

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 maja 2022 r. S. N. wniósł przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o zapłatę kwoty 37.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 8.000 zł od dnia 3 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty;

- 4.000 zł od dnia 10 maja 2022 r. do dnia zapłaty;

- 25.000 zł od dnia 3 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Powód niniejszym pozwem dochodzi od pozwanej zwrotu czynszu najmu lokalu użytkowego należącego do pozwanej za miesiąc czerwiec 2021 r. w kwocie 8000 zł, o który pozwana została bezpodstawnie wzbogacona, w związku z opóźnieniem wydania lokalu i przystosowaniem go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej powoda, nadto zwrotu uiszczonej przez powoda kaucji w kwocie 4000 zł, której pozwana nie rozliczyła po zdaniu lokalu. Powód dochodzi również odszkodowania w kwocie 25.000 zł tytułem utraconego zarobku w związku z niemożnością prowadzenia działalności gospodarczej w najmowanym lokalu w miesiącu czerwiec 2021 r.

Nakazem zapłaty z dnia 23 maja 2022 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

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

Powód S. N. w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej od 2017 r., z wyłączeniem roku 2019 r., najmował w sezonie letnim od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. lokal użytkowy położony w Ł. w komplecie apartamentowców (...). Przedmiotowy lokal był przystosowany do prowadzenia restauracji wraz z kuchnią, zaopatrzonego w niezbędne sprzęty i urządzenia kuchenne. Każdorazowo przed rozpoczęciem kolejnego sezonu letniego podpisywał z wynajmującym umowę najmu, w której okres rozpoczęcia najmu w miesiącu czerwcu ustalano według potrzeb powoda. Po zakończeniu sezonu dokonywano protokolarnego zdania najmowanego lokalu, spisania stanu liczników mediów. Na podstawie protokolarnie dokonanych odczytów wynajmujący wystawiał powodowi fakturę za media, którą powód następnie opłacał. Po zdaniu lokalu bez uwag wynajmującego powodowi zwracana była kaucja, uiszcza uprzednio przez powoda przy zawarciu umowy najmu.

17 maja 2021 roku z powodem telefonicznie skontaktowała się K. H. działająca w imieniu wynajmującego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z propozycją zawarcia najmu przedmiotowego lokalu użytkowego na kolejny sezon letni. Powód zamierzał otworzyć restaurację od 1 czerwca 2021 roku z uwagi na zgłoszenie takiego zapotrzebowania przez właścicieli apartamentów w kompleksie (...) oraz ze względu na zbliżający się tzw. długi weekend w związku ze świętem Bożego Ciała, przypadającym na 3 czerwca 2021 r., w którym oczekiwano zwiększonego ruchu turystów. Ustalono, że celem potwierdzenia zawarcia umowy najmu powód uiszczył pozwanej opisaną w umowie kaucję, która początkowo miała wynieść 5000 zł, a po dalszych negocjacjach – kwotę 4000 zł. Po ustaleniu z powodem daty rozpoczęcia działalności i wynegocjowaniu kwot kaucji oraz czynszu najmu wiadomością e-mail z dnia 17 maja 2021 r. K. H. przesłała powodowi S. N. umowę najmu celem jej weryfikacji oraz w przypadku potwierdzenia danych zwróciła się o wydrukowanie, opieczetowanie, podpisanie i odesłanie umowy. Nadto zwróciła o zapłatę przez powoda do dnia następnego zadatku na wskazany w umowie numer rachunku bankowego.

Zgodnie z przesłaną powodowi umową najmu z dnia 17 maja 2021 r. pozwana oświadczając, że ma prawo do dysponowania przedmiotem najmu, zobowiązała się do wydania powodowi lokalu użytkowego (restauracja z kuchnią położonego w miejscowości Ł. w komplecie B. M.) na czas określony od dnia 1 czerwca 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r. (pkt 1 i 2 umowy).

Zgodnie z pkt 3 umowy powód miał wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie restauracji, w sposób zorganizowany w okresie od dnia 1 czerwca 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r. Nadto pozwana zobowiązała się zapewnić powodowi swobodny dostęp do lokalu najemcy jego pracownikom i klientom w powyższym okresie (pkt 4 umowy). Strony ustaliły, że w okresie od dnia 1 czerwca 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r. restauracja będzie prowadzona w sposób ciągły.

Strony w pkt 8 umowy ustaliły czynsz najmu lokalu w kwocie 24 600 zł, płatny w 3 miesięcznych ratach, w terminach: w kwocie 8000 zł do dnia 15 czerwca 2021 r., w kwocie 8000 zł do dnia 15 lipca 2021 r. oraz ostatnia rata 8600 zł do dnia 10 sierpnia 2021 r.

Za okres od dnia 1 czerwca 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r. powód zobowiązał się do pokrycia dodatkowych opłat za prąd i wodę wg wskazań licznika z uwzględnieniem cen zawartych na fakturach wystawianych przez dostawcę mediów (pkt 9 umowy).

Przekazanie lokalu najemcy nastąpić miało 1 czerwca 2021 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (pkt 10 i 11 umowy).

Osobą odpowiedzialną za kontakt w czasie trwania umowy ze strony wynajmującego była M. S. (pkt 23 umowy).

Powód został zobowiązany do wpłacenia czynszu i kaucji w wysokości 4000 zł do dnia 18 maja 2021 r., która podlegała rozliczeniu na koniec sezonu przy zdaniu lokalu (pkt 25 umowy).

Powód podpisał, opieczetował umowę i odesłał jej skan mailem pozwanej. Nadto dnia następnego dokonał wpłaty kaucji, o czym poinformował przedstawiciela pozwanej wiadomością SMS. W dalszej korespondencji SMS powód przypomniał, że maszyna do obierania ziemniaków jest zepsuta oraz oświetlenie nad zmywakiem i przy wejściu na salę. Nadto zwrócił się o wskazanie, czy istnieje możliwość wydania kluczy do lokalu w dniu 31 maja 2021 r. Przedstawicielka pozwanej nie odpowiedziała na ww. smsy, nie odbierała telefonów, wskazując, że oddzwoni.

Powód następnie zamówił żywność do prowadzonej restauracji oraz zawarł z K. G. umowę na odbiór odpadów ze stołówki począwszy od czerwca 2021 r., co było wymagane przez Sanepid.

**Dowód:**

- umowa z dnia 17 maja 2017 r. k. 248;
- umowa z dnia 17 kwietnia 2018 r. k. 249;
- umowa z dnia 10 czerwca 2020 r. k. 250-252;
- korespondencja e-mail k. 11-11v.;
- umowa z dnia 17 maja 2021 r. k. 17, 247;
- korespondencja SMS k. 12 i n., 258;
- potwierdzenie przelewu z dnia 18 maja 2021 r. k. 21;
- faktura VAT za wywóz odpadów k. 32;

- zeznania świadka M. S. k. 346-349;
- zeznania świadka Ł. N. k. 349-352;
- zeznania świadka A. K. k. 352-353;
- zeznania powoda S. N. k. 378-382;

31 maja 2021 r. powód przyjechał wraz z pracownicą do Ł. po odbiór kluczy do przedmiotowego lokalu. Okazało się, że lokal nie jest zasilony w energię elektryczną, gdyż pozwana dopiero ubiegała się u (...) sp. z o.o. o przyłączenie lokalu do sieci i zwiększenie mocy dla potrzeb prowadzonej przez powoda działalności restauracyjnej. Nadto w lokalu brakowało sprzętu kuchennego, w który lokal był wyposażony w ubiegłych sezonach. Okazało się, że sprzęt kuchenny został wywieziony przez pozwaną do innego obiektu. Powód nie mógł otworzyć restauracji w dniu 1 czerwca 2021 r. Powód oddał zakupione mrożonki na przechowanie M. S. i zwrócił się do pozwanej o wskazanie propozycji rozwiązania problemu ewentualnie o renegotjowanie postanowień umownych, w związku z niemożnością rozpoczęcia prowadzenia działalności restauracyjnej w lokalu pozwanej z dniem 1 czerwca 2021 r.

Powód w czerwcu wielokrotnie zwracał się do pozwanej telefonicznie i za pośrednictwem wiadomości SMS o wskazanie, kiedy będzie mógł rozpocząć działalność w lokalu pozwanej oraz monitował pozwaną w zakresie dostarczenia i naprawy sprzętu. Wskazywał na brak podłączonego licznika energii elektrycznej, brak podłączonego sprzętu pozostawionego w lokalu oraz pozostałe braki sprzętowe. W odpowiedzi przedstawicielka pozwanej K. H. kierowała powoda do M. S.. Zakupione przez powoda towary, umieszczone w lodówkach znajdujących się w lokalu pozwanej, uległy zepsuciu w związku z odłączeniem zewnętrznego źródła energii elektrycznej. W odpowiedzi na monity powoda M. S. sms-em z 10 czerwca 2021 r. informowała go, że załatwi piec konwekcyjny, wskazując, że w lokalu był elektryk i wszystko naprawił, oraz oczekuje na zlecenie z E..

Pozwana nadal była na etapie przyłączenia do lokalu energii elektrycznej. Pismem z dnia 14 czerwca 2021 r. (...) sp. z o.o. poinformowała pozwaną, iż warunkiem kontynuowania świadczenia usług dystrybucji energii elektrycznej ze zmienioną mocą umowną, koniecznym jest aktualizacja umowy kompleksowej oraz o świadczenie usług.

Przelewem z dnia 15 czerwca 2021 r. powód zgodnie z umową uiszczył na rzecz pozwanej czynsz najmu w kwocie 8000 zł tytułem I raty.

Powód zweryfikował na miejscu, że lokal nadal pozostaje bez energii elektrycznej oraz bez sprawnych sprzętów, o czym monitował pozwaną.

Dnia 17 czerwca 2021 r. pozwana wystąpiła z wnioskiem do (...) sp. z o.o. o zgłoszenie gotowości instalacji do przyłączenia w związku ze zmianą warunków umowy.

Dnia 18 czerwca 2021 r. pozwana wystawiła na powoda fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 12 000 zł tytułem I raty czynszu w kwocie 8000 zł zgodnie z umową oraz kaucji zgodnie z umową w kwocie 4000 zł, wskazując, że fakturę powód opłacił w całości.

Pozwana sms-em z 24 czerwca 2021 r. poinformowała powoda o zaplanowanym na dzień następnego montażu licznika w lokalu.

Powód po doprowadzeniu do lokalu energii elektrycznej i dostarczeniu sprzętów kuchennych mógł rozpocząć działalność restauracyjną w najętym lokalu od 30 czerwca 2021 roku.

### **Dowód:**

- korespondencja SMS k. 13-16;

- paragony i faktury VAT za rok 2021 k. 67-126;
- pismo (...) sp. z o.o. z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie warunków przyłączenia wraz z projektem umowy o przyłączenie do sieci k. 259-261;
- umowa o przyłączenie do sieci k. 264-268;
- pismo z dnia 14 czerwca 2021 r. k. 262-263;
- wniosek z dnia 17 czerwca 2021 r. k. 269-270;
- korespondencja SMS k. 253-257;
- potwierdzenie przelewu k. 22;
- faktura VAT k. 18;
- zeznania świadka M. S. k. 346-349;
- zeznania świadka Ł. N. k. 349-352;
- zeznania świadka A. K. k. 352-353;
- zeznania powoda S. N. k. 378-382.

Przelewem z dnia 15 lipca 2021 r. powód uiścił na rzecz pozwanej czynsz najmu w kwocie 8000 zł tytułem II raty.

Dnia 20 lipca 2021 r. pozwana wystawiła na powoda fakturę VAT nr (...) na kwotę 8000 zł tytułem czynszu najmu I rata, którą powód opłacił dnia 16 lipca 2021 r.

***Dowód:***

- potwierdzenie przelewu k. 22a;
- faktura VAT k. 19;
- zeznania powoda S. N. k. 378-382;

Przelewem z dnia 16 sierpnia 2021 r. powód uiścił na rzecz pozwanej czynsz najmu w kwocie 8460 zł tytułem III raty.

Dnia 25 sierpnia 2021 r. pozwana wystawiła na powoda fakturę VAT nr (...) na kwotę 8460 zł tytułem czynszu najmu III rata, którą powód opłacił 16 sierpnia 2021 r.

***Dowód:***

- potwierdzenie przelewu k. 23;
- faktura VAT k. 20;
- zeznania powoda S. N. k. 378-382;

Powód po zakończonym sezonie zwrócił pozwanej najmowany lokal. Przy zwrocie lokalu dokonano spisania stanów liczników. Powód bezskutecznie oczekiwał na zwrot kaucji.

***Dowód:***

- zeznania świadka M. S. k. 346-349;

- zeznania powoda S. N. k. 378-382;

Dnia 27 października 2021 r. pozwana wystawiła na powoda fakturę VAT nr (...) tytułem energii elektrycznej za miesiąc lipiec 2021 w kwocie 1308,24 zł brutto, energii elektrycznej za miesiąc sierpień 2021 r. w kwocie 1573,20 zł brutto, rozliczenia zużycia wody za kwotę 568,88 z oraz rozliczenia śmieci za kwotę 364 zł tj. na łączną kwotę 3814,32 zł brutto, stwierdzając że faktura VAT została zapłacona do kwoty 3860 zł, wobec czego do zapłaty pozostało (minus) 45,68 zł.

Powód nie otrzymał powyższej faktury.

**Dowód:**

- faktura VAT k. 271;

- zeznania powoda S. N. k. 378-382.

Pismem z dnia 23 listopada 2021 r. powód bezskutecznie wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 33 000 zł w terminie 7 dni, na wskazaną kwotę składały się kwoty 8000 zł tytułem czynszu za miesiąc czerwiec 2021 r. oraz 25 000 zł tytułem utraconego dochodu za miesiąc czerwiec 2021 r.

Powód podniósł, iż pozwana nie wywiązała się z umowy, albowiem lokal został udostępniony powodowi dopiero dnia 30 czerwca 2021 r. mimo uiszczenia czynszu najmu i kaucji, zaś dopiero dnia 25 czerwca 2021 r. w lokalu zamontowano licznik energii elektrycznej. Nadto w związku z opóźnieniem wydania lokalu powód poniósł stratę w kwocie 25 000 zł.

**Dowód:**

- pismo powoda z dnia 23 listopada 2021 r. k. 29;

- wydruk śledzenia k. 30;

- dowód nadania k. 31.

Powód w poprzednich latach za miesiąc czerwiec uzyskiwał przychód w następujących kwotach:

- 2017 r. – 7.300 zł (rozpoczęcie działalności 24 czerwca 2017 r.);

- 2018 r.- 10.400 zł (rozpoczęcie działalności 23 czerwca 2018 r.);

- 2020 r.- 20.700 zł (rozpoczęcie działalności 10 czerwca 2020 r.).

W 2021 r. powód zatrudniał 1 pracownika.

**Dowód:**

- paragony i faktury VAT za rok 2020 k. 33-67;

- paragony i faktury VAT za rok 2021 k. 67-126;

- raport kasowy za rok 2018 k. 129-181;

- raport kasowy za rok 2020 k. 182-219;

- raport kasowy za rok 2021 k. 220-226v.;

- lista płac z lipiec i sierpień 2021 k. 296-297;

- decyzja US dot. wymiaru podatku powoda k. 24-28;
- zeznania świadka Ł. N. k. 349-352;
- zeznania świadka A. K. k. 352-353;
- zeznania powoda S. N. k. 378-382.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego przedłożonego przez strony, w tym dokumentacji finansowej złożonej przez powoda, których autentyczności strony nie kwestionowały, częściowo wyprowadzając odmienne wnioski. Sąd bazował na zeznaniach świadków stron, mając przy tym na uwadze, że świadkowie są powiązani zawodowo i rodzinnie ze stronami procesu, nie można ich zeznań traktować do końca jako obiektywnych. Sąd opierał się również na zeznaniach powoda, które ocenił jako szczerze i prawdziwe, czym innym jest ocena, jakie fakty zostały tymi dowodami wykazane. Dla porządku wskazać należy, że mimo prawomocnego oddalenia wniosku powoda o zwolnienie od kosztów sądowych, powód nie uiszczył brakującej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Sąd nie widział również podstaw do pokrywania kosztów pracy biegłego z sum budżetowych, a tym bardziej przeprowadzenia dowodu z biegłego z urzędu, zważywszy że powód na ostatniej rozprawie cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Uzasadniając żądanie pozwu, powód wskazał, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego należącego do pozwanej, jednakże w związku z opóźnieniem wydania lokalu i przystosowaniem go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej powoda, powód uiszczył nienależnie czynsz najmu za pierwszy miesiąc (8000 zł), nadto pozwana nie zwróciła uiszczony przez powoda kaucji w kwocie 4000 zł. Powód niniejszym pozwem dochodził również odszkodowania w kwocie 25 000 zł tytułem utraconego dochodu w związku z niemożnością prowadzenia działalności gospodarczej w czerwcu 2021 r.

Sprzeciwiając się żądaniu pozwu, pozwana zakwestionowała roszczenie co do zasady jak i wysokości, kwestionując aby nie udostępniła powodowi lokalu w określonym terminie, podnosząc, iż powód miał dostęp do lokalu i mógł prowadzić działalność gospodarczą. Pozwana wskazała również, że w lokalu brak było zasilania w energię elektryczną w związku z trwającymi pracami przyłączeniowymi, o czym powód wiedział zawierając umowę.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wprawdzie umowa najmu z dnia 17 maja 2021 r. nie została sporządzona w formie pisemnej, o której mowa w art. 78 § 1 k.c., z uwagi na brak własnoręcznego podpisu przedstawiciela strony pozwanej. To jednak na podstawie przedłożonej w sprawie korespondencji e-mail oraz zeznań powoda i zeznań świadka pozwanej M. S. przyjąć należało, iż z uwagi na okoliczności towarzyszące przy zawarciu umowy, umowa najmu w wersji załączonej do pozwu (jak na k. 17 akt sprawy) została finalnie zawarta - w formie dokumentowej, o której mowa w art. 77<sup>2</sup> k.c., jako że wynegocjowane ustalenia stron znalazły potwierdzenie w umowie zredagowanej przez przedstawiciela pozwanej, a przesłanej mailem (k. 11v). Następnie zaakceptowanej przez powoda, który umowę wydrukował, opieczetował i podpisał, odsyłając skan tej umowy (jak na k. 17 akt sprawy) stronie pozwanej. Co istotne, powód na poczet zawartej umowy dnia następnego opłacił kaucję w kwocie 4000 zł, co pozwana traktowała jako zadatek, jak to wynika z maila pozwanej z 17 maja 2021 r. (k. 11v). Nie sposób zatem w świetle ustalonego stanu faktycznego i okoliczności towarzyszących zawarciu umowy stwierdzić, że do zawarcia umowy w wersji załączonej do pozwu nie doszło, w szczególności, aby nie wiązały pozwanej terminy umowne nią określone. Zważywszy że umowa nie przewidywała żadnej formy szczególnej. Dlatego stosunek prawny stron należało zakwalifikować jako umowę najmu, o której mowa w art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Jak wynika z treści umowy łączącej strony oraz poczynionych przez Sąd ustaleń, umowa obowiązywała od dnia 1 czerwca 2021 r., z czym wiązał się przede wszystkim obowiązek pozwanej udostępnienia powodowi lokalu już z tą datą, celem prowadzenia działalności gastronomicznej w sposób ciągły, począwszy od 1 czerwca 2021 r. W rozpoznawanej sprawie powyższe nie miało miejsca, powód nie mógł prowadzić przewidzianej umową restauracji od tej daty, gdyż w pierwszym rzędzie przeszkodą był brak energii elektrycznej w lokalu, a problem z podłączeniem przyłącza, zwiększeniem mocy, montażem liczników był przez pozwaną usuwany w ciągu całego miesiąca czerwca. Podobnie zresztą jak zwiezenie sprzętów kuchennych, które znajdowały się w innym obiekcie. O powyższym powód nie był informowany przed zawarciem umowy. Jak wynika z przedłożonych dokumentów i zeznań świadków oraz powoda, montaż liczników energii elektrycznej nastąpił w ostatnim tygodniu czerwca 2021 r., dopiero potem możliwe było wydanie lokalu powodowi i z tej przyczyny powód mógł otworzyć przewidzianą umową restaurację począwszy od dnia 30 czerwca 2021 r.

Mając na uwadze dotychczasową współpracę powoda z poprzednikiem prawnym pozwanej - spółką (...) sp. z o.o. w latach 2017, 2018 i 2020, podkreślić należy, iż w poprzednich umowach termin rozpoczęcia najmu przez powoda był wyraźnie określony i odpowiadał dacie rozpoczęcia przez powoda prowadzenia działalności w lokalu. Natomiast w niniejszej sprawie, mimo iż okres najmu obowiązywać miał od dnia 1 czerwca 2021 r., powód nie mógł korzystać z najmowanego lokalu, co nastąpiło ewidentnie z winy pozwanej, która nie przystosowała zawczasu tego lokalu do korzystania przez powoda w sposób ciągły, w szczególności w zakresie działalności restauracyjnej.

Na podstawie zeznań świadków i powoda Sąd przyjął, iż zwyczajowo w zakresie najmu lokalu użytkowego, będącego przedmiotem umowy najmu z dnia 17 maja 2021 r., podobnie jak i w latach poprzednich, lokalu pozostawał w stanie pozwalającym na prowadzenie działalności restauracyjnej, w zakresie wyposażenia w odpowiednie sprzęty kuchenne, jak i energię elektryczną. Jednakże w spornym okresie mimo zawarcia umowy dnia 17 maja 2021 r. i obowiązku wydania lokalu powodowi dnia 1 czerwca 2021 r., pozwana nie sprostowała temu obowiązkowi, albowiem lokal nie posiadał podłączenia do energii elektrycznej, jak również niezbędnego wyposażenia. Powyższe w ogóle wykluczało korzystanie z najmowanego lokalu w czerwcu.

Pozostawione w lokalu wyposażenie było uszkodzone, co powód zgłaszał pozwanej mailowo jak i za pośrednictwem wiadomości SMS, wnosił również o udostępnienie kluczy do lokalu w dniu 31 maja 2021 r., kiedy to okazało się, że lokal nie posiada dostępu do energii elektrycznej. Powyższe wykluczało korzystanie z najmowanego lokalu począwszy od dnia 1 czerwca 2021 r., wbrew obowiązkowi pozwanej jako wynajmującego, wynikającym z umowy. Dopiero w trakcie obowiązywania umowy pozwana przystąpiła do działań mających na celu umożliwienie powodowi prowadzenia działalności - zwożono wyposażenie kuchni, zwrócono się do operatora z wnioskiem o przyłączenie i montaż liczników, czego dokonano dopiero w ostatnim tygodniu czerwca 2021 r.

W tym zakresie nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty pozwanej, aby powód zawierając sporną umowę najmu, wiedział w jakim stanie lokal się znajduje i że nie ma w nim energii elektrycznej. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń powoda w zakresie najmu lokalu z poprzednim wynajmującym, kiedy to powód zawierał umowy o treści zbliżonej do spornej umowy najmu z pozwaną, z początkiem ich obowiązywania odbierał klucze do lokalu oraz rozpoczynał prowadzenie w nim działalności gastronomicznej, czego nie mógł zrobić w niniejszej sprawie z początkiem czerwca 2021 r. Z treści zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób przyjąć, że określony umową czynsz najmu był kwotą za cały sezon wakacyjny, niezależnie od ilości miesięcy, z których najemca faktycznie korzystał. Przeczy bowiem temu dotychczasowa praktyka gospodarcza z poprzednim wynajmującym, gdzie tzw. pierwsza rata czynszu była niższa z uwagi na to, że w czerwcu najem nie odbywał się z początkiem miesiąca.

Niniejszym pozwem powód dochodził w pierwszym rzędzie od pozwanej kwoty 8000 zł tytułem nienależnie uiszczonego przez powoda na rzecz pozwanej czynszu najmu za czerwiec 2021 r., który rozpocząć się miał z dniem 1 czerwca 2021 r., a faktycznie powód mógł rozpocząć działalność w najętym lokalu dopiero z dniem 30 czerwca 2021 r.

Podstawę prawną roszczenia powoda w tym zakresie należy upatrywać w treści art. 410 §2 k.c. Zgodnie z nim świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem

osoby, której świadczył, **albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty**, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W ocenie Sądu, zarzuty pozwanej, która zakwestionowała żądanie powoda w zakresie bezpodstawnie uiszczonej na rzecz pozwanej czynszu najmu, nie zasługują w niniejszym stanie faktycznym na uwzględnienie. Czynsz najmu lokalu za okres czerwca, mimo iż co do zasady obciążał powoda na mocy umowy, został uiszczony na rzecz pozwanej nienależnie. Z powyższego wynika, iż wobec niewykonania umowy przez pozwaną w miesiącu czerwcu podstawa świadczenia powoda spadała, jak i zamierzony cel świadczenia – czynsz najmu lokalu dla potrzeb restauracji, nie został osiągnięty. Jednakże podkreślić należy, iż powód uiszczył czynsz najmu już 15 czerwca 2021 r., zgodnie z umową, z uwagi na dbałość o stosunki stron i uczciwe podejście do kontrahenta, mając nadzieję na otwarcie restauracji w drugiej połowie czerwca, gdyż powód zapewniany był przez pozwaną o podejmowanych działaniach naprawczych, służących do wydania lokalu do celu umówionego. Wreszcie, powód obawiał się o los umowy w przypadku nieuiszczenia czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2021 r., co za tym idzie ewentualnych dalej idących konsekwencji, jak np. powództwo o zapłatę i ewentualna egzekucja komornicza, gdyż pozwana nie dopuszczała renegocjacji umowy najmu. Zarzut pozwanej, że powód nie może żądać zwrotu świadczenia, gdyż wiedział, iż nie był do świadczenia zobowiązany (art. 411 pkt 1 k.c.), nie zasługuje w ocenie sądu na uwzględnienie. W opisanej sytuacji należy przyjąć, że powód spełnił świadczenie za czerwiec 2021 r. w celu uniknięcia przymusu, tak jak o tym mowa w art. 411 pkt 1 in fine k.c. Ze spełnionym nienależnie świadczeniem w celu uniknięcia przymusu mamy do czynienia w sytuacji m.in. zagrożenia procesem sądowym (wszczęciem egzekucji) oraz z wszelką postacią nacisku wyłączającą dobrowolne spełnienia świadczenia, mimo wiedzy solvensa, że jest ono nienależne. Należy przyjąć, że powód w świetle obowiązującej strony umowy nie miał dowolności w zakresie uchylenia się od zapłaty czynszu w czerwcu 2021 r. w obawie przed dalej idącymi konsekwencjami.

Tym samym, w ocenie Sądu roszczenie powoda dotyczące zwrotu bezpodstawnie uiszczonej na rzecz pozwanej czynszu najmu za miesiąc czerwiec w kwocie 8000 zł jako zasadne podlegało uwzględnieniu.

Kolejnym elementem zasługującym w ocenie Sądu na uwzględnienie, jest roszczenie powoda dotyczące uiszczonej przez powoda a nierozliczonej przez pozwaną kaucji w kwocie 4000 zł.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, zwyczajowo z tytułu umowy najmu spornego lokalu kaucja podlegała zwrotowi po bezusterkowym zdaniu przedmiotu najmu na koniec sezonu, zaś wynajmujący wystawiał na rzecz powoda fakturę VAT z rozliczeniem mediów, którą powód opłacał. Rozliczenie odbywało się w oparciu o odczyty liczników, sporządzane przy zwrocie lokalu.

W niniejszej sprawie pozwana podniosła zarzut rozliczenia kaucji z fakturą kosztową, jednakże zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Po pierwsze sporny jest niejako charakter uiszczonej przez powoda kaucji w rozumieniu stron umowy. Powód sporną kwotę 4000 zł traktował jako zabezpieczenie ewentualnych należności pozwanej z tytułu szkód w najętym lokalu, podczas gdy przedstawiciel pozwanej w korespondencji e-mail z 17 maja 2021 r., w kontekście kwoty 4000 zł posługuje się pojęciem „zadatku”, co nakazuje przyjąć, że została ona uiszczona na poczet zabezpieczenia zawarcia umowy. Zwyczajowo rozliczenia stron z tytułu mediów w najętym lokalu odbywały się na podstawie faktury kosztowej wraz z odczytami liczników, z uwzględnieniem cen dostawców mediów, co znajduje również odzwierciedlenie w treści umowy (pkt 9 umowy jak na k. 17).

Bez względu jednak na charakter i cel przypisywany uiszczeniu przez powoda spornej kwoty 4000 zł, w ocenie Sądu podlega ona zwrotowi. Po pierwsze, o czym była już mowa, zwyczajowo oraz zgodnie z pkt 25 umowy (k. 17v) kaucja była zwracana najemcy po zakończeniu sezonu przy zdaniu lokalu i tego też oczekiwał powód w niniejszej sprawie. Po drugie, pozwana wraz ze sprzeciwem załączyła wystawioną dnia 27 października 2021 r. fakturę VAT tytułem rozliczenia energii elektrycznej, wody i ścieków za czas trwania umowy, ale powód powyższej faktury dotychczas nie otrzymał, a pozwana nie naprowadziła dowodów przeciwnych. Nadto zakwestionował ww. fakturę tak co do zasady, jak



i wysokości, wskazując na zawyżenie kosztów mediów, a pozwana nie naprowadziła w tym zakresie żadnych dalszych dowodów, w szczególności nie złożyła faktur źródłowych, nie przedstawiła wyliczeń arytmetycznych w porównaniu do odczytów liczników, na podstawie których pozwana wyliczyła taką a nie inną wartość pobranych mediów. Po trzecie, kaucja przez powoda została uiszczona w kwocie 4000 zł, podczas gdy faktura VAT pozwanej opiewa na kwotę 3814,32 zł brutto i została pokryta do kwoty 3860 zł a do zapłaty/ zwrotu pozostała kwota 45,68 zł (k. 271). Pozwana nie wykazała faktycznego rozliczenia kaucji w świetle dokumentów źródłowych będących podstawą rozliczenia, nawet nie uprawdopodobniła twierdzeniami faktycznymi sposobu wyliczenia przeprowadzonych operacji matematycznych.

Z powyższych względów powództwo podlegało uwzględnieniami, w części tj. co do łącznej kwoty 12 000 zł, na którą składają się kwoty 8000 zł tytułem czynszu najmu oraz 4000 zł tytułem uiszczonej przez powoda kaucji.

W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 25 000 zł tytułem odszkodowania stanowiącego utracony przez powoda zarobek za miesiąc czerwiec 2021 r. (art. 361 § 2 k.c.), powództwo podlegało oddaleniu.

Co prawda powód przedłożył dokumentację finansową, obrazującą osiągnięte przychody w latach 2017, 2018 i 2020, jak również za 2021 r., jednakże już w treści pozwu został wyartykułowany wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomiki przedsiębiorstw na wykazanie powyższych okoliczności, tj. ustalenia wysokości utraconego przez powoda dochodu w związku z niewywiązaniem się pozwanej z wykonania umowy, gdyż wyliczenia powoda mają charakter hipotetyczny. Dokumentacja powoda ma jednak charakter szacunkowy, na co zwrócił uwagę pozwany, kwestionując roszczenie powoda w powyższym zakresie, a osobowe środki dowodowe nie są miarodajne zdaniem sądu do potwierdzenia dokonanych przez powoda wyliczeń. Mimo prawomocnego oddalenia wniosku powoda o zwolnienie powoda od kosztów sądowych, powód nie uścił brakującej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego i ostatecznie cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Ma to o tyle istotne znaczenie, iż w tym przypadku roszczenie powoda o zwrot utraconego zarobku jako niewykazane co do wysokości podlegało oddaleniu. Sąd nie dysponuje wystarczającą wiedzą z zakresu ekonomiki przedsiębiorstw, ani doświadczeniem procesowym, aby w oparciu o materiał sprawy ustalić ewentualny hipotetyczny dochód powoda, który mógłby osiągnąć, gdyby rozpoczął działalność w spornym lokalu z początkiem czerwca 2021 r., na czym powodowi zależało z uwagi na przypadające 3 czerwca 2021 r. Święto Bożego Ciała. Wiadomym Sądowi w świetle wiedzy życiowej jest, iż czerwiec do rozpoczęcia wakacji letnich nie jest szczytem sezonu wakacyjnego, w zależności od tygodnia czerwca może wówczas przypadać tzw. sezon niski lub średni, a wyniki finansowe powoda mogłyby się różnić od zakładanych.

Podsumowując roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w części, tj. co do łącznej kwoty 12 000 zł, na którą składają się kwoty 8000 zł tytułem czynszu najmu oraz 4000 zł tytułem uiszczonej kaucji.

Podstawą prawną orzeczenia o odsetkach od kwot zasądzonych w pkt I stanowi art. 481 § 1 k.c. O czym orzeczono jak w pkt I sentencji, a dalej idące powództwo oddalono (pkt II sentencji).

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowi art. 100 k.p.c. i zostały one stosunkowo rozdzielone. Powód wygrał sprawę w 32 %. Poniósł on koszty na poziomie 5467 zł, na które składają się: 1850 zł opłaty od pozwu, 3600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego – wynagrodzenia radcy prawnego, stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych i 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Z czego 32 % z 5467 zł to 1749 zł.

Pozwana natomiast utrzymała się z obroną co do 68% i poniosła łączne koszty w wysokości 3617 zł, na które składa się 3600 złotych tytułem radcy prawnego i 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. 68 % z 3617 zł to 2460 zł. Po skompensowaniu ww. kwot (2460 zł – 1749 zł) do zwrotu na rzecz pozwanej od powoda pozostaje kwota 711 zł.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt III sentencji.

Sygn. akt XI GC 484/22

# ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)