

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 11 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Karolina Mateja

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 r. roku w S. na rozprawie

sprawy z powództwa W. P., M. P.

przeciwko B. C.

o nakazanie i zapłatę

I. nakazuje pozwanej B. C., aby usunęła z części nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu o numerach 5/4 i 7/2, obręb ewidencyjny (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), wszelkie urządzenia, materiały budowlane, maszyny i kontenery, a nadto by usunęła z części nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu o numerze 7/5, obręb ewidencyjny (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) dwa kontenery budowlane, przy czym miejsce położenia wyżej wymienionych nieruchomości oznaczone jest kolorem czerwonym na mapie, znajdującej się na k. 130 akt, która ta mapa stanowi integralną część orzeczenia;

II. oddala powództwo w zakresie żądania nakazania w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej B. C. na rzecz powodów W. P., M. P. kwotę 12.000 zł (dwanaście tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) liczonymi od kwot:

- 2.400 zł od dnia 8 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.400 zł od dnia 8 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.400 zł od dnia 27 października 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.400 zł od dnia 15 października 2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.400 zł od dnia 3 listopada 2015 roku do dnia zapłaty,

IV. oddala powództwo o zapłatę co do żądania odsetek od kwoty 2.400 zł za okres sprzed 3 listopada 2015 roku;

V. umarza postępowanie co do żądania zapłaty w pozostałym zakresie,

VI. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2.728,78 zł (dwa tysiące siedemset dwadzieścia osiem złotych, siedemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu zwykłym

## UZASADNIENIE

W. P. oraz M. P. złożyli pozew przeciwko B. C. o nakazanie pozwanej, aby usunęła z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) wszelkie znajdujące się na nieruchomości urządzenia, maszyny i materiały budowlane, wnieśli o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty 14.760 zł wraz odsetkami od kwot częściowych oraz złożyli wniosek o zasądzenie kosztów procesu postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, że oddali pozwanej w wynajem część nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...). Pozwana nie wywiązywała się należycie z postanowień umowy i nie regulowała należności czynszowych, a po zakończeniu umowy pozostawiła na działce urządzenia, maszyny, kontenery oraz materiały budowlane, wobec czego zasadne jest żądanie nakazania pozwanej ich usunięcia. Natomiast co do żądanej kwoty wskazali, że gdyby pozwana wykonała swój obowiązek i usunęła rzeczy z przedmiotu najmu, powodowie mogliby ustalić z przyszłym najemcą czynsz, co najmniej równy temu, który płacić miała pozwana, zatem powodowie obciążyli pozwaną kosztami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości, jaką strony uzgodniły wiele miesięcy temu.

Na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa. Zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości. Zakwestionował stawkę za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz powierzchnię zajmowanego placu. Stwierdził, że przedmioty od pozwanej były systematycznie wywożone. Zarzucił, że powodowie umożliwiali zabranie rzeczy z placu tylko w razie spłaty zadłużenia.

W piśmie z dnia 30 sierpnia 2016 r. powodowie sprecyzowali żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o nakazanie pozwanej B. C., aby usunęła wszelkie urządzenia i materiały budowlane, maszyny i kontenery znajdujące się na powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> na nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki gruntu o numerach:

- 5/4 i 7/2 obręb ewidencyjny (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

- 7/4 obręb ewidencyjny (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

- 7/5 obręb ewidencyjny (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...),

wynajmowanej przez powodów od (...) sp. z o.o. na podstawie umowy najmu z dnia 13 sierpnia 2009 r. w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku.

Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 12.000 zł, wraz z odsetkami od kwot częściowych.

Na rozprawie w dniu 1 września 2016 r. pełnomocnik powodów sprecyzował, że w zakresie ponad żądaną kwotę 12.000 zł z ustawowymi odsetkami cofa powództwo i zrzeka się roszczenia.

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

M. P. i W. P. prowadzą działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą (...) S.C. W. P., M. P. z siedzibą przy ul. (...) w S..

Powodowie mają tytuł prawny do nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul (...) stanowiącej działki gruntu 5/2 oraz 7/2 o łącznej powierzchni 1,3960 ha stanowiącej własność Gminy M. S., wynikający z umowy najmu, zawartej z wieczystym użytkownikiem nieruchomości.

**Dowód:** umowa najmu, k. 14 – 21, 166 -173, wyciąg z (...), k. 55 – 57, wyciąg z treści Ksiąg Wieczystych, k. 138 – 165.

W dniu 26 czerwca 2014 r. powodowie zawarli z B. C., prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), umowę najmu części opisanej wyżej nieruchomości gruntowej (1000 m<sup>2</sup>) celem prowadzenia przez pozwaną działalności gospodarczej z zakresu zagospodarowania terenów zieleni, robót drogowych oraz sprzedaży drewna. Pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 2,40 zł / m<sup>2</sup> płatnego z góry do 15. dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z opcją wypowiedzenia trzymiesięcznego.

**Dowód:** umowa najmu, k. 11-12

Pozwana uiszczała w terminie jedynie czynsz najmu za lipiec 2014 r.

**Dowód:** zeznania powoda M. P., k. 123.

Pismem z dnia 25 listopada 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 7 446,40 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego. W piśmie poinformowano pozwaną, że zgodnie z art. 670 k.c. powodom służy na nieruchomościach pozwanej ustawowe prawo zastawu.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty, k. 23 – 24.

W dniu 19 grudnia 2014 r. B. C. wypowiedziała umowę najmu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

**Dowód:** wypowiedzenie, k. 22.

Po wygaśnięciu umowy najmu pozwana, mimo wielokrotnych próśb ze strony powodów nie uprzątnęła działki, nie zabrała z niej należących do niej 2 kontenerów budowlanych, materiałów i maszyn budowlanych. W maju 2015 r. pozwana zamierzała sprzedać zamiatarkę pozostawioną na wynajmowanym wcześniej placu, wówczas powodowie sprzeciwili się usunięciu tej maszyny do czasu uregulowania zaległości czynszowych. Ostatecznie maszyna została sprzedana, a część ceny, stanowiąca pokrycie należności czynszowych oraz odszkodowanie za korzystanie z nieruchomości do maja 2015 r. została uiszczona do rąk powodów. Na poczet tych należności zaliczono też kaucję – 4000 zł. Po tym zdarzeniu pozwana nadal nie zabierała z nieruchomości swoich rzeczy. Rzeczy te powodowie kilkakrotnie układali w taki sposób, by zajmowały jak najmniej powierzchni, jednak pracownicy pozwanej wielokrotnie przyjeżdżali na nieruchomość po potrzebne im maszyny lub materiały, rozrzucając na powrót składowane tam przedmioty. Powodowie zmierzli powierzchnię zajmowaną przez przedmioty pozwanej po ich ułożeniu i po ponownym rozrzuconiu przez pracowników pozwanej, pomiar pierwszy wskazywał powierzchnię ok. 850 m<sup>2</sup>, pomiar drugi – 1000 m<sup>2</sup>.

W tym czasie powodowie mogli wynająć zajmowaną przez pozwaną powierzchnię, przy czym ceny najmu dla innych kontrahentów wynajmujących tę nieruchomość wynosiły 2,4 – 2,5 zł za m<sup>2</sup>.

Rzeczy należące do pozwanej znajdują się na części działki nr (...) (kontenery), w miejscach oznaczonych na czerwono na mapie k. 130

**Dowód:** pisma, k.90-91,93, 94 zeznania świadka T. C. (1) w części, k. 174v-175, zeznania powoda M. P., k. 123-124, 175v – 176., zeznania powoda W. P. k. 125, zdjęcia k. 26-48, 134-137oświadczenie k. 95, zeznania Ł. S. k. 122, mapa k. 130, umowy k. 166-173

Pismem z dnia 23 grudnia 2014 r. pozwana wezwała powodów do dokonania korekty wystawionych przez powodów faktur VAT za okres od dnia w którym dostęp do placu był utrudniony do dnia 24 grudnia 2014 r.

**Dowód:** pismo, k. 102.

Pomiędzy stronami toczyła się korespondencja dotycząca kradzieży z placu powodów materiałów należących do pozwanej.

**Dowód:** pismo, k. 98, 99 notatki służbowe, k. 100 – 101, faktury VAT, k. 104 – 105.

Od czerwca 2015 r. powodowie obciążali pozwaną „opłatami za przechowywanie rzeczy” oraz za czynsz najmu, wystawiając następujące faktury VAT:

- fakturę VAT nr (...) z dnia 30 czerwca 2015 r. na kwotę 2952 zł brutto, płatną do dnia 7 lipca 2015 r.,
- fakturę VAT nr (...) z dnia 31 lipca 2015 r. na kwotę 2952 zł brutto, płatną do dnia 8 sierpnia 2015 r.,
- fakturę VAT nr (...) z dnia 31 sierpnia 2015 r. na kwotę 6150 zł brutto, płatną do dnia 8 września 2015 r., skorygowaną fakturą nr (...) zmniejszającą opłatę do kwoty 3198 zł brutto
- fakturę VAT nr (...) z dnia 30 września 2015 r. na kwotę 2952 zł brutto, płatną do dnia 14 października 2015 r.,
- fakturę VAT nr (...) z dnia 31 października 2015 r. na kwotę 2952 zł brutto, płatną do dnia 8 lipca 2015 r.,

**Dowód:** faktury VAT, k. 49 – 54.

Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do dobrowolnego wydania nieruchomości w stanie wolnym od rzeczy do 31 lipca 2015 r. oraz o uregulowanie zaległości z tytułu korzystania z nieruchomości. W piśmie wskazano, że powodowie nie mogą dłużej przechowywać rzeczy pozwanej, gdyż ponoszą z tego tytułu znaczne koszty, innym najemcom przeszkadzają rzeczy pozwanej, gdyż jej pracownicy robią bałagan i rozrzucają wcześniej ułożone przedmioty

**Dowód:** wezwanie, k. 25.

Pismem z 15.10.2015 r. kierowanym do powodów pozwana wskazała, że wstępnie zweryfikowała należące do niej materiały, znajduje się na placu przy Celnej i stwierdziła braki, wobec czego wezwała do dokonania wspólnej inwentaryzacji.

Pismem z 4 listopada 2015 r. pozwana poinformowała, że w związku z ustaleniami ze spotkania stron w okresie od 9 do 15 rozpocznie usuwanie materiałów i przedmiotów należących do jej firmy, nadto wezwała do wydania kontenerów z zawartością.

**Dowód:** pismo k. 81, 85

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest w przeważającej mierze uzasadnione.

Jeśli idzie o żądanie nakazania pozwanej usunięcia rzeczy ze spornej nieruchomości, podstawę prawną stanowi art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Powtórzenie treści przepisu – obowiązek zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym - znalazło się także w umowie stron. Ponieważ pozwana otrzymała wynajmowaną część nieruchomości w stanie wolnym, powinna ją zwrócić również w stanie wolnym, a więc usunąć z nieruchomości wszystkie należące do niej przedmioty.

Pozwana, nie przecząc, iż jej nieruchomości znajdują się na placu powodów mimo wygaśnięcia umowy, wskazywała, iż wyłączną przyczyną nieusunięcia ich jest uniemożliwienie zabrania rzeczy przez powodów. W tej kwestii pozwana powołała dowód z wymienianej przez strony korespondencji oraz z zeznań świadka – T. C. (1). Korespondencja

stron nie potwierdza, iż powodowie uniemożliwili pozwanej zabranie rzeczy. Pisma kierowane do pozwanej zawierają wyłącznie informację, że powodowie mogą skorzystać z prawa zastawu, gdyż prawo to przysługuje im zgodnie z ustawą.

Zgodnie z art. 670 § 1 k.c. dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Art. 671 § 1 i 2 k.c. stanowią, że przysługujące wynajmującemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte. Wynajmujący może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony.

Jak wynika z treści powyższych przepisów, prawo zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu powstaje z mocy ustawy. O tym, w jakim zakresie prawo to zostanie zrealizowane, decyduje wynajmujący. Może on sprzeciwić się usunięciu rzeczy z przedmiotu najmu. W niniejszej sprawie z materiału dowodowego wynika, że powodowie skorzystali z tego uprawnienia tylko raz, w odniesieniu do zamiatarki. T. C. (1) zeznał wprawdzie, że powodowie nie pozwalali usunąć z nieruchomości także innych przedmiotów, ale zeznania te nie zostały uznane za wiarygodne. Przede wszystkim T. C. (1) jako mąż pozwanej i osoba faktycznie prowadząca zarejestrowaną na żonę działalność jest osobą zainteresowaną rozstrzygnięciem. Powodowie przedstawili szereg zdjęć, z których wynika swobodny dostęp pracowników pozwanej do placu, na którym znajdowały się należące do niej przedmioty. Wobec tego za wiarygodne należy uznać zeznania powodów, iż pozwana mogła zabrać należące do niej materiały budowlane i kontenery z wynajmowanej wcześniej nieruchomości, lecz nie czyniła tego, gdyż było jej na rękę składowanie materiałów u powodów, bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów. Podstawę do takiego wniosku daje też oświadczenie pełnomocnika pozwanej złożone na rozprawie 25 sierpnia 2016 r. Otóż pełnomocnik, kwestionując powierzchnię zajmowaną wg powodów przez przedmioty pozwanej, stwierdził, że nie mogła ona wynosić 1000 m<sup>2</sup>, gdyż rzeczy pozwanej były systematycznie wywożone z nieruchomości (mimo podnoszenia w innym miejscu, że pozwanej nie pozwolono zabrać rzeczy). Oznacza to, że pozwana, czy też osoby, które w jej imieniu wypowiadają się w procesie, zmieniają swoje stanowisko w zależności od tego, co pragną uzasadnić.

Pisma wymieniane przez strony wskazują jednoznacznie, że pozwana była wielokrotnie wzywana do usunięcia swoich rzeczy z nieruchomości wynajmowanej wcześniej od powodów, w listopadzie 2015 r. zobowiązała się rozpocząć usuwanie tych rzeczy, do czasu wydania rozstrzygnięcia przedmioty należące do pozwanej nie zostały usunięte ze spornej działki. Wobec tego za zasadne należy uznać żądanie nakazania pozwanej, aby wykonała swój obowiązek, o czym orzeczono w punkcie I wyroku. Powodowie precyzując powództwo wskazali, że domagają się usunięcia przedmiotów pozwanej z części działki, oznaczonej na mapie kolorem czerwonym, jednocześnie podali wszystkie numery ewidencyjne działek składających się na wynajmowaną przez nich nieruchomość, mimo że z przedłożonych przez nich map wynika, że rzeczy pozwanej znajdują się tylko na niektórych z nich – na działkach o nr (...) pozostawiono urządzenia, materiały budowlane, maszyny, a na działce nr (...) dwa kontenery budowlane. Wobec tego powództwo co do działki ewidencyjnej, na której rzeczy pozwanej się nie znajdują, podlega oddaleniu, co nie zmienia oceny, że powodowie wygrali proces w tej części w całości, albowiem uwzględniono ich żądanie co do wszystkich należących do pozwanej rzeczy, a oddalenie powództwa w części ma wyłącznie charakter porządkowy.

Jeśli idzie o żądanie zapłaty, to podstawy prawnej nie stanowią przepisy art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i w związku z art. 230 k.c. Stanowią one, że samoistny posiadacz w złej wierze (jak również samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie) jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, przy czym przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się również odpowiednio w stosunkach pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym. Za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. należy uważać posiadacza, który włada rzeczą m.in. jak najemca lub dzierżawca, nie mając do tego odpowiedniego prawa skutecznego względem właściciela albo też prawo takie miał, lecz je następnie utracił. Możliwe jest żądanie wynagrodzenia także od posiadacza służebności (tak Sąd Najwyższy m. in. w uchwale z 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64).

Powyższe przepisy, jak wynika z ich treści i usytuowania, stanowią o roszczeniach, jakie przysługują właścicielowi rzeczy. Powszechnie przyjęty jest pogląd, że prawo użytkownika wieczystego jest to prawo zbliżone do własności, więc w wypadkach nie unormowanych w przepisach o prawie wieczystego użytkownika zastosowanie mają przepisy o własności, w tym także o ochronie własności. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968r.. III CZP 98/68, OSNCP 1969/11/188; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969r.. III CRN 360/68. OSNCP 1969/12/222; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972r.. III CZP 82/72, OSNCP 1973/7-8/125). Oznacza to, że opisane wyżej roszczenia mogą powstać także na rzecz użytkownika wieczystego. Nadto art. 690 k.c. stanowi, że do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, jednak przepis ten, jako mający wyjątkowy charakter, nie może podlegać wykładni rozszerzającej. W szczególności nie ma podstaw, by stosować go do najmu innych rzeczy niż lokal oraz do dzierżawy (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 kwietnia 1967 r., III CZP 26/67.)

W niniejszej sprawie niespornym jest, że powodowie nie są właścicielami ani użytkownikami wieczystymi nieruchomości, lecz jej najemcami. Wobec tego do roszczenia nie mają zastosowania wskazane przepisy.

Sąd jest związany postawą faktyczną powództwa. Powodowie w pozwie wskazali, że obciążali pozwaną „wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie”, co wskazywałoby, że dochodzą roszczenia opartego o treść art. 224 i 225 k.c. Jednak w pozwie znajduje się również stwierdzenie, że gdyby pozwana usunęła swoje rzeczy ze spornej nieruchomości, powodowie mogliby z umów z kolejnymi najemcami osiągać dochód równy co najmniej temu, który wynikał z umowy z pozwaną. Oznacza to, że roszczenie powodów ma charakter odszkodowawczy, a żądana kwota to utracony zysk, związany z niewykonaniem umowy przez pozwaną. Podstawę prawną powództwa stanowi zatem art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik jest zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Dochodząc roszczenia wywodzonego z art. 471 k.c. powód winien wykazać, że dłużnik nienależycie wykonał swoje zobowiązanie, że powód poniósł szkodę i że między nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą zachodzi adekwatny (normalny) związek przyczynowy.

Granice obowiązku odszkodowawczego wyznacza treść art. 361 § 2 k.c. Zgodnie z tą regulacją w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym, a tym stanem jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Majątek zaś jest ogółem aktywów i pasywów. Rodzaj szkody majątkowej w postaci straty (*damnum emergens*) polega na zmniejszeniu majątku poszkodowanego wskutek zdarzenia, z którym związana jest czyjaś odpowiedzialność, natomiast utracony zysk (*lucrum cessans*) to wartość, która weszłaby do majątku, gdyby nie zdarzenie powodujące szkodę. Dla ustalenia istnienia oraz wysokości szkody w postaci straty stosuje się metodę dyferencyjną, polegającą na porównaniu rzeczywistego stanu majątku poszkodowanego przed zdarzeniem sprawczym ze stanem istniejącym po tym zdarzeniu. Gdy majątek jest niższy od stanu sprzed zdarzenia sprawczego, wówczas poszkodowany poniósł stratę. W przypadku utraconego zysku porównywane wartości to majątek obecny i majątek w takiej wysokości, jaka istniałaby, gdyby nie okoliczność powodująca szkodę. Ponieważ utracone zyski ze swej istoty mają wyłącznie charakter hipotetyczny, przyjmuje się, że powinny być wykazane z dużym prawdopodobieństwem, tak dużym, że uzasadnia ono przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Podstawą skutecznego domagania się odszkodowania jest wykazanie przez wierzyciela istnienia pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę a szkodą normalnego związku przyczynowego, określonego w art. 361 § 1 k.c. Tak rozumiany związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu

rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem określonego rodzaju zdarzeń (tak w wyroku z 29 listopada 2006 r., II CSK 259/06).

W niniejszej sprawie niewykonanie przez pozwaną jej obowiązku zwrotu rzeczy w stanie nie pogorszony nie budzi wątpliwości. Powodowie wskazali, że teren, zajmowany przez rzeczy pozwanej, mogliby wynająć za kwotę 2,4 zł za m<sup>2</sup>. Twierdzenie to zostało poparte dowodami – przedłożono umowy najmu, z których wynika, że po takich właśnie stawkach powodowie wynajmowali inne części tej samej nieruchomości. Nadto z zeznań powodów wynika, że mieli oni chętnych na wynajem także tej części działki, która zajmowana jest przez rzeczy pozwanej. Pozwana nie przedstawiła dowodów przeciwnych, zatem zeznania powodów w tym zakresie uznano za w pełni wiarygodne. Oznacza to, iż powodowie wykazali z dużym prawdopodobieństwem, że mogliby osiągnąć dochód w kwotach 2400 zł miesięcznie, gdyby nie fakt, że pozwana nie opróżniła ze swoich rzeczy wynajmowanego wcześniej placu.

W sprawie sporna była także powierzchnia zajmowana przez rzeczy pozwanej. Pozwana twierdziła bowiem, że ponieważ rzeczy były systematycznie wywożone, powierzchnia nie była większa niż 250 m<sup>2</sup> (tak zeznał T. C.). Jest to jednak niewiarygodne, by rzeczy, dla których wcześniej pozwana potrzebowała 1000 m<sup>2</sup> mogły zmieścić się na ¼ tej powierzchni, zwłaszcza, że zdjęcia potwierdzają opisany przez powodów bardzo duży nieład, w jakim znajdują się rzeczy pozostawione przez pozwaną. Z tego względu Sąd dał wiarę zeznaniom powodów, że rzeczy te zajmowały przez krótki okres powierzchnię nieco mniejszą, ale potem zostały ponownie porozrzucane przez pracowników pozwanej, pobierających tylko te materiały, które były im w danym momencie potrzebne do prac.

Z powyższych względów żądanie zapłaty uwzględniono w całości co do kwot po 2400 zł miesięcznie za okres od czerwca do października 2015 r. W pozostałym zakresie powództwo zostało cofnięte, zatem postępowanie w tym zakresie podlegało umorzeniu (art. 355 k.p.c.)

Podstawę prawną orzeczenia o odsetkach stanowią przepisy art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 455 k.c. Zobowiązanie do odszkodowania ma charakter tzw. zobowiązania bezterminowego, albowiem termin spełnienia świadczenia przez dłużnika nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. Z tego względu - zgodnie z dyspozycją art. 455 k.c. – powyższe świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. W niniejszej sprawie rolę takich wezwań do zapłaty spełniały faktury, zawierające terminy płatności i wysłane przez powodów do pozwanej w okresie umożliwiającym ich otrzymanie przed nadejściem terminu. Pozwana nie kwestionowała otrzymania faktur w czasie umożliwiającym zapłatę. Wobec tego odsetki zasądzono od dnia następnego po dniu płatności faktur, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku należności płatnej w listopadzie 2015 r. żądanie pozwu co do odsetek pokrywało się z terminem płatności faktury, toteż żądanie to co do 1 dnia odsetek oddalono.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 i 100 k.p.c. Powodowie wygrali proces w całości, jeśli idzie o żądanie nakazania i w 81 %, jeśli idzie o żądanie zapłaty. Koszty stron co do żądania zapłaty były następujące: powodowie opłata od pozwu 738 zł i wynagrodzenie pełnomocnika 2400 zł, pozwana 2400 zł wynagrodzenia pełnomocnika. Rozdzielenie tych kosztów w stosunku 81% dla powodów i 19% dla pozwanej oznacza, że pozwana winna zwrócić powodom 2085,78 zł ( (...) 81% - 2400x19%). Koszty powodów związane z żądaniem usunięcia rzeczy to opłata od pozwu 443 zł i wynagrodzenie pełnomocnika 2400 zł. Wynagrodzenie pełnomocników ustalono zgodnie z § 6 pkt 5 i § 10 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i za czynności radców prawnych. Łącznie kwota należna powodom z tytułu kosztów to 4728,78 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)