświadczyła powodowi że rozwiązuje z nim umowę najmu bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym z uwagi na korzystanie z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową oraz przeznaczeniem rzeczy. Pozwana nie przedstawiła powodowi wypowiedzenia umowy na piśmie, nie udowodniła również rzekomego sprzecznego z umową korzystania z przedmiotu najmu przez powoda. Nadto w ocenie powoda brak było przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia dlatego też w ocenie powoda nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana przedstawiła Gminnemu Zakładowi (...) dokument zawierający wypowiedzenie powodowi umowy najmu w związku z czym Gminny Zakład (...) odłączył powodowi wodę uznając że umowa wygasła. Wobec braku spełnienia warunków formalnych dokonanego wypowiedzenia umowy najmu działanie Gminnego Zakładu (...) jest czynnością nieuprawnioną na skutek której powód poniósł szkodę majątkową. Odłączenie wody pozbawiło bowiem powoda

możliwości prowadzenia działalności gospodarczej a tym samym pozbawiło go dochodu z umowy jaką powód zawarł z podwykonawcą autostrady A2 na usługi hotelowe dla 20 osób dziennie. Wobec bezprawnego rozwiązania umowy najmu powód dochodzi odszkodowania stanowiącego równowartość uśrednionego utraconego dochodu za okres 3 miesięcy. Nadto szkoda majątkowa powoda wynika z faktu zakupu materiałów na kwotę 37.277,87 zł w związku z niewywiązaniem się przez pozwaną z promesy zawarcia umowy najmu pomieszczenia na parterze budynku z jego przeznaczeniem do prowadzenia działalności w postaci restauracji.

Pozwana, wezwana do zapłaty odszkodowania, nie uczyniła zadość żądaniu.

/pozew, k. 2-5/

Postanowieniem z dnia 27 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny stwierdził swoją niewłaściwość miejscową

i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi jako miejscowo właściwemu.

/postanowienie z dnia 27 marca 2014 roku, k. 109, 109 odwrot/

Postanowieniem z dnia 22 maja 2014 roku Sąd zwolnił powoda od kosztów sądowych w całości.

/postanowienie, k. 123/

W odpowiedzi na pozew A. S. reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w łącznej kwocie 2.417 zł. W ocenie powódki żądanie pozwu jest nieuzasadnione wobec skutecznego wypowiedzenia w trybie natychmiastowym przedmiotowej umowy najmu oraz wobec faktu, iż powód pomimo wypowiedzenia umowy w dniu 29 czerwca 2011 roku lokal zdał dopiero w połowie września 2011 roku. W uzasadnieniu stanowiska dla rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym wskazano, że powód naruszył postanowienia umowy najmu podnajmując bez zgody pozwanej lokal R. S. (1) oraz osobom sprzedającym arbuzy na nieruchomości pozwanej. Nadto powód bez zgody pozwanej i wbrew umowie zajął parter budynku. Powodem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym był również fakt, iż pozwana obawiała się możliwości dewastacji lokalu przez powoda który w tamtym czasie często widywany był w stanie wskazującym na spożycie alkoholu. Powód przed wypowiedzeniem umowy najmu wielokrotnie proszony był o niezajmowanie parteru budynku oraz o zachowanie trzeźwości. Pozwana zaprzeczyła aby pozwany dokonał jakichkolwiek nakładów na nieruchomość co więcej pozwana podała, że powód nieruchomość zniszczył czego dowodem stanowią zdjęcia załączone do niniejszego pisma na nośniku CD. W ocenie pozwanej powód, będąc w stanie stałego upojenia alkoholowego, prawdopodobnie nie mógł uzyskać takich dochodów jak wskazuje w pozwie. Nadto powód korzystał z lokalu do dnia 13 września 2011 roku i za ten okres pozwanej należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu które może zostać przedstawione do potrącenia z roszczeniami powoda.

/odpowiedź na pozew, k. 129-132/

W piśmie procesowym z dnia 27 kwietnia 2015 roku pełnomocnik powoda wskazał iż niniejsze powództwo w zakresie podstawy prawnej ma charakter mieszany gdyż strona powodowa wywodzi odpowiedzialność pozwanej za szkodę wynikającą zarówno z umowy jak i deliktu. Naruszenie umowy przez pozwaną sprowadzało się do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w sytuacji gdy zgodnie z umową wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia było możliwe jedynie w razie niepłacenia czynszu przez najemcę. Nadto w ocenie powoda pozwana dopuściła się czynu niedozwolonego poprzez bezpodstawne powołanie w wypowiedzeniu umowy najmu przepisów art. 667 k.c. i 685 k.c. Dalej w ocenie powoda zawinionym zachowaniem pozwanej są również jej czynności podjęte celem odcięcia wody w lokalu najmowanym przez powoda na podstawie wypowiedzenia dokonane wbrew treści umowy najmu.

/pismo procesowe z dnia 27 kwietnia 2015 roku, k. 234-235/

Do zamknięcia rozprawy pełnomocnicy stron pozostali przy dotychczasowych stanowiskach. Na rozprawie w dniu 21 marca 2017 roku pełnomocnik pozwanej złożył pisemne oświadczenie A. S. o potrąceniu należności w wysokości 1.500 zł

z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, z należnością objętą pozwem.

/protokół rozprawy z dnia 21 marca 2017 roku – zapis na płycie CD k. 558 adnotacja 00:01:15, 02:01:24-02:05:51/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód prowadził działalność gospodarczą obejmującą świadczenie usług hotelarskich i prowadzenie restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych oraz przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych.

/zaświadczenie z dnia 30 marca 2011 roku, k. 33/

Powodowi w sierpniu 2010 roku zostało przyznane wsparcie finansowe na rozpoczęcie i prowadzenie minimum przez okres roku działalności gospodarczej

w kwocie 37.200 zł oraz we wrześniu 2010 roku pomostowe wsparcie finansowe

w wysokości 6.600 zł dla rozwinięcia prowadzonej działalności gospodarczej w ramach programu kapitał ludzi finansowanego przez Unię Europejską.

/umowa, k. 75-81; umowa, k. 88-94/

Rozliczenie kwoty 37.200 zł nastąpiło 12 września 2011 roku i obejmowało zakup łóżek, szaf, krzeseł, drzwi do pokoi i łazienek, armatury łazienkowej i instalacji do tzw. białego montażu, telewizorów oraz kosztów wykonania prac adaptacyjno-remontowych w pokojach hotelowych i łazienkach.

/rozliczenie, k. 84-85, pismo, k. 96-87/

W dniu 13 lipca 2010 roku powód jako najmujący zawarł z pozwaną jako wynajmującą umowę najmu pierwszego piętra budynku znajdującego się w miejscowości E. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 260 m². Przedmiot umowy najmu miał być wykorzystywany przez powoda na cele hotelowo – noclegowe. W myśl § 5 pkt 1-4 umowy najemca nie miał prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie. Umowa została zawarta na okres 2 lat liczony od dnia 1 września 2010 roku. Okres wypowiedzenia umowy wynosił 3 miesiące. Wynajmujący miał prawo wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie nie płacenia przez najemcę czynszu.

/umowa najmu lokalu użytkowego, k. 36/

Przed zawarciem umowy w lipcu 2010 roku powód najmował parter budynku

w E. pod działalność gastronomiczną od ojca pozwanej a następnie od pozwanej

w okresie od maja 2003 roku do sierpnia 2008 roku. Następnie restaurację wraz z hotelem przejęła M. K. – konkubina powoda, która prowadziła go przez dwa lata i wypowiedziała z uwagi na obawę o życie i zdrowie swoje oraz swojego dziecka ze strony M. Z..

/zeznania świadka M. K., k. 168-169; oświadczenie, k. 184, umowy najmu pozwanej z M. K., k. 185, k. 344-349/

W dniu 2 lutego 2011 roku powód zwany odbiorcą zawarł z Gminnym Zakładem (...) z siedzibą w D. W. koło Z. zwanym Zakładem umowę nr (...) na dostawę wody do wynajętego lokalu.

W myśl § 5 punkt 7 umowy zmiana odbiorcy powodowała wygaśnięcie zawartej

z nim umowy pod warunkiem niezwłocznego pisemnego powiadomienia Zakładu o dokonanej zmianie. Do czasu powiadomienia Zakładu, odbiorca miał obowiązek ponoszenia opłat za zużyty wodę.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 stycznia 2011 roku z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. (§ 13 umowy).

/umowa nr (...) na dostawę wody, k. 40-41 odwrót/

M. Z. bez zgody i wiedzy pozwanej urządził na piętrze budynku w części nieużytkowej w bezpośrednim sąsiedztwie pokoi hotelowych kuchnię w której przygotowywał posiłki i składował jedzenie. Kuchnia była zasilana butlami gazowymi a prąd i woda zostały „roboczo” doprowadzone z pokoi hotelowych.

Powód wiosną i latem 2011 roku często przebywał na nieruchomości pozwanej pod wpływem alkoholu. Zdarzały się sytuacje kiedy M. Z. był w stawnie nietrzeźwości uniemożliwiającej rozmowę i porozumienie.

W tym okresie teren nieruchomości pozwanej był zaniedbany na podwórku przed i za budynkiem znajdowały się śmieci oraz nieuprzątnięte butelki po alkoholu i puszki po piwie. Bałagan panował również wewnątrz budynku.

/zeznania świadka G. S., k. 226-227; zeznania świadka R. S. (2), k. 258-260; przesłuchanie pozwanej, adnotacja 01:09:22-01:47:44, zapis na płycie CD, k. 358; dokumentacja zdjęciowa na płycie CD k. 149/

A. S. upominała powoda, również w obecności swojego partnera R. S. (2) aby zadbał o nieruchomość, uprzątnął śmieci, zlikwidował kuchnię i zachował trzeźwość gdyż stwarza zagrożenie dla siebie, gości hotelowych i budynku.

/zeznania świadka R. S. (2), k. 258-260, przesłuchanie pozwanej, adnotacja 01:09:22-01:47:44, zapis na płycie CD, k. 358/

Powód wynajmował pokoje głównie robotnikom wykonującym roboty budowlane na Autostradzie A2.

/zeznania świadka K. R., k. 229-230; faktury VAT, k. 7-27, 186-199/

Po rozwiązaniu umowy z pozwaną powód rozpoczął działalność hotelowo – restauracyjną w miejscowości S., po wykonaniu prac adaptacyjno - remontowych.

W marcu 2011 roku powód wykonywał również prace remontowe w swoim lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w Ł., które polegały na wymianie okien, drzwi, wymianie instalacji hydraulicznej i elektrycznej oraz malowaniu.

/przesłuchanie powoda w charakterze strony, adnotacja 00:14:17-01:02:18 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami, k. 260-264; umowa, k. 267-268/

Pracownicy (...) korzystali z usług hotelowych M. Z. w okresie od maja 2011 roku do maja 2012 roku.

/pismo, k. 245; zeznania świadka K. R., k. 229-230/

Powód przebywał na Oddziale Toksykologii w Instytucie Medycyny Pracy w Ł. w dniu 10 maja 2011 roku oraz w okresie od 7 do 13 września 2010 roku.

/pismo, k. 247/

W dniu 10 maja 2011 roku M. Z. został doprowadzony do wytrzeźwienia na Oddziale Diagnostyczno-Obszerwacyjnym Miejskiego Centrum (...) przy ulicy (...) w Ł. a w okresie od 7 lipca do 16 lipca 2011 roku przebywał na Oddziale (...) ww. placówki.

/pismo, k. 275/

Pismem z dnia 29 czerwca 2011 roku pozwana wypowiedziała powodowi umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia. Powodem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym było używanie przez powoda przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową oraz przeznaczeniem rzeczy a nadto narażenie przedmiotu najmu na zniszczenie i osób w nim przebywających na niebezpieczeństwo z uwagi na notoryczne przebywanie powoda pod wpływem alkoholu. Nadto pozwana wezwała powoda do opuszczenia wynajmowanego pomieszczenia w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

/pismo z dnia 29 czerwca 2011 roku, k. 175/

Wypowiedzenie zostało wręczone powodowi przez pozwaną na terenie nieruchomości w E. w obecności jej partnera R. S. (2) i G. S..

/zeznania świadka G. S., k. 226-227; zeznania świadka R. S. (2), k. 258-260/

W odpowiedzi na powyższe wypowiedzenie M. Z. reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego P. G. w piśmie z dnia 2 lipca 2011 roku zakwestionował fakt aby powód używał przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem rzeczy, wskazał na brak podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w związku z czym oświadczył, iż powód traktuje pismo pozwanej z dnia 29 czerwca 2011 roku jako wypowiedzenie umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz wezwał pozwaną do zaniechania naruszeń praw najemcy do czasu upływu okresu wypowiedzenia. Pełnomocnik oświadczył nadto, iż powód widzi możliwość polubownego zakończenia współpracy między stronami pod warunkiem rzetelnego rozliczenia się stron.

/pismo z dnia 2 lipca 2011 roku, k. 43-46/

W piśmie z dnia 7 lipca 2011 roku stanowiącym odpowiedź na pismo pełnomocnika powoda z dnia 2 lipca 2011 roku zatytułowanym „wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego ze skutkiem natychmiastowym” pozwana oświadczyła, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 29 czerwca 2011 roku jest skuteczne gdyż zachodzą podane w piśmie przyczyny wypowiedzenia wskazane w przepisach art. 667 § 2 k.c. i 685 k.c. Nadto pozwana wyznaczyła powodowi kolejny, ostateczny termin do opuszczenia lokalu do dnia 15 lipca 2011 roku

/pismo z dnia 7 lipca 2011 roku, k. 48-50/

W dacie wypowiedzenia umowy najmu powód nie zalegał z zapłatą czynszu najmu.

/okoliczności bezsporne/

W styczniu i lutym 2011 roku powód wpłacił pozwanej łącznie kwotę 3.000 zł (dwa przelewy zatytułowane „za wynajem” po 1.000 zł, oraz jeden przelew w wysokości 1.000 zł za restaurację, w kwietniu 2011 roku kwotę 2.000 zł, maju 2011 roku - 500 zł, w czerwcu 2011 roku - kwotę 1.000 zł, w lipcu 2011 roku – 1.000 zł. W tytułach przekazów wpisano „za wynajem hotelu”, przy wpłacie w kwietniu „restauracja – wynajem lokalu”.

/potwierdzenia przekazów, k. 28-32; historia rachunku bankowego powoda, k. 351-355/

Gminny Zakład (...) z siedzibą w D. W. koło Z. rozwiązał z powodem umowę i odciął w dniu 29 lipca 2011 roku wodę do nieruchomości, w której powód najmował lokal w uzasadnieniu wskazując, że nastąpiło ono w związku z wygaśnięciem umowy na skutek przedłożenia wypowiedzenia powodowi umowy najmu lokalu przez pozwaną.

/pismo Gminnego Zakładu (...) z dnia 6 marca 2013 roku, k. 42/

Po odcięciu wody powód doprowadził wodę do budynku w E. od sąsiadów.

/zeznania świadka M. K., k. 168-169/

Powód opuścił nieruchomość pozwanej pod koniec września 2011 roku.

/okoliczności bezsporne, także faktura VAT za energię elektryczną, k. 154 dowód z przesłuchania pozwanej, adnotacja 01:21:13, zapis na płycie CD, k. 358; przesłuchanie powoda, adnotacja 00:24:53/

Według Strategii Województwa (...) na lata 2007 - 2020 sytuacja w jakiej znajduje się obecnie Region (...) sprawia, że jedną z głównych gałęzi rozwijających się w regionie jest branża turystyczno - rekreacyjna. Powszechnym zjawiskiem jest, że w poszczególnych regionach kraju baza hotelowa rozwija się nierównomiernie, niemniej wśród dużych polskich miast to właśnie (...) ma największe zaległości. Branża noclegowa w regionie charakteryzuje się wyraźną sezonowością. Dane dotyczące liczby udzielonych noclegów wskazują, iż w największe zainteresowanie tego typu usługami, w roku 2011 występowało w okresie od czerwca do sierpnia. Rozkład przestrzenny ruchu turystycznego nie uległ większym zmianom i oprócz Ł., stanowiącej największe centrum recepcyjne, która w 2011 roku odnotowała spadek liczby przyjeżdżających, odwiedzane były powiaty tradycyjnie uznane za turystyczne, takie jak (...), (...), (...), a także (...) i, umacniający od kilku sezonów swoją pozycję, powiat (...).

W okresie maj - lipiec 2011 r. powód uzyskał w drodze prowadzonej działalności gospodarczej przychód netto w wysokości 20 618, 60 zł, co po doliczeniu podatku dało kwotę 22 267,50 zł. Średni przychód dla wskazanych miesięcy (maj - lipiec) wynosi wobec tego 7.422,50 zł.

W okresie od września 2010 roku do września 2011 roku dochody powoda były nierównomierne. Wartość minimalną dochodu (straty) powód osiągnął w styczniu 2011 roku (strata w wysokości -2.604, 89 zł) a wartość maksymalną dochodu powód osiągnął w maju 2011 roku. (dochód w wysokości 11.523,79 zł). Średni dochód osiągnięty we wskazanym okresie wyniósł 1.878, 21 zł.

Od czasu rozpoczęcia przez powoda działalności do stycznia 2011 roku następowało stopniowe pogarszanie się wyników z działalności. Od stycznia 2011 roku do maja 2011 roku nastąpiła natomiast znacząca poprawa w zakresie uzyskiwanej dochodowości. Od maja 2011 roku do lipca 2011 roku ponownie nastąpił znaczący spadek w uzyskiwanym przez powoda dochodzie.

Według metody ekstrapolacji trendu liniowego średniomiesięczny hipotetyczny dochód powoda uzyskany z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie usług hotelowych w okresie sierpień - październik 2011 r. w miejscowości E. koło Z. wynosi 2.995,07 zł.

Dochód ten obliczony został na podstawie danych zgromadzonych z miesięcy poprzedzających. Ekstrapolacja trendów polega na prognozowaniu zjawisk w otoczeniu na podstawie historii. Prognozowanie na podstawie zaobserwowanego trendu opiera się na założeniu, iż dane zjawisko będzie w przyszłości zmieniało się podobnie jak dotychczas. Za zmienną objaśnianą obrano dochód, który został udokumentowany w księgach rachunkowych powoda, a zmienną objaśniającą są miesiące poprzedzające (09.2010 -09.2011). Współczynnik BI (współczynnik Beta) otrzymany w trakcie prognozy wyniósł - 115,6186 natomiast współczynnik BO (wyraz wolny) obliczono na poziomie 1492,032. Średni, realny dochód uzyskany przez powoda w okresie wrzesień 2010 - lipiec 2011 wyniósł 2.185,74 zł. W

analogicznych miesiącach poprzedzających prognozę (wrzesień - październik 2010) uzyskane realne dochody z tytułu prowadzonej działalności wynosiły odpowiednio wrzesień 2010 = 3.349,27 zł, październik 2010 = 3.529,43 zł. Można zatem uznać, iż z dużym prawdopodobieństwem prognozowane dochody z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, są możliwe do osiągnięcia w badanych miesiącach.

Według metody modelu wskaźników sezonowości średniomiesięczny hipotetyczny dochód powoda uzyskany z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie usług hotelowych w okresie sierpień - październik 2011 r w miejscowości E. koło Z. wynosi 4.995 zł

W tym wypadku istnieje wyraźna zbieżność prognozy z osiągniętymi realnymi dochodami powoda w badanym okresie. Brak 100% pokrycia wynika tylko i wyłącznie z braku widocznego początku i końca cyklu/fazy.

Powyższa metoda ma zastosowanie gdy występują wahania sezonowe wraz z tendencją rozwojową lub stałym przeciętnym poziomem zmiennej. Prognozę w tej sytuacji wyznacza się na podstawie wartości funkcji trendu skorygowanej o wskaźnik sezonowości. Dla ustalenia wysokości dochodu założono, iż w analogicznych okresach dochody z tytułu uzyskanej działalności gospodarczej są zbliżone, zatem odpowiedni w tej sytuacji będzie model addytywny. Pierwszym etapem w konstrukcji modelu jest eliminacja trendu a następnie obliczenie „surowych wskaźników sezonowości” (eliminacja oddziaływania składnika losowego). Następnie oblicza się wskaźniki sezonowości informujące o natężeniu wahań sezonowych. Ostatnim etapem jest wyznaczenie prognozy.

Według metody prognozowania w oparciu o dane branżowe średniomiesięczny hipotetyczny dochód powoda uzyskany z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie usług hotelowych w okresie sierpień - październik 2011 r. w miejscowości E. k. Z. wynosi 1.145,83 zł

Podstawą dla zastosowania powyższej metody jest brak jednolitego trendu w badanym okresie. W przypadku danych branżowych dostępne były dane odnośnie liczby udzielonych noclegów w obiektach zakwaterowania zbiorowego za okres od stycznia do września 2011 r. W związku z tym celem oszacowania przyrostu w październiku 2011 r. dla branży hotelarskiej w powiecie (...) została zastosowana metoda średnich ruchomych ze stałą wygładzania równą dwóm miesiącom. Przyjęto tu założenie, iż dochodowość jest wprost proporcjonalna do liczby udzielonych noclegów. Przygotowując prognozę w zakresie uzyskiwanej przez powoda dochodowości na podstawie danych branżowych oparto się na założeniu, iż w miesiącach, dla których przygotowywana była prognoza - tj. sierpień - październik 2011 r. – wzrost dynamiki w zakresie działalności prowadzonej przez powoda odpowiadał wzrostowi dynamiki branży. Jako wartość wyjściowa dla tak przygotowanej prognozy posłużyła średnia z uzyskiwanych przez powoda dochodów począwszy od września 2010 do lipca 2011 r.

Reasumując, najbardziej prawdopodobne prognozowane dochody z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uzyskano poprzez zastosowanie metody opartej na wskaźnikach sezonowości, jest to związane z tym, że metoda ta pozwala na uśrednienie zjawisk ekonomicznych jakie wpływają na odchylenie prognozowanej zmiennej, w tym przypadku dochodu. Przyjęcie tej metody jako najwłaściwszej jest również związane z tym, że poziomy dochodu jakie firma osiągała w przeszłości są zbieżne z tymi jakie zostały wyprognozowane.

/opinia pisemna biegłego sądowego ds. ekonomii, finansów i rachunkowości dr hab. R. P. k. 312-325 wraz z opinią pisemną uzupełniającą k. 406-412 oraz ustną opinią uzupełniającą adnotacja 00:05:47-00:27:51, k. 526-527, zapis na płycie CD, k. 528/

Pismem z dnia 18 lipca 2013 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty na swoją rzecz kwoty 22.267,50 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

/wezwanie do zapłaty k. 35, 35 odwrot/

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, dlatego też podlegało ono oddaleniu w całości.

Powód M. Z. domagał się naprawienia szkody jaka - zgodnie z jego twierdzeniami - została mu wyrządzona przez pozwaną A. S. poprzez niezasadne w jego ocenie wypowiedzenie mu przez nią umowy najmu lokalu jaka łączyła strony od dnia 13 lipca 2010 roku.

Żadna ze stron procesu nie podważała postanowień umowy najmu przedstawionej przez powoda, a to zwłaszcza postanowień dotyczących daty zawarcia umowy, okresu na jaki została zawarta, wysokości czynszu, uprawnień do jej wypowiedzenia oraz pozostałych ustaleń. Bezsprzeczne było również, że powód, na datę wypowiedzenia umowy najmu, nie zalegał pozwanej z płatnościami z tytułu czynszu najmu. Powód twierdził jedynie, iż na mocy ustnej umowy, od końca 2010 roku najął od pozwanej również parter należący do niej budynku z przeznaczeniem na cele restauracyjne, przy czym A. S. na skutek bezprawnego wypowiedzenia umowy najmu naraziła go na szkodę majątkową związaną z kosztami remontu przyszłego pomieszczenia restauracyjnego i jego wyposażenia a nadto na szkodę związaną z utratą dochodu za okres wypowiedzenia wynoszący trzy miesiące.

Kwestią podstawową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie czy na pozwanej w ogóle co do zasady spoczywa odpowiedzialność za szkodę jakiej doznać miał powód, kwestią wtórną zaś ustalenie czy powód istotnie poniósł szkodę, czy szkoda ta pozostaje w związku przyczynowym z wypowiedzeniem przez pozwaną umowy najmu, a jeśli tak to jaka jest jej wysokość.

Zgodnie z treścią przepisu art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Umowa najmu jaka zawarta została przez strony była umową okresową (zawartą do dnia 1 września 2012 roku – a więc na okres dwóch lat). Strony przewidziały w niej jedną sytuację, w wypadku zaistnienia której pozwana, jako wynajmujący, miała prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia. Mogła to uczynić w razie zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu. Jak już powyższej wskazano, nie było pomiędzy stronami sporu co do uiszczania należności czynszowych przez powoda na rzecz pozwanej.

Pozwana jako przyczynę natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu w piśmie z dnia 29 czerwca 2011 podała używanie przez powoda przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową oraz przeznaczeniem rzeczy (poprzez zastawienie korytarza prowadzącego do restauracji uniemożliwiający dostęp do niej) a nadto narażenie przedmiotu najmu na zniszczenie i osób w nim przebywających na niebezpieczeństwo z uwagi na notoryczne przebywanie powoda pod wpływem alkoholu.

Zgodnie z art. 667 § 2 k.c. jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Dodatkowo stosownie do treści art. 685 k.c. wynajmujący może wypowiedzieć w trybie natychmiastowym umowę najmu w sytuacji gdy najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

Na wstępie należy wskazać, iż wbrew stanowisku pełnomocnika powoda treść art. 673 § 3 k.c. nie stoi na przeszkodzie wypowiedzeniu najmu zawartego na czas oznaczony z przyczyn wskazanych w art. 667 § 2 i art. 685 k.c., nawet jeżeli przyczyny określone w tych przepisach nie zostały wskazane w umowie najmu jako podstawy przedterminowego wypowiedzenia umowy. Artykuł 673 k.c. zawiera regulację dotyczącą terminów

wypowiadania umów najmu tak zawartych na czas nieoznaczony (§ 1 i 2), jak i zawartych na czas oznaczony, wskazując, że mogą to być albo terminy umowne albo terminy ustawowe określone w Kodeksie cywilnym. Jego funkcją jest określenie chwili zakończenia stosunku z umowy najmu jako stosunku o charakterze ciągłym, co jest o tyle istotne, że element czasu bezpośrednio wyznacza treść i rozmiar świadczeń stron. Z kolei art. 667 § 2 i art. 685 k.c. określają sytuacje wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym, zatem przewidują możliwość przedwczesnego zakończenia najmu w przypadku kwalifikowanego niewykonywania obowiązków przez najemcę. Regulacje te odnoszą się tak do najmu o nieoznaczonym, jak i oznaczonym czasie trwania (por. J. Panowicz-Lipska, System Prawa Prywatnego, Tom 8 Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Warszawa 2011, str. 65).

Warunkami wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym są:

1. używanie przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy,
2. zaniedbywanie przedmiotu najmu w sposób który skutkuje ryzykiem jej utraty lub uszkodzenia,
3. zachowanie najemcy, które wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
4. zachowanie najemcy które czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

Przy czym art. 667 § 2 k.c. wskazuje na formalny warunek wypowiedzenia jakim jest konieczność upomnienia najemcy.

Używanie rzeczy najętej niezgodnie z umową lub przeznaczeniem rzeczy, uprawnia wynajmującego do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże skuteczność tego wypowiedzenia uwarunkowana jest od ustalenia, że najemca mimo upomnienia nie przestaje korzystać z rzeczy najętej w sposób sprzeczny z umową. Wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym może w świetle przepisu art. 667 § 2 k.c. usprawiedliwić tylko uporczywe i ewidentnie naganne działanie, którego najemca nie zmienia mimo upomnienia go przez wynajmującego.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż powód w sposób uporczywy a więc długotrwały i regularny używał przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem rzeczy, gdyż w pomieszczeniu magazynowym znajdującym się na pierwszym piętrze w części hotelowej, bez zgody i wiedzy pozwanej zorganizował „prowizoryczną” kuchnię i spiżarnię w których bez stosownych wymagań z zakresu BHP i sanitarnych przygotowywał posiłki dla gości hotelowych. Fakt zorganizowania kuchni potwierdził powód, choć kwestionował fakt, iż stwarzała ona zagrożenie dla obiektu i gości. Ponadto powyższą okoliczność również w zakresie sposobu zagospodarowania przedmiotowego pomieszczenia potwierdzają zdjęcia załączone na płycie CD na k. 149 akt sprawy. Sąd dał wiarę pozwanej, iż przedmiotowe zdjęcia zostały wykonane w lipcu 2011 roku, potwierdza to data wyświetlana przez aparat i utrwalona na zdjęciach. Dla porządku należy stwierdzić, iż wiarygodnym w ocenie Sądu jest fakt, iż data 18 lipca 2014 roku (wskazywana we właściwościach plików) jest datą ich skompresowania i zapisania na płycie CD załączonej do akt, tożsama z datą pisma pełnomocnika pozwanej do którego została załączona.

Przedmiotowe zdjęcia pokazują również, iż powód zaniedbywał przedmiot najmu w sposób, który skutkowało ryzykiem jego uszkodzeń. Powyższa konstatacją jest związana z udokumentowanym stanem pokoi hotelowych - zaciekami na ścianach i sufitach, zagrzybieniami w łazienkach, zaniedbaniem, częściowym zniszczeniem tak zwanej białej armatury, zaśmiecieniem budynku oraz stanem terenu wokół budynku. Powyższe potwierdzili również przesłuchani w sprawie świadkowie – R. S. (2), G. S..

Dodatkowo fakt zorganizowania prowizorycznej kuchni gazowej z użyciem butli stanowiło zagrożenie dla bezpieczeństwa budynku i znajdujących się w nim gości. Sposób zorganizowania przedmiotowej kuchni został również jak wskazano powyżej udokumentowany na zdjęciach i znajduje potwierdzenie w zeznaniach ww. świadków i przesłuchaniu pozwanej.

Sąd nie rozważał kwestii ponoszonego przez pozwaną zarzutu udostępnienia osobie trzeciej – R. S. (3) terenu nieruchomości, gdyż nie była to okoliczność faktyczna wskazywana jako podstawa wypowiedzenia.

Ponadto zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż powód w okresie dwóch miesięcy – tj. kwietnia i maja 2011 roku przebywał bardzo często na nieruchomości pozwanej w stanie po spożyciu alkoholu. Co samo przez się czyniło zagrożenie dla nieruchomości, gdyż była pozostawiona bez nadzoru. Powyższą okoliczność potwierdziła zarówno pozwana jak i przesłuchani świadkowie - R. S. (2), G. S.. Ponadto fakt, iż powód miał problemy z alkoholem znajduje również potwierdzenie w dokumencie z Miejskiego Centrum (...) z którego wynika, iż powód w dniu 10 maja 2011 roku był doprowadzony do przedmiotowej placówki celem wytrzeźwienia a w okresie od 7 lipca do 16 lipca 2011 roku przebywał na Oddziale (...) (k. 275 akt sprawy). Dodatkowo z informacji z Instytutu Medycyny Pracy (k. 247) wynika, iż powód przebywał na Oddziale Toksykologii 10 maja 2011 roku oraz w okresie od 7 do 13 września 2010 roku. Również świadek M. K. – była partnerka powoda – mimo, iż zaprzeczała aby powód miał problemy z alkoholem, ostatecznie przyznała, iż przyczyną wypowiedzenia A. S. umowy najmu lokalu w E. (we wrześniu 2010 roku) była obawa, którą odczuwała ze strony powoda, związana również z faktem, iż przebywał on na rzeczonyj nieruchomości w stanie nietrzeźwym (k. 169 w zw. z k. 184).

W ocenie Sądu została wykazana przez pozwaną przesłanka korzystania przez powoda z nieruchomości w sposób czyniący uciążliwym korzystanie z pozostałych pomieszczeń. Powód bowiem nie wykazał, iż zawarł z pozwaną umowę najmu parteru budynku, natomiast pozwana wykazała, że korytarz prowadzący do restauracji został przez powoda „zastawiony” meblami blokującymi swobodny dostęp do niej. Sam fakt, iż powód dokonał dwóch wpłat w kwocie 2.000 zł w danym miesiącu opisując, iż chodzi o wpłaty za hotel i restaurację nie przesądza w ocenie Sądu, iż doszło do zawarcia ustnej umowy najmu restauracji. Co więcej sam powód podał w pozwie, iż strata której dochodzi wiąże się między innymi z niedotrzymaną promesą zawarcia umowy najmu restauracji, a dopiero w toku postępowania wywodził (bez poparcia tego dowodami z wyjątkiem dwóch wpłat na kwotę 2.000 zł), iż doszło do zawarcia ustnej umowy najmu restauracji, Nie potrafił przy tym podać okoliczności jej zawarcia, daty bądź miesiąca w której doszło do jej zawarcia. Powód nie wykazał przy tym, iż wpłacając w lutym i kwietniu po 2.000 zł dokonał „nadpłaty” czynszu – co pośrednio mogłoby potwierdzać stanowisko o wynajęciu dodatkowej powierzchni, gdyż w złożonych przekazach i historii rachunku brakuje wpłat za marzec 2011 roku, w czerwcu i w maju 2011 roku są wpłaty po 500 zł, a za wcześniejszy okres od września 2010 roku do grudnia 2010 roku nie przedstawił dowodów uiszczenia czynszu w pełnej bądź wyższej niż wynikająca z pisemnej umowy najmu wysokości.

W tym miejscu należy odnieść się do faktu czy pozwana spełniła warunek formalny wypowiedzenia w trybie natychmiastowym jakim jest upomnienie najemcy.

Między stronami bezsporna była okoliczność, iż przedmiotowego upomnienia pozwana nie dokonała na piśmie, chyba, iż za takie upomnienie należy uznać pismo o wypowiedzeniu z dnia 29 czerwca 2011 roku a pismo z dnia 7 lipca 2011 roku (k. 48-50) jako wypowiedzenie umowy najmu. Przy czym skoro drugie pismo zostało wysłane do pełnomocnika powoda, który nie był uprawniony do odbioru w jego imieniu oświadczeń materialnoprawnych (takie upoważnienie nie wynika bowiem wprost z treści pełnomocnictwa) – pozwana powinna wykazać fakt, oraz datę jego dotarcia do powoda.

Jak zostało wskazane powyżej używanie rzeczy najętej niezgodnie z umową uprawnia wynajmującego do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże skuteczność tego wypowiedzenia uwarunkowana jest od ustalenia, że najemca mimo upomnienia nie przestaje korzystać z rzeczy najętej w sposób sprzeczny z umową. Wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym może w świetle przepisu art. 667 § 2 k.c. usprawiedliwić tylko uporczywe i ewidentnie naganne działanie, którego najemca nie zmienia mimo upomnienia go przez wynajmującego. Uprzednie upomnienie najemcy przez wynajmującego może być dokonane w dowolnej formie (o ile umowa nie stanowi inaczej). W ocenie Sądu przepis art. 667 § 2 k.c. nie statuuje warunku pisemnego upomnienia najemcy przed wypowiedzeniem, a pozwana zgodnie z ciężarem dowodu wykazała, iż takich upomnień dokonywała ustnie.

W trakcie swojego przesłuchania pozwana logicznie i spójnie wyjaśniła, iż przez okres dwóch miesięcy poprzedzających wypowiedzenie rozmawiała i upominała powoda zarówno telefonicznie jak i osobiście. Prosiła go o zabranie rzeczy z restauracji, uprzątnięcie terenu nieruchomości, zlikwidowanie prowizorycznej kuchni oraz zwracała uwagę na fakt, iż niedopuszczalnym z punktu widzenia bezpieczeństwa jest pozostawianie powoda pod wpływem alkoholu na terenie nieruchomości. Powyższe znajduje swoje uwiarygodnienie i potwierdzenie w zeznaniach świadka R. S. (2) oraz w fakcie, iż powódka, wbrew twierdzeniom powoda nie była zainteresowana w szybszym zakończeniu umowy najmu (sprzedała nieruchomość w 2014 roku a więc ponad dwa lata od wypowiedzenia powodowi umowy). Sąd uznał za wiarygodne jej stanowisko, iż gdyby nie rażące zachowanie powoda oraz ryzyko dla bezpieczeństwa nieruchomości i znajdujących się na niej gości hotelowych czekałoby na terminowe zakończenie umowy najmu – tj. do 1 września 2011 roku, a nie musiałaby uciekać się do przedwczesnego zakończenia umowy najmu.

Przechodząc już bezpośrednio do analizy zasadności zgłoszonych przez powoda żądań wskazać trzeba, że części dochodzonej kwoty pieniężnej powód domagał się jako odszkodowania z tytułu niezyskanych dochodów jakie osiągnąłby gdyby nadal prowadził działalność gospodarczą w spornym lokalu. Nadto powód dochodził „straty” czyli kosztów zakupów materiałów budowlanych i remontowych zakupionych do pomieszczenia restauracyjnego znajdującego się na parterze budynku zgodnie z promesą zawarcia umowy najmu tego pomieszczenia (pозew) czy też przedwczesnego wypowiedzenia pisemnej umowy najmu pomieszczeń hotelowych i ustnej umowy najmu restauracji (dalszy tok postępowania) Pierwsze z żądań dotyczy szkody w postaci utraconych korzyści - nieosiągnięcie dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej - czyli *lucrum cessans* w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem, o ile przepisy ustawy lub postanowienia umowne nie przewidują odmiennych regulacji, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł (tzw. *damnum emergens* czyli pomniejszenie już posiadanego przez poszkodowanego majątku - uszczuplenie aktywów (przez ubytek, utratę, zniszczenie poszczególnych składników, lub ich uszkodzenie lub obniżenie wartości) lub zwiększenie pasywów (powstanie nowych zobowiązań lub zwiększenie się już istniejących), a więc rzeczywisty uszczerbek w majątku należącym do niego w chwili zdarzenia) oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (tzw. *lucrum cessans*, a więc szkodę obejmującą tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nastąpiłby, gdyby nie owe zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi; skutek doznania tego rodzaju uszczerbku poszkodowany nie staje się zatem bogatszy o to, czego bez wyrządzenia mu szkody mógł oczekiwać w przyszłości (np. utrata zarobków, utrata spodziewanego zysku z zamierzonych transakcji handlowych, utrata korzyści z władania rzeczą). Powód wykazał przedmiotową szkodę dowodem z opinii biegłego z zakresu ekonomii. Przy czym w ocenie Sądu z uwagi na ustną treść opinii biegłego, najbardziej miarodajny jest model numer 2 z opinii podstawowej – tzw. wskaźników sezonowości, który łączy dwa pozostałe modele. Z przedmiotowego modelu wynika, iż średni miesięczny, utracony dochód w okresie sierpień - październik 2011 roku wynosił 4.995 zł. W konsekwencji średni utracony przez powoda dochód za okres trzech miesięcy wynosił zdaniem biegłego 14.985 zł.

Powód nie wykazał natomiast, iż poniósł szkodę związaną z zakupem materiałów budowlanych i wyposażenia w związku z pomieszczeniem restauracyjnym w budynku pozwanej. Załączone do akt faktury potwierdzają co prawda zakup określonych towarów nie potwierdzają natomiast, iż zostały zakupione i użyte w pomieszczeniu parterowym w budynku pozwanej. W szczególności, iż powód po wypowiedzeniu umowy urządził i przystosowywał kolejny lokal do działalności hotelowej oraz remontował swój lokal mieszkalny. Ponadto część faktur jest wystawiona po dacie wypowiedzenia rzeczony umowy najmu (sierpień – październik 2011 roku). Dodatkowo złożone do akt sprawy faktury nie potwierdzają wskazanej w pozwie wysokości szkody z tego tytułu - tj. 32.227,87 zł. W tym miejscu należy wskazać na pewną sprzeczność. Kwota straty wskazana w pozwie – 32.227,87 zł została opisana jako koszt zakupu wyposażenia i materiałów do remontu restauracji. Z treści zaś załączonych do pisma dokumentów wynika, iż jest to kwota wsparcia finansowego udzielonego powodowi w sierpniu 2010 roku i rozliczonego rok później we wrześniu 2011 roku, która została przeznaczona na zakup wyposażenia i remontu pokoi hotelowych oraz łazienek (k. 5 w zw. z k. 85). Powód nie wykazał przy tym, iż przedmioty wyposażenia zakupione w ramach wsparcia szczegółowo określone w dokumencie na

k. 85 zostały rzeczywiście zamontowane w budynku pozwanej a następnie, po rozwiązaniu umowy, nie zostały przez niego zabrane i wykorzystane w nowym miejscu prowadzonej działalności o tożsamym profilu (w miejscowości S.).

Abstrahując jednak od powyższych rozważań należy wskazać, iż żadne z roszczeń powoda nie mogło się ostać albowiem nie wykazał on by rzeczywiście poniósł szkodę pozostającą w związku przyczynowym z wypowiedzeniem mu przez pozwaną umowy najmu oraz częściowo (w zakresie *damnum emergens*) nie udowodnił wysokości tej szkody. Ciężar dowodu istnienia szkody, jej związku przyczynowego ze zdarzeniem sprawczym oraz jej rozmiaru spoczywał na poszkodowanym stosownie do rozkładu ciężaru dowodu określonego w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Przepis art. 361 § 2 k.c., stanowiąc, że naprawieniu podlega strata i utracone korzyści, wyraża regułę pełnego odszkodowania w granicach szkody prawnie relewantnej. Przez sformułowanie "w powyższych granicach" ustawodawca odwołuje się do unormowania związku przyczynowego w § 1 tego przepisu, zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Przepis ten określa związek przyczynowy między działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego a powstałym skutkiem w postaci szkody jako przesłankę odpowiedzialności cywilnej za szkodę. Ustalenia istnienia i wielkości szkody dokonuje się natomiast za pomocą metody dyferencyjnej (różnicowej), która nakazuje przyjąć za szkodę różnicę między rzeczywistym stanem dóbr poszkodowanego z chwili dokonywania ustaleń a stanem hipotetycznym, jaki istniałby, gdyby do zdarzenia sprawczego nie doszło (vide: M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, str. 188 i n., A. Olejniczak, *Komentarz do art. 361 Kodeksu cywilnego*, Lex).

Reasumując, to na powodzie spoczywał nie tylko obowiązek wskazania źródła kreującego po stronie pozwanej obowiązek świadczenia na jego rzecz, ale także związku tego źródła ze szkodą oraz obowiązek udowodnienia wysokości świadczenia, do którego spełnienia zobligowana byłaby pozwana. Próby wykazania przez powoda tych ostatnich okoliczności w toku postępowania nie powiodły się. Powód nie wykazał, iż poniósł szkodę z uwagi na nieprawidłowe wykonanie przez pozwaną umowy najmu związane z przedwczesnym jej rozwiązaniem (art. 471 k.c. statuującym przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej *ex contractu*). Nie zdołał również wykazać, iż pozwana w sposób bezprawny wypowiedziała wiążącą strony umowę najmu z czym wiązała się poniesiona przez M. Z. szkoda w postaci zarówno *damnum emergens* jak i *lucrum cessans*. Powód wykazał jedynie wysokość tej ostatniej szkody (utraconych korzyści) lecz wobec braku udowodnienia związku przyczynowego między rzeczoną szkodą a bezprawnym zachowaniem pozwanej powództwo nawet w części nie mogło zostać uwzględnione. Sąd uznał bowiem, iż w świetle zebranego materiału dowodowego wypowiedzenie umowy najmu było prawnie dopuszczalne – znajdowało bowiem oparcie w przepisie art. 677 § 2 k.c. i 685 k.c. – przy czym art. 673 § 3 k.c. nie uniemożliwia, wbrew stanowisku pełnomocnika powoda, wypowiedzenia w trybie natychmiastowym umów najmu zawartych na czas określony a pozwana wykazała, iż dopełniła formalnego wymogu upomnienia. Innymi słowy powód nie wykazał więc, iż pozwana naruszyła postanowienia umowy najmu bądź bezprawnie wypowiedziała umowę najmu co spowodowało u powoda szkodę. Konsekwencją takiego stanowiska była niemożność uwzględnienia powództwa w związku z czym podlegało ono oddaleniu w całości (pkt 1 sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W związku z oddaleniem powództwa w całości pozwaną uznać należy za wygrywającą proces, zaś powoda za przegrywającego. Kierując się tą zasadą w pkt 2) wyroku Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu w kwocie 2.917 zł, w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanej (co znajduje oparcie w treści § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwotę 500 zł tytułem poniesionej zaliczki na poczet pisemnej uzupełniającej opinii biegłego w wysokości 500 zł (k. 399-400). Sąd wziął przy tym pod uwagę globalną wartość przedmiotu sporu zliczoną według żądań powoda określonych w pozwie albowiem żądanie powoda w takiej właśnie wysokości było objęte przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Z uwagi na fakt, iż powód był zwolniony od kosztów sądowych w całości Sąd nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa.