

Sygn. akt X GC 2018/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie X Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Urbanik
Protokolant:	Stażysta Daniel Starmach

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa: A. K. (1)

przeciwko: S. W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego S. W. na rzecz powódki A. K. (1) kwotę 60.701,68 zł (sześćdziesiąt tysięcy siedemset jeden złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 29 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- zasądza od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 8.453 zł (osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy złote), w tym kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt X GC 2018/17**

## UZASADNIENIE

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu zwykłym

W dniu 11 lipca 2017 roku powódka A. K. (1) wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pozew przeciwko pozwanemu S. W. o zapłatę kwoty 60.701,68 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 listopada 2016 roku oraz kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu powódka wyjaśniła, że prowadzi działalność gospodarczą polegającą na zajmowaniu się działalnością edukacyjną, w szczególności nauką języków obcych, zaś pozwany jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Powódka wskazała, że strony pozostawały w kontaktach gospodarczych, podając, że najmowała od pozwanego na podstawie umowy zawartej w 2011 roku lokal użytkowy obejmujący część budynku znajdującego się na wskazanej nieruchomości składający się z pomieszczeń na parterze, z niezależnym wejściem od ulicy, o powierzchni 152m<sup>2</sup> w okresie od lutego 2012 roku do czerwca 2014 roku. Następnie, na podstawie umowy z dnia 20 grudnia 2013 roku pozwany oddał powódce w najem przedmiotowy lokal na czas oznaczony od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku ze stawką czynszu w wysokości 2.500 zł miesięcznie w którym to lokalu prowadziła szkołę języków obcych oraz szkołę baletową. W dalszej części uzasadnienia powódka wyjaśniła, że pozwany dokonał nieuzasadnionego wypowiedzenia umowy najmu, następnie zaś w sposób bezprawny pozbawił ją faktycznego władztwa nad lokalem uniemożliwiając jej prowadzenie w lokalu tym działalności gospodarczej. Podała, że wniosła przeciwko pozwanemu pozew o wydanie przedmiotowego lokalu

użytkowego, w konsekwencji wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie nakazano pozwanemu opóźnienie lokalu i wydanie go powódce w stanie od osób i rzeczy, tymczasem pozwany wynajął lokal osobie trzeciej. Powódka wskazała, że z uwagi na zaistniałą sytuację zmuszona została do wyszukiwania oraz wynajęcia innego lokalu, który mógłby służyć potrzebom prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie identycznym jak dotychczasowy, w dodatku lokalu w którym mogłaby rozpocząć działania edukacyjne wraz z rozpoczęciem nowego roku szkolnego. Strona przedstawiła, że ostatecznie dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty najmu lokalu w ramach której mogła korzystać z niego od poniedziałku do czwartku od godziny 15:30 w okresie od dnia 2 września 2014 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku przy stawce czynszu w wysokości 4.200 zł oraz oferty najmu sali w której mogłaby prowadzić zajęcia baletowe. Wyjaśniła, że następnie zawierała z Niepublicznym Liceum Ogólnokształcącym w S. oraz Zespołem Szkół nr (...) kolejne umowy najmu dotyczące lokalu użytkowego oraz sali baletowej, w ramach których stawka czynszu ulegała zmianie. Podsumowała, że w związku z koniecznością wynajęcia tych lokali w okresie od września 2014 roku do czerwca 2017 roku poniosła łączne koszty w kwocie 145.500 zł w odniesieniu do lokalu użytkowego oraz 10.471, 32 zł w odniesieniu do sali baletowej, wskazując, iż koszt obejmujący czynszu najmu wynikający z umowy zawartej z pozwanym stanowiłby kwotę 85.000 zł. Nadto, powódka dokonała obliczenia przewidywanych kosztów mediów w tych okresie szacując je na kwotę 11.076, 09 zł. Wyjaśniła, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się różnica pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi związanymi z koniecznością najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. w okresie od 1 września 2014 roku do 30 czerwca 2017 roku oraz sali baletowej w okresie od 1 września 2014 roku do 30 czerwca 2016 roku, a kosztami jakie poniosłaby gdyby korzystała z lokalu pozwanego, pomniejszona o koszty mediów które nie zostały poniesione. Powódka nadto podała, że w dniu 14 sierpnia 2014 roku uregulowała na rzecz pozwanego kwotę czynszu w wysokości 2.500 zł, natomiast z uwagi na pozbawienie posiadania, kwota nadpłaconego czynszu stanowi kwotę 806, 45 zł.

W dniu 18 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt X GNC 1953/17).

W złożonym sprzeciwie, w którym przedmiotowy nakaz został zaskarżony w całości, pozwany S. W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwany zakwestionował, aby doszło do powstania szkody, nadto podniósł, że roszczenie powódki nie zostało wykazane ani co do zasady ani wysokości. Przyznał, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 24 października 2016 roku nakazano opróżnienie lokalu i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, jednakże prowadzona w tym zakresie egzekucja nie odniosła skutku, gdyż lokal ten umową z dnia 25 sierpnia 2014 roku został wynajęty i oddany we władanie M. B., stąd do przejęcia lokalu przez powódkę nie doszło bez jego winy. Z uwagi bowiem na stwierdzenie przez Komornika Sądowego niedopuszczalności opróżnienia i wydania lokalu, dokonanie powyższych czynności nie było możliwe z przyczyn niezależnych od pozwanego. Pozwany podniósł, że z przedłożonych umów najmu nie wynika jaką powierzchnię posiadał lokal, ani jakie posiadał cechy, nadto z ilu sal i o jakim metrażu powódka korzystała, zaś właśnie powierzchnia lokalu i jego cechy determinują wysokość czynszu. W ocenie pozwanego ustalona kwota czynszu odnośnie lokalu położonego przy ul. (...) w S. prowadzi do przekonania, że lokal ten posiadał większą powierzchnię co mogło powodować do zwiększenie liczby uczniów i uzyskanie większych korzyści z prowadzonej działalności gospodarczej. Pozwany podniósł nadto, że powódka nie wykazała, aby w spornym zakresie prowadziła gospodarczą w dotychczasowym zakresie, skoro z uwagi na powierzchnię lokalu, zakres tej działalności mógł zostać poszerzony. Pozwany podał nadto, że nie sposób przyjmować, iż wysokość czynszu ustalona w umowie przez cały okres jej trwania byłaby stała. Niezależnie od powyższego pozwany zakwestionował istnienie związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem, a ewentualnie zaistniałą szkodą, wyjaśniając, że koniecznym jest dokonanie oceny czy szkoda nastąpiłaby także wtedy gdyby do konkretnego zdarzenia nie doszło. W tym zakresie pozwany zwrócił uwagę, iż wysokość czynszu za najem odnośnie lokalu położonego przy ul. (...) uległby podwyższeniu, zaś po pojawieniu się konfliktu wypowiedziałyby przedmiotową umowę najmu. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia co do części nadpłaconego czynszu za sierpień 2014 roku, podnosząc, iż roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

W piśmie z dnia 11 października 2017 roku powódka odnosząc się do twierdzeń pozwanego w przedmiocie braku winy w niewydaniu lokalu, podniosła, że pozwany bezskutecznie wypowiedział łączącą przez strony umowę najmu, podana przez niego przyczyna była fikcyjna, a usunięcie powódki z przedmiotu lokalu nie znajdowało podstaw prawnych. Zwróciła uwagę, że celem wydania lokalu zgodnie z wyrokiem sądu pozwany powinien być zakończyć stosunek najmu łączący go z innym podmiotem, zwłaszcza, że nawiązany został on przez pozwanego mimo nieskuteczności i bezprawności wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony postępowania. Powódka podniosła, że gdyby pozwany dobrowolnie wydał lokal w wykonaniu wyroku nie musiałaby występować na drogę postępowania egzekucyjnego celem przymusowej realizacji tego obowiązku. W dalszej części pisma powódka przedstawiła specyfikę prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, w tym kwestie liczebności grup, zaprzeczając, aby większa powierzchnia wynajmowanego lokalu implikowała możliwość przyjęcia większej liczby uczniów i uzyskanie większych dochodów. Powódka zwróciła uwagę, że ze względu na zmianę lokalu jej sytuacja uległa pogorszeniu z przyczyn takich jak: brak możliwości prowadzenia zajęć przedpołudniowych, brak możliwości prowadzenia zajęć soboty, brak możliwości organizowania w niedzielę spotkań okolicznościowych, brak dowolnego wystroju sal lekcyjnych, nadto podała, że wobec komplikacji wynikających z prowadzenia zajęć baletowych w innej lokalizacji zrezygnowała z ich wykonywania od września 2016 roku. Powódka zaprzeczyła, aby dokonała rozszerzenia zakresu prowadzonej działalności gospodarczej. W odniesieniu do zarzutu przedawnienia powódka podniosła, że w okolicznościach sprawy nie doszło do zwrotu przedmiotu najmu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

A. K. (1) prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) w S., w ramach której zajmuje się działalnością edukacyjną, w szczególności nauką języków obcych. S. W. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „Zespół Szkół (...)”, Przedsiębiorstwo Usługowe (...) w S. w ramach której zajmuje się również wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami.

### **Bezsporne, a nadto:**

- przesłuchanie powódki A. K. (1) k. 253-254.
- przesłuchanie pozwanego S. W. k. 262-265.

A. K. (1) oraz S. W. pozostawali w kontaktach gospodarczych – S. W. na podstawie umowy najmu zawartej z A. K. (1) w 2011 roku wynajmował jej część budynku nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. obejmujący lokal użytkowy składający z pomieszczeń na piętrze, z niezależnym wejściem od ulicy o powierzchni 152 m<sup>2</sup>.

### **Bezsporne, a nadto dowód:**

- zeznania świadka A. K. (2) k. 249-252,
- przesłuchanie pozwanego S. W. k. 262-265.

S. W. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

W dniu 20 grudnia 2013 roku A. K. (1) (jako najemca) oraz S. W. (jako wynajmujący) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego, którego przedmiotem była część budynku nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.: pomieszczenia na parterze z niezależnym wejściem od ulicy o powierzchni 152m<sup>2</sup> obejmujące: 4 sale, werandę, 2 pomieszczenia WC oraz hol. Koszty ogrzewania (...)/50%, a w przypadku wynajmu I piętra przez kolejnego najemcę – 1/3 kosztów (...), energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków ponosi najemca, przy czym zobowiązuje się do zawarcia stosownych umów z dostawcami lub wniesienie opłaty za zasadzie refakturowania według wskazań podliczników (§ 4 ust. 2).

Zgodnie z § 5 ust. 1 stawka podstawowa za wynajem na okres jednego miesiąca wynosiła 2.500 zł brutto. Czynsz płatny był z góry na podstawie wystawionej faktury VAT, najpóźniej do 30 dnia każdego miesiąca, jednak nie wcześniejszej niż

piątego dnia roboczego od daty przedłożenia faktury najemcy na konto bankowe podane w umowie (§ 5 ust. 2). Zmiana stawki opłaty o której mowa w § 5 ust. 1 będzie następowała nie częściej niż raz w roku, a jej wzrost nie powinien przekroczyć procentowego wskaźnika wzrostu cen podawanego przez GUS na początku roku kalendarzowego (§ 5 ust. 3). Umowa zawarta została na okres od 1 sierpnia 2014 roku do 30 czerwca 2017 roku z możliwością przedłużenia (§ 6 ust. 1). Umowa może zostać rozwiązana: jednostronnie z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień umowy, jednostronnie z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia jeśli najemca zalega z zapłatą czynszu za okres dwóch miesięcy, w każdym czasie w trybie porozumienia stron, jednostronnie z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 6 ust. 2).

**Dowód:**

- umowa k. 29-32.

W okresie od kwietnia 2012 roku do czerwca 2014 roku S. W. wystawił A. K. (1) faktury VAT obejmujące koszty dostawy wody w wyniku dokonanych refaktur na łączną kwotę 9.447, 25 zł.

**Dowód:**

- faktury VAT k. 163-180.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku S. W. wystawił A. K. (1) fakturę VAT tytułem czynszu na łączną kwotę 2.500 zł z terminem płatności określonym na dzień 15 sierpnia 2014 roku. W dniu 14 sierpnia 2014 roku A. K. (1) dokonała zapłaty kwoty 2.500 zł na rzecz S. W..

**Dowód:**

- faktura VAT k. 181,
- dowód wpłaty k. 182.

W lokalu będącym przedmiotem umowy najmu A. K. (1) wykonywała działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu szkoły języków obcych oraz szkoły baletowej. Na sposób szkolenia wpływ miał fakt przeszkolenia nauczycieli, ich zaangażowania oraz pomocy naukowych. Do prowadzenia zajęć nauki języka obcego wystarczającą była powierzchnia około 20-25 m<sup>2</sup> na grupę. Zajęcia odbywały się w trzech blokach od godziny 16:00 do godziny 19:00. Sala znajdująca się przy ul. (...) została przystosowana do prowadzenia w niej w soboty zajęć baletowych – umiejscowiony został w niej drążek. W lokalu odbywały się również spotkania z rodzicami dzieci uczącymi się w szkole językowej. Lokal przeznaczony był do wyłącznej dyspozycji A. K. (1), w tym miała ona możliwość dokonania jego urządzenia, wystroju.

W sierpniu 2014 roku S. W. złożył A. K. (1) wypowiedzenie umowy najmu, następnie zaś w dniu 22 sierpnia 2014 roku zajął wynajmowane jej pomieszczenia pozbawiając ją faktycznego władztwa nad lokalem i uniemożliwiając prowadzenie w nim działalności gospodarczej.

A. K. (1) posiadała zobowiązania względem klientów, wiązały ją również umowy z osobami mającymi prowadzić zajęcia, zakupiła materiały, książki i podręczniki dla dzieci, które następnie miały zostać sprzedane rodzicom uczących się w szkole dzieci.

**Dowód:**

- protokół k. 222-223,
- wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dn. 27.04.2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 33-38,
- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 24.10.2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 39-47,

- zeznania świadka A. K. (2) k. 249-252,
- przesłuchanie powódki A. K. (1) k. 253-254.

W dniu 25 sierpnia 2014 roku S. W. wynajął M. B. lokal użytkowy będący przedmiotem umowy najmu zawartej z A. K. (1). Skutkiem zawarcie tej umowy było jednoczesne fizyczne wyzucie dotychczasowego najemcy z posiadania przedmiotowego lokalu.

**Dowód:**

- zeznania świadka A. K. (2) k. 249-252,
- przesłuchanie pozwanego S. W. k. 262-265,
- przesłuchanie powódki A. K. (1) k. 253-254.

Z uwagi na brak możliwości korzystania z lokalu położonego przy ul. (...) w S. A. K. (1) zmuszona została do poszukiwania innego lokalu, który pozwalałby na prowadzenie działalności gospodarczej począwszy od rozpoczęcia roku szkolnego. A. K. (1) wraz ze swoim mężem A. K. (2) podjęli próby poszukiwania innego lokalu – początkowo wśród osób najbliższych, rodziny, następnie zaś poprzez badanie ofert najmu różnych lokali. Trudnością w tym zakresie pozostawała kwestia specyfiki lokalu, który musiał być przystosowany do wymogów prowadzonej przez A. K. (1) szkoły językowej. A. K. (1) rozważała najem pomieszczeń różnych przedszkoli znajdujących się na terenie S., jednak godziny zajęć w przedszkolu pokrywały się z zajęciami prowadzonymi przez A. K. (1), zaś inny zaproponowany jej lokal był niewykończony i wymagał prac przystosowujących, natomiast oferujący nie gwarantował zakończenia prac w przeciągu miesiąca, dwóch. Z uwagi na to, iż zajęcia w szkole językowej miały rozpocząć się 1 września 2014 roku A. K. (1) zastanawiała się nad propozycją Niepublicznego Liceum Ogólnokształcącym w S. z uwagi na to, iż warunki lokalowe pozwalały na rozpoczęcie działalności gospodarczej. Budynek ten obejmował pięć sal lekcyjnych, toalety i korytarze, a nadto pomieszczenie, która najęte miało zostać na wyłączność A. K. (1) celem prowadzenia sekretariatu szkoły językowej. W pomieszczeniach znajdujących się przy ul. (...) prowadziła zajęcia nauki języka angielskiego, następnie zaś również języka niemieckiego.

W dniu 1 września 2014 roku A. K. (1) zawarła z Niepublicznym Liceum Ogólnokształcącym w S. umowę najmu, której przedmiotem była część lokalu użytkowego położony przy ul. (...) – pomieszczenie po byłym sklepie sportowym wraz ze znajdującym się w nim wyposażeniem. Ponadto przedmiotem najmu były wyposażone sale lekcyjne, które wykorzystywane będą przez najemcę po godzinie 15:30. Zgodnie z § 3 umowy czynsz najmu miesięcznie wynosił 4.200 zł netto powiększone o kwotę podatku VAT. Czynsz najmu obejmował wszystkie koszty eksploatacji lokalu w szczególności opłaty za prąd, wodę, ogrzewanie, utrzymanie czystości i wywóz śmieci (§ 3 ust. 3). Przedmiot najmu miał służyć najemcy do prowadzenia zajęć dydaktycznych dla dzieci (§ 4). Umowa zawarta została na okres od 1 lipca 201 roku do 30 czerwca 2017 roku2 września 2014 roku do 30 czerwca 2015 roku.

Następnie A. K. (1) zawierała Niepublicznym Licem Ogólnokształcącym w S. następnie kolejne umowy najmu: w dniu 1 lipca 2015 roku zgodnie z którą czynsz najmu wynosić miał 4.700 zł brutto, zaś w okresie wakacji – lipiec, sierpień 1.500 zł miesięcznie, która to umowa zawarta została na okres od 1 lipca 2015 roku do 30 czerwca 2016 roku oraz w dniu 1 lipca 2016 roku zgodnie z którą czynsz najmu wynosić miał 5.200 zł brutto, przy czym w okresie wakacji w miesiącach lipiec, sierpień 750 zł, która to umowa zawarta została na okres od 1 lipca 2016 roku do 30 czerwca 2017 roku. Umowy zawierane były na okres roku z uwagi na to, iż warunki w lokalu znajdującym się przy ul. (...) były dogodniejsze.

W lokalu mieszającym się przy ul. (...) prowadziła również naukę baletu, sala była przystosowana do prowadzenia tego typu zajęć, przykręcony był drążek. Lokal najmowany od Niepublicznego Liceum Ogólnokształcącego w S. nie pozwalał na prowadzenie tego typu działalności. Nadto zajęcia z baletu prowadzone były w sobotę, zaś w lokalu tym w soboty i niedziele odbywały się zajęcia szkół zaocznych.

W dniu 11 września 2014 roku A. K. (1) zawarła z Zespołem Szkół nr (...) w S. umowę najmu, której przedmiotem była część nieruchomości położonej przy ul. (...). Zachód (...) w postaci sali do aerobiku o powierzchni 58m<sup>2</sup> usytuowanej obok sali gimnastycznej i szatnie bez możliwości korzystania z pokoju nauczycielskiego. Wynajmowana sala użytkowana miała być przez najemcę w każdą sobotę od godziny do 10:00 do godziny 13:30. Zgodnie z 6 ust. 1, ust. 2 najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz najmu w wysokości o, 68 zł za godzinę zegarową pomnożone przez m<sup>2</sup> sali oraz liczbę godzin wynikających z kalendarza z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Umowa zawarta została na okres od dnia 11 września do dnia 20 grudnia 2014 roku.

A. K. (1) zawierała następnie z Zespołem Szkół nr (...) w S. kolejne umowy najmu dotyczące sali do aerobiku na okres od 1 stycznia 2015 roku do dnia 27 czerwca 2015 roku, na okres od dnia 10 września 2015 roku do dnia 19 grudnia 2015 roku, następnie od dnia 4 stycznia 2016 roku do dnia 18 czerwca 2016 roku. Ostatecznie A. K. (1) zrezygnowała z prowadzenia zajęć baletowych z uwagi na trudności wynikające z warunków panujących w tej placówce – hałas czy też prowadzone równoległe zajęcia na dużej sali gimnastycznej.

**Dowód:**

- umowy k. 48-54,
- zeznania świadka A. K. (2) k. 249-252,
- zeznania świadka A. K. (1) k. 253-254.

Niepubliczne Licem Ogólnokształcące w S. wystawiło A. K. (1) następujące faktury VAT tytułem należnego czynszu:

- w dniu 18 września 2014 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 17 października 2014 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 20 listopada 2014 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 19 grudnia 2014 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 19 stycznia 2015 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 19 lutego 2015 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 19 marca 2015 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 20 kwietnia 2015 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 20 maja 2015 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 20 czerwca 2015 roku na kwotę 4.200 zł,
- w dniu 20 lipca 2015 roku na kwotę 1.500 zł,
- w dniu 20 sierpnia 2015 roku na kwotę 1.500 zł,
- w dniu 20 września 2015 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 października 2015 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 listopada 2015 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 grudnia 2015 roku na kwotę 4.700 zł,

- w dniu 20 stycznia 2016 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 lutego 2016 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 marca 2016 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 kwietnia 2016 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 maja 2016 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 czerwca 2016 roku na kwotę 4.700 zł,
- w dniu 20 lipca 2016 roku na kwotę 750 zł,
- w dniu 20 lipca 2016 roku na kwotę 750 zł,
- w dniu 20 września 2016 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 października 2016 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 listopada 2016 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 grudnia 2016 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 stycznia 2017 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 lutego 2017 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 marca 2017 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 kwietnia 2017 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 maja 2017 roku na kwotę 5.200 zł,
- w dniu 20 czerwca 2017 roku na kwotę 5.200 zł.

W okresie od września 2014 roku do czerwca 2017 roku Niepubliczne Liceum Ogólnokształcące w S. wystawiło A. K. (1) faktury VAT tytułem czynszu najmu na łączną kwotę 145.500 zł.

W okresie od 20 września 2014 roku do 17 czerwca 2014 roku A. K. (1) dokonywała comiesięcznie zapłaty na rzecz Niepublicznego Liceum Ogólnokształcącego w S. należności z tytułu czynszu w kwocie 4.200 zł, następnie w okresie od 11 lipca 2015 roku do 19 sierpnia 2015 roku w kwocie 1.500 zł, w okresie od 29 września 2015 roku do 23 czerwca 2016 roku w kwocie 4.700 zł, w dniu 20 lipca 2016 roku w kwocie 1.500 zł, w okresie od 29 września 2016 roku do 27 maja 2017 roku w kwocie 5.200 zł.

**Dowód:**

- faktury VAT k. 55-88,
- dowody wpłat k. 89-122.

Zespół Szkół nr (...) w S. wystawiło A. K. (1) następujące faktury VAT tytułem należnego czynszu:

- w dniu 15 września 2014 roku na kwotę 414, 12 zł,
- w dniu 6 października 2014 roku na kwotę 552, 16 zł,

- w dniu 3 listopada 2014 roku na kwotę 552, 16 zł,
- w dniu 1 grudnia 2014 roku na kwotę 414, 12 zł,
- w dniu 8 stycznia 2015 roku na kwotę 552, 16 zł,
- w dniu 2 lutego 2015 roku na kwotę 552, 16 zł,
- w dniu 2 marca 2015 roku na kwotę 552, 16 zł,
- w dniu 1 kwietnia 2015 roku na kwotę 414, 12 zł,
- w dniu 5 maja 2015 roku na kwotę 552, 16 zł,
- w dniu 1 czerwca 2015 roku na kwotę 552, 16 zł,
- w dniu 9 września 2015 roku na kwotę 473, 28 zł,
- w dniu 1 października 2015 roku na kwotę 788, 80 zł,
- w dniu 2 listopada 2015 roku na kwotę 631, 04 zł,
- w dniu 3 grudnia 2015 roku na kwotę 473, 28 zł,
- w dniu 8 stycznia 2016 roku na kwotę 631, 04 zł,
- w dniu 2 lutego 2016 roku na kwotę 315, 52 zł,
- w dniu 1 marca 2016 roku na kwotę 473, 28 zł,
- w dniu 1 kwietnia 2016 roku na kwotę 631, 04 zł,
- w dniu 4 maja 2016 roku na kwotę 473, 28 zł,
- w dniu 1 czerwca 2016 roku na kwotę 473, 28 zł.

W okresie od września 2014 roku do czerwca 2016 roku Zespół Szkół nr (...) w S. wystawiło A. K. (1) faktury VAT obejmujące należny czynsz na łączną kwotę 10. 471, 32 zł. W okresie od września 2014 roku do czerwca 2016 roku A. K. (1) uiściła na rzecz Zespołu Szkół nr (...) w S. łączną kwotę 10.471, 32 zł tytułem czynszu ujętego w wystawionych jej fakturach VAT.

**Dowód:**

- faktury VAT k. 123-142,
- dowody wpłaty k. 143-163.

W dniu 29 października 2014 roku A. K. (1) wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pozew przeciwko S. W. o opróżnienie lokalu użytkowego znajdującego się w części parterowej budynku położonego w S. przy ulicy (...) oraz wydania go A. K. (1) w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym przekazanie jej kompletu kluczy do lokalu.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wyjaśnił, że po dokonaniu wnikliwej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł do wniosku, że modernizacja lokalu powódki nie wyczerpywała przesłanek ustalonych treścią art. 667 § 2 k.c. uprawniających pozwanego do wypowiedzenia umowy najmu do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia,



a tym samym działanie pozwanego, skutkujące pozbawieniem powódki posiadania najmowanego przez nią lokalu okazało się bezprawne.

Na skutek apelacji A. K. (1) Sąd Okręgowy w Szczecinie zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nakazał pozwanemu S. W. aby opróżnił lokal użytkowy znajdujący się w części parterowej budynku położonego w S. przy ul. (...) i wydał ten lokal powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym aby wydał powódce komplet kluczy do lokalu. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wyjaśnił, że A. K. (1) nie naruszyła postanowień umowy, zaś zapis umowy o możliwości jednostronnego rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu, bez jakiegokolwiek odniesienia się do przyczyn takiego wypowiedzenia jako sprzeczny z istotą najmu na czas określony i bezwzględnie obowiązującą normą art. 673 § 3 k.c. jest nieważny (art. 58 k.c.). Sąd Okręgowy wskazał, że umowa stron trwa nadal – do 30 czerwca 2017 roku wobec czego A. K. (1) przysługuje roszczenie o wydanie jej przedmiotu najmu w celu używania zgodnie z treścią umowy stron.

**Dowód:**

- wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dn. 27.04.2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 33-38,
- wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 24.10.2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 39-47,
- protokół k. 222-223.

Po ogłoszeniu orzeczenia w przedmiocie wydania lokalu pełnomocnik A. K. (1) skontaktował się z pełnomocnikiem S. W.. S. W. nie wyrażał inicjatywy aby wydać lokal czy też uiścić na rzecz A. K. (1) odszkodowanie. W konsekwencji pełnomocnik A. K. (1) złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S. wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w tym zakresie.

**Dowód:**

- zeznania świadka A. K. (2) k. 249-252.

Pismem z dnia 17 listopada 2016 roku A. K. (1) wezwała S. W. do zapłaty należności z tytułu szkody jaką poniosła w związku z koniecznością najęcia innego lokalu na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w łącznej kwocie 52.267,32 zł w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Pismo to zostało odebrane przez S. W. w dniu 21 listopada 2016 roku.

W odpowiedzi, pismem z dnia 8 grudnia 2016 roku S. W. wezwał do wskazania z czego wynika żądana kwota, w tym do przedstawienia dokumentacji na poparcie swoich twierdzeń.

Wraz z pismem z dnia 20 czerwca 2017 roku A. K. (1) dokonała uzupełnienia wystosowanego do S. W. wezwania do zapłaty przedkładając dokumentację w postaci odpisów umów, faktur i potwierdzeń przelewów.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty k. 184-190.

Pismem z dnia 7 lutego 2017 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S. M. J. w sprawie egzekucyjnej KM 1623/16 wszczętej z wniosku wierzyciela A. K. (1) przeciwko dłużnikowi S. W. prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 201 roku oraz wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 24 października 2016 roku zaopatrzonego w klauzule wykonalności w dniu 10 listopada 2016 roku poinformował, że w toku prowadzonego postępowania ustalono, że lokal użytkowy będący przedmiotem postępowania umową zawartą w dniu 25 sierpnia 2014 roku został wynajęty przez dłużnika i oddany we władanie M. B., w której władaniu się znajduje się aktualnie. Komornik wskazał, że mając na uwadze uzyskanie władania przedmiotowym lokalem przez M. B. przed wszczęciem postępowania w którym wydano tytuł egzekucyjny,

tytuł wykonawcy wydanie jedynie przeciwko S. W. nie może zostać wykonany w stosunku do M. B., a co za tym idzie opróżnienie i wydanie lokalu jest niedopuszczalne.

Postanowieniem z dnia 5 maja 2017 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Szczecinie umorzył postępowanie egzekucyjne w sprawie KM 1623/16.

**Dowód:**

- pismo komornika k. 183,
- postanowienie k. 234.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła odszkodowania obejmującego różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi z uwagi na konieczność najęcia lokalu położonego przy ul. (...) w S. w okresie od 1 września 2014 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku oraz sali położonej na os. (...) w S. w okresie od dnia 1 września 2014 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku, a kosztami jakie poniosłaby gdyby w dalszym ciągu korzystała z lokalu wynajmowanego przez pozwanego, pomniejszoną o koszty mediów. Nadto, powódka dochodziła nadpłaconej kwoty czynszu w odniesieniu do miesiąca sierpnia 2014 roku, w którym została pozbawiona posiadania przedmiotowego lokalu.

Na wstępie rozważań wskazać należy, iż wątpliwości Sądu nie budziło, że strony postępowania łączyła umowa najmu o której mowa w art. 659 § 1 k.c. Zgodnie ze wskazanym przepisem przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Podkreślenia przy tym wymaga, że kontraktową odpowiedzialność odszkodowawczą, warunkują określone przesłanki, a więc niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, która musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika oraz związek przyczynowy między faktem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar wykazania spełnienia powyższych przesłanek, w świetle art. 6 k.c. spoczywał na powódce, jako na stronie wywodzącej z tych faktów skutki prawne.

Zauważyć należy, iż art. 471 k.c. stanowi o okolicznościach, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, a których następstwem jest prowadzące do szkody niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W stosunkach pomiędzy podmiotami gospodarczymi chodzi o wskazanie warunków prawnych, w których dłużnikowi można postawić zarzut winy, z którym to łączy się bezprawność danego zachowania. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 2009 roku (ICSK 327/08) bezprawność na gruncie odpowiedzialności dłużnika z art. 471 k.c. oznacza niezgodność jego zachowania z istotą obowiązków wynikających z treści zobowiązania łączącego go z wierzycielem. Istotnym w kontekście odpowiedzialności kontraktowej jest fakt, iż przesłanka winy dłużnika jest objęta domniemaniem, stąd wierzyciel nie ma obowiązku jej udowodnienia, lecz to dłużnik chcąc zwolnić się z odpowiedzialności, musi wykazać, zgodnie z art. 471 k.c. że szkoda będąca następstwem niewykonania lub należytego wykonania zobowiązania wynikła z okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (por. M. Stec, Prawo umów handlowych, wyd. 2017).

Podkreślenia wymaga, iż ustaleń dotyczących przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej należy dokonywać w oparciu o treść art. 361 k.c. oraz art. 472 k.c. Zgodnie z art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Natomiast

w myśl art. 472 k.c. jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności, przy czym zgodnie z art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 2 k.c.).

Zarzuty pozwanego sprowadzały się w istocie do podnoszenia, że do braku wydania lokalu powódce doszło z przyczyn niezależnych od niego, a wynikających z faktu władania nim przez kolejnego najmującego, a nadto kwestionowania określonej przez powódkę szkody i jej wysokości w kontekście powierzchni najętych przez powódkę lokali, rozszerzenia prowadzonej w niej działalności. Nadto, w odniesieniu do żądania kwoty nadpłaconego czynszu za miesiąc sierpień pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Na wstępie rozważań wyjaśnić należy, że w okolicznościach sprawy bezspornym pozostawał fakt, że strony postępowania łączyły kontakty gospodarcze, gdyż na podstawie umowy najmu zawartej uprzednio – w 2011 roku, powódka korzystała z części nieruchomości budynku położonego przy ul. (...) w S. obejmującej pomieszczenia parterowe, z niezależnym wejściem od ulicy o powierzchni 152 m<sup>2</sup>. Następnie, w dniu 20 grudnia 2013 roku strony postępowania zawarły kolejną umowę najmu dotyczącą przedmiotowego lokalu użytkowego składającego się z 4 sal, werandy, dwóch pomieszczeń, WC i holu ustalając czynsz najmu na kwotę 2.500 zł. Jak wynika z treści tej umowy najemca zobowiązany był również do poniesienia kosztów ogrzewania, energii elektrycznej, wody i odprowadzania nieczystości – albo poprzez zawarcie umów z dostawcami tych mediów lub też poprzez wniesienie opłat na rzecz wynajmującego na zasadzie refakturowania według wskazań podliczników. Na podstawie przedłożonych do akt sprawy faktur przyjąć można, iż pozwany dokonywał refaktury kosztów wody obciążając nimi powódkę.

W tym miejscu zaznaczyć należy, iż w istotnym w okolicznościach sprawy pozostaje fakt, że kwestie nieskuteczności wypowiedzenia umowy najmu oraz bezprawnego charakteru pozbawienia powódki faktycznego władztwa nad lokalem były przedmiotem badania przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie (X GC 313/15) oraz Sąd Okręgowy w Szczecinie (VIII Ga 308/16) z uwagi na wniesione przez powódkę powództwo o opróżnienie lokalu użytkowego i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Z treści tych orzeczeń w powiązaniu z ich uzasadnieniami wynika bowiem, iż wpływ na rozstrzygnięcie w tym względzie miało ustalenie, że brak było przesłanek uprawniających do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w tym samym działaniu pozwanego skutkujące pozbawieniem powódki posiadania najmowanego przez nią lokalu było bezprawne. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił natomiast, że powódka nie naruszyła postanowień umowy, zaś zapis umowy o możliwości jednostronnego rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu, bez jakiegokolwiek odniesienia do przyczyn takiego wypowiedzenia jako sprzeczny z istotą najmu na czas określony i bezwzględnie obowiązującą normą art. 673 § 3 k.c. jest nieważny (art. 58 k.c.). W konsekwencji Sąd Okręgowy w Szczecinie uznał, że umowa stron trwa nadal - do 30 czerwca 2017 roku wobec czego powódce przysługuje roszczenie o wydanie jej przedmiotu najmu w celu używania zgodnie z treścią umowy stron.

Niewątpliwie zatem, powyższe ustalenia jako stanowiące podstawę wydanego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie prawomocnego wyroku wiązały Sąd przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko stron i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Natomiast zgodnie z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Skoro zatem Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpatrzeniu żądania powódki uwzględnił je dokonując w tym celu odpowiednich ustaleń, Sąd w rozpoznawanej sprawie był związany wydanym orzeczeniem przesądzającym o nieskuteczności złożonego przez pozwanego wypowiedzenia umowy najmu z dnia 20 grudnia 2013 roku oraz brakiem podstaw do pozbawienia powódki jako najemcy posiadania lokalu będącego przedmiotem tej umowy.

Przechodząc do rozważań merytorycznych w kontekście zarzutów pozwanego wyjaśnienia należy, iż początkiem jego odpowiedzialności, zdarzeniem wywołującym szkodę stanowiącym w świetle przywołanego wyżej art. 471 k.c.

nienależyte wykonanie zobowiązania był fakt niezasadnego, naruszającego prawo wyzucia powódki z najmowanego lokalu. W świetle powyższego uznać należało, iż fakt ten pozostawał niewątpliwy jako ustalony i będący podstawą wydanych orzeczeń, którymi Sąd jest związany. Wątpliwości Sądu zatem nie budziło, że pozwany dokonał bezskutecznego wypowiedzenia umowy najmu następnie zaś, mimo trwania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami obligującego go do oddania przedmiotu najmu do używania powódce, pozbawił powódkę faktycznego władztwa nad tym lokalem, a tym samym, jego działanie należy zakwalifikować jako nienależyte wykonanie zobowiązania.

Zaznaczyć należy, iż w konsekwencji działania pozwanego powódka zmuszona została – z uwagi na konieczność rozpoczęcia zajęć nauki języka obcego począwszy od 1 września 2014 roku i zobowiązania wynikające ze specyfiki stworzonego przedsiębiorstwa, do niezwłocznego znalezienia i najęcia innego lokalu, który odpowiadałby potrzebom prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Z analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż na skutek dokonanego wyszukiwania ofert oraz odrzucenia lokali w których niemożliwe byłoby wykonywanie tego typu działalności – z uwagi na godziny zajęć lekcyjnych czy też nieprzystosowanie lokalu, ostatecznie powódka zawarła umowy najmu dwóch lokali użytkowych – położonego przy ul. (...) w S. w którym prowadzona miała być szkoła językowa oraz sali w budynku Zespołu Szkół nr (...) w S. w którym prowadzone miały być zajęcia baletowe. Z zeznań świadka A. K. (2) oraz powódki A. K. (1), które korespondowały ze sobą, dając spójny i logiczny obraz okoliczności sprawy w tym zakresie, wynika, że optymalne, lepsze warunki przede wszystkim z uwagi na możliwość wyłącznego korzystania z lokalu, jego dowolnego urządzenia, wystroju, a także prowadzenia w jednym miejscu zajęć nauki języka obcego i nauki baletu występowały w lokalu przy ul. (...). Świadek A. K. (2) podkreślał, że wiadomym było, iż powódka ma na celu rozwój prowadzonej działalności, w tym zapewnianie najwyższej jakości świadczonych usług, co prowadziło do podjęcia prowadzenia zajęć w zakresie oprócz podstawowego i będącego głównym przedmiotem szkoły języka angielskiego, również języka niemieckiego.

Mając na uwadze zarzuty pozwanego, w tym miejscu podkreślić należy, iż w świetle powyższego, celem odparcia żądania pozwu, pozwany powinien był wykazać, że ewentualne rozszerzenie działalności gospodarczej powódki – chociażby o oferowane usługi szkoleniowe w zakresie języka niemieckiego było związane z nowym lokalem, a więc, że to właśnie najęcie tego lokalu umożliwiło poszerzenie działalności wpływające na dodatkowe przychody powódki. Pozwany powinien był więc wykazać, iż działalność tego typu nie mogła być świadczona w należącym do niego obiekcie z racji ograniczeń lokalowych. Tymczasem pozwany w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych nie naprowadził.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego podkreślić należy, że bez znaczenia w kontekście powyższego pozostają okoliczności, które pozwany powoływał celem uzasadnienia wypowiedzenia umowy najmu. Zaznaczyć należy, iż przytoczone zostały one dopiero w trakcie przesłuchania i nie zostały one w żaden sposób wykazane.

W odniesieniu do zarzutów strony pozwanej, zaznaczenia wymaga, iż w ocenie Sądu zawarcie przez pozwanego w dniu 25 sierpnia 2014 roku, a więc zaledwie kilka dni po pozbawieniu powódki władztwa faktycznego nad nieruchomością, umowy najmu z innym podmiotem, której przedmiotem miał być ten lokal, jest okolicznością obciążającą pozwanego, świadczącą o nacechowaniu jego działań względem powódki chęcią niezwłocznego odebrania od niej lokalu celem wynajęcia go innej osobie. Co więcej, na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie pozwany być zobowiązany do wydania lokalu powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, zaś z pewnością kwestia nieznajdującego podstaw prawnych faktycznego zwolnienia lokalu oraz zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu, nie może prowadzić do ustalenia, iż powstała w majątku powódki szkoda wynikała z okoliczności za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. To pozwany bowiem zdecydował się zawrzeć wskazaną umowę, wynajmując lokal, natomiast na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż podejmował działania celem rozwiązania wiążącej go z aktualnym najemcą umowy, tak aby doprowadzić do możliwości wydania powódce nieruchomości zgodnie z prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego w Szczecinie.

W wyniku działań pozwanego będących nienależytym wykonaniem umowy najmu, w majątku powódki powstała szkoda obejmująca opisane i wyliczone przez stronę powodową w sposób klarowny i prawidłowy składniki takie jak:

koszty najmu lokalu użytkowego na cele szkoły językowej w kontekście okresu do którego obowiązywała umowa zawarta pomiędzy stronami (od dnia 1 września 2014 roku do 30 czerwca 2017 roku) – 145.500 zł, koszty najmu sali baletowej – 10.471,32 zł. Zauważyć należy, iż powódka dokonując ustalenia wysokości szkody na kwotę 60.701,68 zł uwzględniła fakt, iż w okresie tym, z uwagi na związanie umową najmu z pozwanym, zobowiązana byłaby na jej podstawie do zapłaty czynszu w łącznej kwocie 85.000 zł oraz łącznych kosztów eksploatacji dokonując ich uśrednienia do kwoty 11.076,09 zł o które to kwoty pomniejszyła obliczone przez siebie koszty. Zaznaczenia wymaga, iż powyższe obliczenia oparte zostały na postanowieniach umów najmu oraz wystawionych w toku współpracy stron fakturach VAT, a nadto dokumentach finansowych wystawionych przez wynajmujących i dowodach dokonanych wpłat, co więcej potwierdzone zostały obszerną dokumentacją przedłożoną przez powódkę. Należy mieć także na względzie, że na wysokość poniesionych przez powódkę kosztów, a więc stawek czynszu niewątpliwie wpływ mogła mieć okoliczność, że powódka zmuszona została dokonać najmu lokalu pozwalającego na prowadzenie zajęć szkoleniowych zaledwie kilka dni przed rozpoczęciem roku szkolnego.

W tym zakresie za nieuzasadnione należy uznać również zarzuty pozwanego w przedmiocie braku stałej wysokości czynszu w ramach łączącej strony postępowania umowy najmu oraz kwestii ewentualnego podwyższenia tego czynszu i wypowiedzenia umowy przez pozwanego. Wyjaśnić bowiem należy, iż w świetle zapisów umowy najmu powódka zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu w kwocie 2.500 zł oraz kosztów eksploatacji, stąd przyjmując te wartości dokonała prawidłowego oszacowania kosztów z tą umową związanych. Wbrew twierdzeniom pozwanego, o braku związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą, nie mogą świadczyć prognozowane, nieznajdujące uzasadnienia w postanowieniach umowy najmu wskazywane przez pozwanego okoliczności.

Przechodząc natomiast do oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia w odniesieniu do uiszczonej nadpłaty czynszu za miesiąc sierpień 2014, zauważyć należy, że w świetle art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od zwrotu rzeczy. Tymczasem na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz wiążących ustaleń stanowiących podstawę opisanych wyżej orzeczeń nie sposób uznać, iż doszło do zwrotu rzeczy rozumianego jako przeniesienie władztwa nad rzeczą. Wyzucie powódki z posiadania lokalu miało charakter niejako przymusowy, zaś co najistotniejsze na gruncie tych rozważań nie znajdowało podstaw prawnych. W tej sytuacji brak było zdarzenia implikującego rozpoczęcie biegu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. Natomiast w przypadku przyjęcia, że z uwagi na okoliczności sprawy, tak właśnie rozumiany zwrot rzeczy nie był możliwy, zastosować należało ogólny, przewidziany w art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń, który w rozpoznawanej sprawie z uwagi na niewątpliwy jej gospodarczy charakter wynosił 3 lata (tak: E. Gniewek, Komentarz cywilny. Komentarz, wyd. 8, 2017, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1962 roku, II CR 709/62, OSN 1963). Zauważyć należy, iż zapłaty łącznej kwoty czynszu odnoszącej się do miesiąca sierpnia, zgodnie z postanowieniami zawartej pomiędzy stronami postępowania umowy, powódka dokonała w dniu 14 sierpnia 2014 roku, natomiast w dniu 22 sierpnia 2014 roku utraciła władztwo faktyczne nad lokalem. Pozew jako czynność na mocy art. 123 pkt 1 k.c. przerywająca bieg przedawnienia wniesiony został w dniu 11 lipca 2017 roku. Stąd niewątpliwie roszczenie w tym zakresie nie uległo przedawnieniu.

Odnosząc się do zasadności żądania powyższej kwoty, podkreślenia wymaga, że na gruncie przywołanych wyżej ustaleń przyjąć należało, że powódka korzystała na podstawie umowy najmu z lokalu będącego jej przedmiotem, z uwagi na bezprawne wyzucie z posiadania przez pozwanego, jedynie do dnia 22 sierpnia 2014 roku, stąd, z uwagi na uiszczenie całej ustalonej pomiędzy stronami kwoty czynszu, niewątpliwie miała uprawnienie do żądania zwrotu nadpłaconej kwoty czynszu odnoszącej się do tego okresu, a więc kwoty 806,45 zł. W okresie tym bowiem pozwany, mimo zobowiązania wynikającego z istoty umowy najmu, nie oddał powódce lokalu do używania.

Na końcu rozważań, biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy należy zdecydowanie negatywnie ocenić zachowanie pozwanego jako strony stosunku zobowiązaniowego łączącego go z powódką. Zauważyć bowiem należy, iż działania pozwanego – będącego przedsiębiorcą, prowadzącego działalność gospodarczą również w zakresie wynajmu nieruchomości, od którego należało wymagać zatem działania z zachowaniem należytej staranności, profesjonalizmu, w istocie sprowadzały się do przymusowego i nagłego wyzucia powódki z posiadania lokalu najmowanego przez nią

na podstawie umowy zawartej na czas określony – do 30 czerwca 2017 roku, przy braku podstaw zarówno co do wypowiedzenia powyższej umowy jak i podjęcia faktycznych działań celem zwolnienia lokalu przez powódkę. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, iż strony łączyła wcześniej współpraca gospodarcza, powódka najmowała lokal na podstawie umowy zawartej w 2011 roku, w lokal ten przystosowała i wykorzystywała do prowadzonej działalności gospodarczej w postaci szkoły języków obcych oraz nauki baletu, natomiast utraciła ona możliwość korzystania z lokalu, w wyniku opisanych wyżej bezprawnych czynności pozwanego, w dniu 22 sierpnia 2014 roku, podczas gdy, co pozwany niewątpliwie musiał obejmować świadomością, rok szkolny – a więc również nauka języków obcych w szkole stworzonej przez powódkę, miała rozpocząć się w dniu 1 września 2014 roku. Niezależnie od subiektywnego przeświadczenia pozwanego co do uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu i zwolnienia lokalu, tego typu działanie wynajmującego, nie może zasługiwać na aprobatę, świadczy wręcz o braku poszanowania podstawowych zasad, które powinny przyświecać stronom stosunku umownego, a już w szczególności przedsiębiorcy trudniącemu się zawodowo wynajmem nieruchomości, w relacjach ze swoimi kontrahentami.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o treść przedłożonych do akt dowodów z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, a i w ocenie Sądu nie budziły one żadnych wątpliwości. Za podstawę swoich ustaleń Sąd przyjął także ocenione jako wiarygodne zeznania świadka A. K. (2) oraz przesłuchanie powódki A. K. (1), mając na uwadze, iż były one spójne i logiczne, a nadto wzajemnie korespondowały ze sobą oraz ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd oparł się również na przesłuchaniu pozwanego S. W. w zakresie w którym nie pozostawało ono sprzeczne w stosunku do przywołanych wyżej dowodów, w tym dowodów ze źródeł osobowych.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 k.c. mając na względzie, iż pismem odebranych przez pozwanego w dniu 21 listopada 2016 roku powódka wezwała go do zapłaty odszkodowania w terminie 7 dni.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty poniesione przez powódkę jako stronę wygrywającą sprawę w całości złożyło się: opłata sądowa od pozwu w kwocie – 3.036 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie).