

Sygnatura akt II Ca 1698/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Zgud
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik SR (del.) Paweł Styrna (sprawozdawca)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2019 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Klasztoru (...) w K.

przeciwko D. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 21 maja 2018 r., sygnatura akt I C 1136/17/S

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR Paweł Styrna SSO Zbigniew Zgud SSO Krzysztof Wąsik

Sygn. akt II Ca 1698/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd zasądził od pozwanego D. P. na rzecz strony powodowej Klasztoru (...) w K. kwotę 32.429,40 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot i dat szczegółowo opisanych w punkcie 1 wyroku, umorzył postępowanie w zakresie domagania się przez powoda zasądzenia od pozwanego kwot wraz z odsetkami szczegółowo opisanych w punkcie 2 wyroku, oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 3) i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1373,44 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 4). Z ustaleń poczynionych przez sąd wynikało m.in., że w dniu 27 czerwca 2011 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) na

czas nieokreślony, w której pozwany (najemca) jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej wskazał adres. Ul. (...), K.. Przedmiotem najmu był lokal znajdujący się na parterze budynku przy ul. (...) o łącznej powierzchni 97 m², zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy. Strony ustaliły, że wynajmowany lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie lokalu gastronomiczno- pijalni piwa. Ustalono, że zmiana branży lub przeznaczenia lokalu wymaga zgody pisemnej Wynajmującego. Czynsz strony ustaliły w okresie od 1 sierpnia 2011 r. do 31 lipca 2012 r. 4 tys. zł, od 1 września 2012 r. 5 tys. zł. Do czynszu był nadto doliczany podatek VAT. Czynsz był waloryzowany co rok wg wskaźnika inflacji. Oprócz czynszu Najemca miał opłacać świadczenia za wodę i odprowadzenie ścieków zgodnie ze wskazaniem subwodomierzy. Czynsz miał być płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazane w umowie konto Wynajmującego. Umowę strony zawarły na czas nieokreślony od 1 sierpnia 2011 r. Ustalono, że w lokalu Najemca przeprowadzi prace mające na celu przystosowanie go do prowadzonej działalności gospodarczej.

W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z tej umowy najmu Najemca wpłacił na rzecz Wynajmującego w dniu podpisania umowy najmu kaucję w wysokości 14.760 zł. Po rozwiązaniu umowy i całkowitym jej rozliczeniu wynajmujący miał zwrócić najemcy kaucję bez oprocentowania lub zaliczyć ją na poczet ostatnich trzech czynszów, pokrywając je w całości (§ 7 umowy najmu). Strony uzgodniły, że po zakończeniu najmu najemca zwróci lokal w stanie niepogorszonym, dokona odnowienia lokalu wynikającego z przepisów kodeksu cywilnego i zgodnie z wyborem wynajmującego przywróci stan pierwotny (z dnia przejęcia lokalu) na własny koszt i własnymi siłami lub pozostawi wprowadzone przez siebie udoskonalenia – nie żądając zwrotu kosztów. W przypadku gdy okres przywracania lokalu do stanu pierwotnego przedłużałby się poza okres trwania umowy, najemca opłaci za ten okres czynsz i inne opłaty (§ 15). Umowa przewidywała, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę lub jej poszczególne postanowienia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Z ustaleń Sądu wynikało ponadto, że pozwany prowadzi od 2009 r. działalność gospodarczą pod firmą (...) „(...) w K.”. Jako adres głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej w CEIDG ujawniony jest adres: ul. (...), lok. (...) K., jako adresy dodatkowych miejsc wykonywania działalności gospodarczej ujawnione są następujące adresy: ul. (...) w K., ul. (...) w K., ul. (...) w K., ul. (...) w K.. Jako adres do doręczeń ujawniony jest adres ul. (...) w K.. Przeważająca działalność gospodarcza pozwanego ujawniona w CEIDG to „sprzedaż hurtowa napojów alkoholowych”.

Pozwany zainstalował podest nad schodami w 2011 r., uprzednio dostał zgodę i klasztoru i stosownych organów. W dniu 6 sierpnia 2012 r. Miejski Konserwator Zabytków w K. nie wniósł uwag wobec zamiaru zlokalizowania ogródka gastronomicznego przed kamienicą w której mieścił się lokal pozwanego, na wykonanym podejściu w miejscu zejścia do piwnicy. Wskazał, że wyposażenie ogródka winno być uzgodnione z Głównym Plastykiem Miasta.

Pismem z 31 sierpnia 2012 r. Główny Plastyk Miasta przyjął do wiadomości formę przestrzenną ww. ogródka gastronomicznego, dwa stoliki, sześć krzeseł w ciemnym kolorze dla lokalu pozwanego. Pismem z dnia 7 maja 2013 r. Plastyk Miasta przyjął do wiadomości formę przestrzenną ogródka gastronomicznego. Wniósł o zachowanie gabarytów ogródka w tej samej lokalizacji z roku 2012 r.: dwa stoliki, sześć drewnianych krzeseł (zamiast ośmiu) w kolorze ciemnego brązu dla lokalu (...).

Sąd ustalił także, że strona powodowa reagowała odpowiednio na wady, za które w ramach stosunku najmu ponosił odpowiedzialność. Mailem z 19 stycznia 2016 r. pozwany przesłał do powoda w załączeniu pismo dotyczące usunięcia awarii kanalizacji w najmowanym lokalu. W tym piśmie datowanym na 17 stycznia 2016 r. pozwany wezwał powoda do naprawienia sieci kanalizacyjnej. Poinformował, że od 08 stycznia 2016 r. ubikacje zatykają się cyklicznie, co uniemożliwia prawidłowe funkcjonowanie lokalu gastronomicznego, że aktualnie lokal jest zamknięty do czasu całkowitego usunięcia awarii. Pierwsza awaria sieci kanalizacyjnej miała miejsce 08 stycznia 2016 r. i trwała do 11 stycznia 2016r. do poniedziałku, kiedy to prowizorycznie została przetkana. Po przetkaniu oraz w wyniku małego ruchu gastronomicznego od poniedziałku do czwartku ubikacje funkcjonowały prawidłowo. 15 stycznia 2016 r. w godzinach popołudniowych zatkało się ponownie, uniemożliwiając prawidłowe korzystanie z toalet, powodując kolejny weekend bez klientów. W piśmie z 03 kwietnia 2016 r. załączonym do maila z 5 kwietnia 2016 r. przesłanego przez pozwanego do powoda pozwany wniósł o znalezienie odpowiedniego rozwiązania, powołując się na straty

wynikające z awarii sieci kanalizacyjnej w styczniu 2016 r. Informował, że na niektórych ścianach pracownicy zauważyli pojawianie się – jego zdaniem zachodzących - efektów zalania oraz wilgoci powodujących spadanie tynku na stoliki klientów.

Pismem z 11 kwietnia 2016 r. skierowanym do pozwanego D. P. na adres D. P. P.H.U. (...) w K.” ul. (...), (...)-(...) K. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ww. lokalu użytkowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał 31 lipca 2016 r.

Powód wystawił następujące faktury VAT, których odbiorcą był pozwany: z 1 marca 2016 r. na 6.242,41 zł, z 1 kwietnia 2016 r. na 6.773,66 zł, z 4 maja 2016 r. na 6.242,41 zł, z 1 czerwca 2016 r. na 6.242,41 zł, z 1 lipca 2016 r. na 6.635,53 zł.

Zezwolenie na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych kat. ABC pozwany posiadał na okres od 3 września 2011 r. do 2 września 2016 r.

Postanowieniem z 4 lipca 2016 r. Miejska Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w K. zaopiniowała pozytywnie wniosek pozwanego o wydanie zezwoleń na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych kat. ABC w barze zlokalizowanym w K. przy ul. (...).

Pismem z 21 lipca 2016 r. pozwany na podstawie art. 664 § 1 kc oświadczył, że dokonuje i żąda obniżenia wysokości czynszów objętych fakturami VAT nr (...) o 50 %, tj. o kwotę łączną 12.448 zł (jako 50 % z kwoty ogółem 24.896,13 zł).

Pismem z 25 października 2016 r. adresowanym do powoda pozwany oświadczył, że wypowiada ww. umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na 31 stycznia 2017 r.

Pozwany przekazał lokal powodowi 07 lutego 2017 r. Uprzednio z powództwa ww. Klasztoru toczyła się sprawa o eksmisję pozwanego z tego lokalu, zakończona wobec dobrowolnego wydania lokalu przez pozwanego na rzecz powoda.

W przedsądowym wezwaniu do zapłaty doręczonym pozwanemu 22 listopada 2016 r. powód domagał się od pozwanego należności za okres od marca 2016 r. do lipca 2016 r. tytułem zaległego czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za sierpień 2016 r. do października 2016 r. Korespondencja przedprocesowa nie doprowadziła do polubownego zażegnania sporu.

Powyższe ustalenia Sąd poczynił w oparciu o dowody z dokumentów zalegających w aktach sprawy oraz zeznania świadków, w tym A. S. i B. P. (1). Sąd pominął dowód z zeznań świadków Z. K. i S. F., wnioskowanych przez pozwanego, wobec nie podania aktualnych ich adresów. Za niezasadny uznał Sąd wniosek o powtórzenie postępowania dowodowego poprzez ponowne przesłuchanie świadka B. P. (2), a także o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy pomiędzy K. a restauracją (...), jako że pozwany nie określił sygnatury akt tej sprawy, ani nie podał jakie konkretnie dokumenty z tych akt mają być przeprowadzone.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Jeśli chodzi o podniesiony przez pozwanego zarzut nierozliczenia kaucji w kwocie 14.760 zł to Sąd przyjął zgodnie z umową, że kaucja ta podlega zaliczeniu na poczet płatności za ostatnie trzy miesiące trwania stosunku najmu, to jest maj, czerwiec i lipiec 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do zapłaty pozostawała kwota 2.159,40 zł. Taką też sumę Sąd zasądził z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2016 r., do dnia zapłaty. W zakresie, w jakim powód cofnął powództwo Sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 355 w zw. z art. 203 kpc. Spór dotyczył tego, kiedy ustał stosunek najmu. Powód twierdził, że uczynił to w piśmie z dnia 11 kwietnia 2016 r. ze skutkiem na 31 lipca 2016 r., a pozwany, że powód nie wykazał faktu skutecznego wypowiedzenia umowy w związku z brakiem doręczenia pisma na właściwy adres pozwanego ujawniony w CEIDG. W ocenie Sądu powód złożył skuteczne oświadczenie woli o wypowiedzeniu stosunku najmu kierując do pozwanego pismo na adres przy ul. (...) w K.. Za spóźniony uznał Sąd sformułowany w trakcie głosów końcowych przez pozwanego zarzut dotyczący braku umocowania pełnomocnika powoda do wypowiedzenia umowy najmu. Problem podestu nie miał szczególnego znaczenia dla rozstrzygnięcia

sprawy. Powód nie musiał wskazywać przyczyn wypowiedzenia, by było ono skuteczne. Za spóźnione uznał też Sąd kwestionowane przez pozwanego należności z faktur, co do wysokości. Ponadto Sąd uznał, że pozwany nie sprostował obowiązkowi wykazania okresu, w jakim w wynajmowanym lokalu występowały wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku. Natomiast powód wykazał przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej domagając się odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres po ustaniu umowy najmu tj. od sierpnia 2016 r. do stycznia 2017 r. i z tego tytułu Sąd zasądził od pozwanego kwotę 30.270 Zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 15.135 zł za okres od 30 listopada 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 15.135 zł od 11 października 2017 r. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc, stosunkowo je rozdzielając wobec częściowej wygranej powoda.

W apelacji od punktów 1 i 4 wyroku pozwany domagał się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd, ewentualnie zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach stosownie do jego zmienionego wyniku. Nadto pozwany domagał się zasądzenia od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia, obrazę przepisów postępowania w zakresie art. 233 §1 kpc przed dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, naruszenie art. 503 §1 kpc przez uznanie, że ten przepis wymaga podawania przez pozwanego twierdzeń i wywodów prawnych już w sprzecznie, przez co pozwala Sądowi na pomijanie w rozważaniach kwestii podniesionych w dalszym toku postępowania, niepoznanie istoty sprawy w tym zwłaszcza żądania miarkowania wysokości czynszu w sytuacji wykazanego przez pozwanego faktu zalania mieszkania położonego powyżej, istnienia śladów wilgoci, odpadania tynków i awarii kanalizacji ze stycznia 2016 r. Nadto pozwany zarzucił Sądowi nierozpoznanie zagadnienia wysokości odszkodowania należnego za ewentualne bezumowne korzystanie w lokalu z punktu widzenia wysokości czynszu możliwego do uzyskania przez powoda na rynku nieruchomości w K. za lokal o parametrach jak przedmiotowy, art. 231 kpc przez nieuwzględnienie, że fakt zalania z lokalu położonego powyżej w oczywisty sposób konsumuje udowodnienie, iż zalanie takie ma trwałe następstwa w przedmiotowym lokalu. Posiłkowo pozwany wskazał także na naruszenie przez Sąd przepisów prawa materialnego, a to art. 5 kc przez brak zastosowania, art. 61 kc przez uznanie, że pismo z kwietnia 2016 r. było doręczone w taki sposób, że pozwany mógł zapoznać się z jego treścią, art. 99 §1 kc przez niezastosowanie, art. 659 §1 kc w zw. z art. 661 kc przez zasądzenie czynszu w 100% umówionej między stronami wysokości, art. 675 §1 kc w zw. z art. 471 kc w zw. z art. 6 kc przez zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie w sytuacji niewykazania faktu bezumownego korzystania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa domagała się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji czyniąc je podstawą faktyczną rozstrzygnięcia apelacyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek podstaw do zarzucania Sądowi przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, gdyż jak podkreśla się w orzecznictwie do naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 kpc może dojść tylko wówczas gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak wyrok SN z dn. 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Tego typu uchybień zaś skarżący nie wykazał. Sąd Rejonowy szczegółowo przeprowadził postępowanie dowodowe, a w pisemnym uzasadnieniu odniósł się do tych dowodów i dokonał logicznej, zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, wobec czego nie ma jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do kwestionowania przeprowadzonej przez Sąd oceny dowodów. Zarzuty pozwanego dotyczące ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji mają zaś charakter polemiki, co w świetle przedstawionej wykładni art. 233 § 1 kpc, nie może skutkować ingerencją Sądu Okręgowego w treść rozstrzygnięcia zawartego w wyroku z dnia 21 maja 2018r.

Odnosząc zaś zarzutu dotyczącego naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 503 § 1 kpc, przypomnieć należy, że przepis ten wprowadza zasadę, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba, że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo, że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jest to regulacja dostosowująca system koncentracji materiału procesowego prezentowanego przez strony (art. 207 § 6 i art. 217 § 2) do struktury postępowania upominawczego, w którym pozwany wnosi sprzeciw od nakazu zapłaty, który przeciwko niemu zapadł. Tak, więc przepis art. 503 § 1 zdanie trzecie stanowi bezpośrednią podstawę do pominięcia przez sąd spóźnionych twierdzeń i dowodów, które pozwany powinien był powołać – z punktu widzenia wymagań wynikających z ciężaru wspierania postępowania – w chwili wniesienia sprzeciwu, niezależnie od tego, czy w dalszym toku postępowania są one powoływane przez niego na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę, czy też w dalszym piśmie przygotowawczym, które składa zgodnie z postanowieniami art. 207 § 3 kpc (tak: Karol Weiss w Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom III. Postępowanie rozpoznawcze WK 2016). Sąd I Instancji, więc był nie tylko uprawniony, ale wręcz zobowiązany, jako gospodarz procesu, dbający o sprawne procedowanie, pominąć spóźnione twierdzenia i dowody zgłaszane przez pozwanego, już po wniesieniu sprzeciwu. W tym kontekście kwestia braku należytego umocowania dość szeroko opisywana w apelacji również, nie mogła odnieść oczekiwanego przez pozwanego skutku w postaci jej uwzględnienia, ponieważ tego rodzaju zarzut należy uznać za spóźniony, gdyż ta kwestia nie była podnoszona w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, lecz pojawiła się dopiero na końcowym etapie, co należy uznać celowe działania mające na celu opóźnienie postępowania sądowego. Dodatkowo wskazać należy, że ewentualne wątpliwości w tym zakresie zostały usunięte niekwestionowanym przez pozwanego dokumentem dołączonym do odpowiedzi na apelację, z którego jednoznacznie wynika umocowanie dla adw. A. J. do reprezentowania wynajmującego-powoda.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu dotyczącego art. 61 § 1 kc i nieskuteczności wypowiedzenia łączącej strony umowy, wskazać należy, że z dokumentów przedłożonych do akt sprawy wynika, iż oświadczenie o wypowiedzeniu zostało wysłane na adres wskazany w umowie, którą strony zawarły i pod którym to adresem pozwany odbierał wcześniejszą korespondencję. I tak w piśmie z dnia 3 kwietnia 2016 r., pt. (...), w nagłówku wskazany jest adres „ul. (...)”, na który wysłano wypowiedzenie. Ten sam adres widnieje również w korespondencji mailowej między stronami. W CEIDG wskazano natomiast kilka adresów, pod którymi pozwany prowadził działalność gospodarczą, wśród tych adresów znajduje się także adres „ul. (...)”. W konsekwencji, pozwany miał niczym nieskrepowaną możliwość zapoznania się z treścią pisma zawierającego oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu, a wysłanego na adres „ul. (...)”, tym bardziej, że wcześniejsza korespondencja wysyłana pod ten sam adres była przez D. P. odbierana i jednocześnie nie informował on swojego kontrahenta o jakichkolwiek przeszkodach w odbieraniu korespondencji pod tym adresem.

W świetle wywodów apelacji, nie było podstaw do miarkowania świadczenia odpowiednio do dyspozycji art. 664 § 1 kc oraz art. 659 § 1 kc i art. 662 kc, gdyż jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego – w tym zwłaszcza z zeznań świadków - sytuacje związane z wadami lokalu miały charakter incydentalny i na każde tego rodzaju trudności w funkcjonowaniu lokalu jego właściciel reagował niezwłocznie dokonując bądź to naprawy bądź to uzgadniając warunki korzystania z lokalu. Tym bardziej więc nieuzasadnione były oczekiwania pozwanego, aby uzyskał on na przyszłość w ramach łączącego strony stosunku prawnego obniżenia czynszu najmu za cały okres trwania stosunku, jeśli tego rodzaju sytuacje awaryjne miały charakter incydentalny, a zalanie lokalu jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie spowodowało trwałego wyłączenia lokalu z użytkowania.

Chybiony też okazał się zarzut konieczności wykazania przez powoda wysokości szkody, ponieważ wbrew wywiodom podniesionym w apelacji, § 15 pkt 2 umowy stanowi, że obowiązek zapłaty czynszu (w wysokości ustalonej w umowie, a więc bez konieczności wskazania konkretnej zryczałtowanej kwoty) oraz innych opłat trwa podczas całego okresu faktycznego bezumownego dalszego korzystania z rzeczy najętej po wypowiedzeniu umowy. Odpowiednie zastosowanie tych postanowień umownych do stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie stanowi najkorzystniejsze z możliwych rozwiązań dla pozwanego, gdyż nie obciąża go świadczeniami o wyższej wartości, a jedynie opłatami odpowiadającymi wysokością dotychczasowemu czynszowi. Jeżeli zaś pozwany uważał, że wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jest niższa od dotychczas opłacanego czynszu, winien zaferować w tym zakresie odpowiednie środki dowodowe, chociażby dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny, czego

jednak nie uczynił. Powód zaś nie może ponosić negatywnych konsekwencji procesowych, będących następstwem zaniechań pozwanego. Wszelkie zaś dywagacje zawarte w apelacji, że „powód nie wykazał, aby poniósł szkodę wskutek nieopuszczenia przez poznanego zajmowanego lokalu” pomijają, że istota szkody w tym przypadku polega na utracie korzyści w skutek niemożności wynajmowania innym podmiotom lokalu. Z doświadczenia życiowego zaś wynika, że lokale restauracyjno-barowe w centrum K., są wynajmowane z dnia na dzień, a popyt na te lokale przewyższa podaż. Powód, więc bez żadnych problemów mógłby wynająć przedmiotowy lokal innemu najemcy gdyby pozwany w terminie ten lokal opuścił. Dlatego też Sąd I instancji prawidłowo ustalił wartość szkody w odniesieniu do wartości czynszu opłacanego przez pozwanego.

Kończąc rozważania Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że podniesiony przez pozwanego zarzut rzekomego naruszenia przez powoda art. 5 k.c. również nie okazał się trafny. Można wręcz odnieść wrażenie, że pozwany podniósł ten zarzut tylko z powodu braku innych argumentów, które uzasadniałyby zmianę lub uchylenie wyroku Sąd Rejonowego. W działaniach podejmowanych przez wynajmującego, a powoda w niniejszej sprawie, nie sposób doszukać się zamiaru pokrzywdzenia najemcy lub jakiegokolwiek formy nadużycia swoich praw wynikających z łączącego strony stosunku prawnego. Powód realizował jedynie uprawnienia wynikające z łączącego strony stosunku najmu lokalu użytkowego i obowiązującego prawa, pozwany zaś pomimo licznych zarzutów kierowanych w toku procesu pod adresem wynajmującego, jak się wydaje akceptował wszelkie „niedogodności” związane z korzystaniem z przedmiotu najmu i bynajmniej pomimo wskazywanych trudności nie podejmował żadnych starań, aby rozwiązać tą „niekorzystną umowę”, jaka łączyła go z powodem. Tak więc to raczej w postępowaniu pozwanego najemcy należy doszukiwać się znamion nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 kc, gdyż pomimo zgłaszanych w toku procesu trudności w korzystaniu z wynajętego lokalu, jednocześnie nie opuszczał zajmowanych pomieszczeń, kwestionując zasadność wypowiedzenia umowy najmu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako w całości bezzasadną, o czym orzekł jak w punkcie 1 sentencji na zasadzie art. 385 kpc.

O kosztach za postępowanie odwoławcze orzeczono jak w punkcie 2 sentencji na zasadzie art. 98 §1 kpc w zw. z art. 391 §1 kpc. Na zasadzoną od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości określonej w §2 pkt 5 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 ze zm.).

SSO Krzysztof Wąsik SSO Zbigniew Zgud SSR Paweł Styrna

Sygn. akt II Ca 1698/18

Sekretariat:

1. Odnotować uzasadnienie (bez skargi kasacyjnej),
1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego, a po dołączeniu zpo zwrócić akta do SR.

25 marca 2019r.

SSR Paweł Styrna