

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 8 kwietnia 2022r.**

Pozwem z dnia 29.04.2019r. skierowanym przeciwko (...) Sp. z o.o. w J., powód Politechnika (...)im. I. Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty **162.377,46 zł**, na którą składają się: kwota: **75.411,30 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych (szczegółowo wyliczonych w pkt II ppkt1a) pozwu (k. 4) oraz kwota **24.913,64 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (szczegółowo wyliczonych w pkt II ppkt 1b) pozwu (k. 4-5), kwota **2.937,20 zł** tytułem zryczałtowanej rekompensaty za koszty dochodzenia zaległych należności, stanowiącej równowartość kwoty 680 EURO, obliczonej zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.2013r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, kwota **59.115, 25 zł** tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odszkodowaniem za nieuregulowane opłaty eksploatacyjne- wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczoneymi od dnia 20.04.2019r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wniosku powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu z dnia 10.10.2014r. na mocy której pozwana zobowiązana była uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 3618,07 zł netto plus VAT oraz uiszczać bieżące koszty eksploatacji lokalu, wszystkie płatne z dołu do dnia 14-go każdego następnego miesiąca na rachunek powoda. Strony zawarły trzy aneksy do umowy, w tym obejmujące m. inn. zgodę wynajmującego na podnajem przedmiotu umowy. Wskutek braku zapłaty czynszu powódka w dniu 03.07.2015r. rozwiązała umowę najmu, następnie w dniu 27.07.2015r. cofnęła rozwiązanie umowy najmu na prośbę pozwanej oraz wobec uregulowania przez pozwaną zaległych należności. Ostatecznie wobec dalszego nieterminowego wywiązywania się z zobowiązania przez pozwaną powódka pismem z dnia 16.08.2017r. rozwiązała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym i wezwała pozwaną do zwrotu wynajmowanego lokalu. Dochodzone pozwem należności dotyczą roszczeń z tyt. zaległego czynszu najmu wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych z tyt. zaległych opłat eksploatacyjnych w okresie obowiązywania umowy najmu wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie z tyt. zryczałtowanej rekompensaty za koszty dochodzenia zaległych należności oraz z tyt. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu z odszkodowaniem za nieuregulowane opłaty eksploatacyjne wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie. (szczegółowe wywody w pozwie k. 3-10)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana przyznała okoliczność zawarcia umowy najmu, jednak wskazała, że wszystkie należności z niej wynikające zostały uregulowane. Pozwana zarzucała, że roszczenie w zakresie bezumownego korzystania z lokalu jest nieuzasadnione, gdyż powódka nie wykazała by poniosła z tego tyt. jakąkolwiek szkodę, zaś pozwana w spornym okresie nie korzystała z lokalu i tym samym nie mogła generować kosztów eksploatacyjnych. Z ostrożności procesowej wskazała, iż roszczenie odsetkowe z tytułu odszkodowania od daty 20.04.2019r. jest nieuzasadnione, gdyż ewentualne odszkodowanie staje się oznaczone dopiero w dacie wyrokowania. W dalszej części zarzuciła że poniosła nakłady w lokalu w wysokości ponad 1 mln zł oraz z zarzuciła brak udowodnienia dochodzonego roszczenia podając, iż faktury VAT są jedynie dokumentem prywatnym i nie mogą być postrzegane jako dowód zawarcia umowy oraz jej wykonania. (szczegółowe wywody k. 121-122, 123)

Pismem procesowym z dnia 20.01.2021r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu domagając się kwoty: **70 274, 41 zł** tyt. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie od kwoty 44 502, 37 zł od dnia 20.04.2019r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 25.772, 04 zł od daty rozszerzenia żądania pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty **14 612, 95 zł** – tyt. odszkodowania za nieuregulowane opłaty eksploatacyjne wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20.04.2019r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania wskazała, iż zmiana ta jest wynikiem ustaleń dokonanych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. (k.191)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 10.10.2014r. strony zawarły umowę najmu lokalu o pow. 540,01 m<sup>(2)</sup> mieszczącego się w (...) powoda (...) w J., należącym do powoda. Zgodnie z §3 umowy lokal miał być wykorzystywany przez stronę pozwaną do prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej, usługi cateringowe, w tym catering lotniczy i firmowy. W §4 strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę **3618, 07 zł netto (4450,23 zł brutto)**. Pozwana zobowiązana była także do zapłaty bieżących kosztów eksploatacyjnych, na które składały się opłaty za wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie, koszty zużycia ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków, koszty zużycia energii elektrycznej, korzystanie z telefonu i internetu, a ponadto do zapłaty podatku od nieruchomości (§ 6 umowy). Zgodnie z § 9 i 4 czynsz oraz opłaty eksploatacyjne miały być płatne z dołu w terminie do 14-go każdego następnego miesiąca na rachunek bankowy powoda. Zgodnie z § 7 najemca zobowiązany był do utrzymania i zapewnienia bezpiecznej eksploatacji wynajmowanej części budynku oraz wszystkie remonty i modernizacje oraz sprzątanie wynajętej części budynku. Wszelkie remonty lub modernizacje miały być uzgadniane na piśmie z wynajmującym przed ich uruchomieniem. Powyższe dotyczyło również bieżących remontów i drobnych napraw, modernizacji, które obciążały najemcę. Zgodnie z § 13 umowy wynajmującemu przysługiwało prawo rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia jeśli najemca zalegałby z opłatami czynszu za dwa miesiące lub dopuszczał się naruszenia istotnych postanowień umowy. W takim przypadku najemca zobowiązany był opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego.

Strony podpisały trzy aneksy do umowy najmu ( w dniu 14.10.2014r. Aneks nr 1, w dniu 19.08.2015r. Aneks nr 2, w dniu 04.05.2016r. Aneks nr 3). Zgodnie z Aneksem nr 1 i 2 pozwany mógł oddać przedmiot umowy najmu podnajemcom, przy czym złożył oświadczenie, że regulować będzie wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z podnajmu oraz ponosi wszelka odpowiedzialność prawna i finansową za skutki podnajmu.

(dowód: umowa najmu z dnia 10.10.2014r. k.16-18, Aneks nr 1 z dnia 14.10.2014r. k. 21, Aneks nr 2 z dnia 19.08.2014r.22, Aneks nr 3 z dnia 04.05.2016r. k.25, wniosek pozwanej z dnia 24.10.2014r. o wyrażenie zgody na oddanie przedmiotu najmu w podnajem k.20)

Z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu na kwotę **39 404,45 zł** za okres od października 2014r. do czerwca 2015r. powódka na podstawie §13 umowy pismem z dnia 03.07.2015r. rozwiązała umowę najmu. Pozwana w odpowiedzi na powyższe uregulowała zaległe należności i wniosła o cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu. Oświadczeniem z dnia 29.07.2015r. powódka cofnęła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 03.07.2015r. wskazując, iż czyni to na wniosek pozwanej, która dokonała zapłaty całości czynszu.

(dowód: pismo powódki z dnia 03.07.2015r. k. 26 wraz z zpo k.27, cofnięcie rozwiązania umowy najmu k. 28)

W 2015r. pozwana uiszczała należny czynsz w terminie. Natomiast od kwietnia 2016r. zaprzestała uiszczać kwoty z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych w związku z czym powódka pismem z dnia 04.07.2017r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty **84.608, 03 zł** tyt. zaległego czynszu najmu oraz innych opłat i należności odsetkowych wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego położonego w J. nr (...) w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W piśmie tym powódka wskazała, iż powyższa kwota stanowi sumę roszczeń z tytułu czynszów najmu za okres 14 miesięcy (od kwietnia 2016r. do maja 2017r. ) oraz opłat eksploatacyjnych za ww. okres i należnych odsetek. Pismo to pozwana odebrała w dniu 05.07.2017r.

Wobec braku zapłaty ww. należności powódka pismem z dnia 16.08.2017r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym podając, iż termin zapłaty należności upłynął w dniu 05.08.2017r. jednocześnie powódka wezwała pozwaną do zwrotu wynajmowanego lokalu na dzień **18.09.2017r. na godz. 10: 00.**

( dowód; pismo z dnia 04.07.2017r. k. 68 wraz z rozliczeniem k. 69, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 16.08.2017r. k. 70, z po k. 71-72)

Łącznie zaległe należności z tyt. czynszu najmu z dnia 10.0.2014r. wynoszą **75 411,30 zł**, co potwierdzają fakturami VAT za okres od 30.04.2016r. do 15.09.2017r. (dowód szczegółowo opisane faktury wraz datami wymagalności k. 29-50)

Zaległe koszty eksploatacyjne w okresie obowiązywania umowy najmu wyniosły łącznie **24.913,64 zł.** (szczegółowo opisane faktury wraz datami wymagalności k. 29-50).

Wszystkie faktury z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych doręczane były pozwanemu osobiście tj. pracownik powoda M. F. przedstawiała je pracownikom pozwanej spółki. Faktury z tytułu opłat eksploatacyjnych uwzględniały comiesięczny stan liczników. Pozwana nigdy nie kwestionowała treści faktur i ich wyliczeń

Pozwana uregulowała część należności wynikającej z faktury (...) z dnia 30.04.2016r. na kwotę 5 409,63zł dokonując w dniu 01.09.2016r. wpłaty na kwotę 1202, 01 zł, która to kwota została zaliczona przez powódkę na poczet opłat eksploatacyjnych oraz na część należności czynszowej. Do zapłaty z ww. faktury pozostaje kwota 4207, 62 zł. z tyt. zaległego czynszu.

( dowód: faktury VAT z tyt. najmu za okres od dnia 30.04.2016r. do 15.09.2017r. k. 29-50, zeznania świadka M. F. k. 223- oraz e-protokół z dnia 29.10.2021r. godz. : 00:11:21 do godz.: 00:20:18, zeznania świadka B. S. k. 223-224 oraz e-protokół z dnia 29.10.2021 r. godz. 00:20:18 do godz. 00:32:23)

Pozwana dokonała zwrotu przedmiotu najmu w dniu 03.07.2018r., zaś w okresie od dnia następnego po wypowiedzeniu przez powódkę umowy najmu tj. od d dnia **17.08.2017r. do** dnia 03.07.2018r. pozwana korzystała bezumownie z lokalu należącego do powódki- w lokalu prowadzony był catering, znajdowało się tam przez cały ten okres wyposażenie kuchni oraz sprzęt gastronomiczny należący do pozwanej. W związku z powyższym powódka na bieżąco co miesiąc wystawiała pozwanej faktury VAT obejmujące odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 4450,23 zł odpowiadającej wysokości dotychczasowego czynszu oraz koszty eksploatacyjne obejmujące opłaty za centralne ogrzewanie, koszt zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków na łączną kwotę 59 115,32 zł za okres od d dnia 30.09.2017r. do dnia 30.06.2018r. W tej kwocie mieści się kwota za rzeczywiste zużycie mediów, która wyniosła **14. 612, 95 zł.**

( dowód: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 03.07.2018r. k. 73-74, faktury VAT wraz z dowodami nadania k. 75-105, zeznania świadka B. S. k. 223-224 oraz e-protokół z dnia 29.10.2021 r. godz. 00:20:18 do godz. 00:32:23, zeznania świadka M. F. k.223 oraz e-protokół z dnia 29.10.2021r. godz. : 00:11:21 do godz.: 00:20:18 )

Szkoda majątkowa jaką poniosła powódka wskutek bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu w J. za okres od 17.08.2017r. do 03.07.2018r. wyniosła **70 274, 41 zł.** Wycena uwzględnia: powierzchnię lokalu (pierwsza kondygnacja -348,27m<sup>(2)</sup>, parter- 191,74 m<sup>(2)</sup>), średnią stawkę za wynajem podobnych nieruchomości (powierzchnia gastronomiczna 20 zł/m<sup>(2)</sup>, powierzchnia magazynowa 10 zł/m<sup>(2)</sup>), lokalizację lokalu, rynek najmu lokali użytkowych w biurach pośrednictwa nieruchomości, rynek najmu lokali użytkowych w branży gastronomicznej, rynek ofert wynajmu powierzchni gastronomicznych, ustalony współczynnik pustostanów w analizowanym okresie (przyjęty trzymiesięczny pustostan ok. 25%).

( dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy nieruchomości P. L. k. 147-151 wraz z opinią uzupełniającą k. 170)

Powódka podjęła działania celem pozasądowego rozwiązania sporu. Pismem z dnia 17.11.2017r. powódka wystosowała do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 111. 545,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie z tyt. należności wynikających z faktur VAT w terminie 3 dni, z zastrzeżeniem, że brak pozytywnej reakcji na wezwanie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismo to pozwana odebrała w dniu 22.11.2017r. Pismem z dnia 12.04.2019r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 160.224, 32 zł oraz kwoty 40 euro tyt. rekompensaty za koszty odzyskiwania należności od każdego niezapłaconego w terminie rachunku lub faktury.

( dowód: wezwanie z dnia wraz z dowodem nadania 17.11.2017r. k. 106 -107, pismo z dnia 12.04.2019r. wraz z dowodem nadania k. 109-1111)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej dowody z dokumentów, zeznania świadków oraz opinię biegłych. Jak wykazało postępowanie dowodowe zarówno na etapie wystawiania i doręczania pozwanemu faktur przez powoda nie były one kwestionowane przez pozwanego zarówno co do tytułu zobowiązania, kwot i terminów zapłaty. Faktury te wobec niekwestionowania ich treści przez pozwanego w toku postępowania Sąd uznał za wiarygodne źródło ustaleń w zakresie obowiązków stron umowy i wysokości świadczeń ciężających na pozwanym jako najemcy. Zeznania świadków M. F. i B. S. uznał Sąd za wiarygodne, logiczne i przekonujące- świadkowie zatrudnieni jako pracownicy administracji Politechniki (...) potwierdzili okoliczności współpracy z pozwanym, w tym nieterminowość w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych, okoliczności dostarczania im faktur z tyt. umowy w okresie jej obowiązywania, jak też poczynione naocznie obserwacje w zakresie użytkowania lokalu przez pozwanego po dacie wypowiedzenia umowy najmu. Opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy nieruchomości P. L. stanowi wiarygodny materiał dowodowy w sprawie, jako, że jest jasna, logiczna i kompleksowa. Opinia w sposób rzeczowy określa sposób wyliczenia wartości odszkodowania z tyt. bezumownego korzystania z nieruchomości ze wskazaniem kryteriów mających wpływ na wycenę. Po sporządzeniu przez biegłego opinii uzupełniającej opinia ta nie była kwestionowana przez strony. Sąd pominął dowód z zeznań pozwanego w charakterze strony z uwagi na jego niestawiennictwo na rozprawach. O ile za usprawiedliwione uznać należy niestawiennictwo z uwagi na stan zdrowia, o tyle nie podlegała usprawiedliwieniu nieobecność pozwanego na ostatniej rozprawie z uwagi na wyjazd z misją humanitarna za granicę. Taka postawa pozwanego stoi w sprzeczności z jego deklaracjami o chęci przedstawienia własnego stanowiska w ramach przesłuchania w charakterze strony, nadto soi w sprzeczności z postulatem szybkości postępowania ( art. 6 kpc)

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Stan faktyczny niniejszej sprawy odpowiada twierdzeniom przytoczonym na uzasadnienie pozwu i ma potwierdzenie w dokumentach dołączonych do pozwu (niekwestionowanych), opinii biegłego P. L. (k.147-153,k.170), która po jej uzupełnieniu nie była kwestionowana oraz zeznania świadków M. F. (k.223) i B. S. (k. 223 -224).

Poza sporem w sprawie jest to, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 10.10.2014r. oraz jej treść, a także okoliczność zawarcia trzech aneksów do umowy oraz ich treść. Niesporna jest także okoliczność rozwiązania przez powódkę w dniu 03.07.2015r. umowy najmu lokalu ze skutkiem natychmiastowym z powodu zaległości płatniczych i cofnięcie tego rozwiązania w dniu 29.07.2015r. na wniosek pozwanej po uregulowaniu tych zaległości. Nie podlegały dowodzeniu – jako niesporne także okoliczności dotyczące złożenia przez powódkę w dniu 16.08.2017r. oświadczenia woli o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu z uwagi na zaległości płatnicze nieuregulowane pomimo wcześniejszego wezwania do zapłaty i wezwania do wydania przedmiotu najmu na dzień 18.09.2017r. oraz zwrot przedmiotu najmu przez pozwanego w dniu 03.07.2018r. Pozwana nie kwestionowała także okoliczności doręczania jej faktur z tyt. opłat czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz wezwań do zapłaty z dnia 04.07.2017r., 17.11.2017r., 12.04.2019r.

Wbrew natomiast zarzutom pozwanej nie zostało przez nią udowodnione, że uregulowała należności objęte żądaniem pozwu. Żądanie pozwu dotyczyło długu pieniężnego, który ma charakter oddawczy. Zgodnie bowiem z art. 454 § 1 zd. 2-ie kc świadczenie pieniężne powinno być spełnione w miejscu zamieszkania lub w siedzibie wierzyciela w chwili spełnienia świadczenia. Z treści powyższego przepisu wynika, iż dłużnik powinien spełnić świadczenia pieniężne które mają charakter długu odbiorczego, na swój koszt i ryzyko w miejscu zamieszkania lub w siedzibie wierzyciela w chwili spełnienia świadczenia. Jeżeli świadczenie pieniężne jest realizowane w obrocie bezgotówkowym, dłużnik powinien zapłacić w banku, w którym wierzyciel ma swój rachunek, zgodnie z jego miejscem zamieszkania lub siedzibą. W związku z powyższym to na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia tego faktu, iż spełnił świadczenie pieniężne na rzecz powoda, co mogła uczynić choćby przedkładając dowody wpłat za poszczególne faktury. W tym zakresie natomiast żadnych dowodów nie zaoferowano, zaś powódka należycie i starannie dokumentowała każdą z pozycji objętych żądaniem zapłaty w pozwie.

Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Przepis powołanego artykułu koresponduje z przepisem art. 232 kpc, zgodnie z którym strony obowiązane

są wskazać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Co do zasady trzeba przyjąć, że to „strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne” (art. 232 zdanie pierwsze k.p.c.), przy czym – według pozostawionego w mocy art. 3 k.p.c. – „obowiązane są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody”. Tym samym w zasadzie tylko na stronach spoczywa odpowiedzialność za wynik postępowania dowodowego i – w konsekwencji – często wynik całego procesu. Dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony (ani materialnoprawnym, ani procesowym), a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym. Nie istnieje zatem żadna możliwość egzekwowania od strony aktywności w sferze dowodowej; sąd nie może nakazać czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu. Tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Przeciwno stronie natomiast – co wynika z art. 6 k.c. – skierują się ujemne następstwa jej pasywnej postawy; fakty nieudowodnione zostaną pominięte i nie wywołają skutków prawnych z nimi związanych, co ostatecznie może oznaczać przegranie procesu. (komentarz do art. 6 kc. M. Pyziak-Szafnicka, wyd. 2014r. źródło LEX).

Podnoszony przez pozwanego zarzut (k. 121/2) jakoby fakt zawierania kolejnych aneksów do umowy najmu potwierdzał brak zaległości płatniczych pozwanego jest chybiony jako nielogiczny. Okoliczności zawierania kolejnych aneksów, czy też cofnięcia pierwszego wypowiedzenia umowy w żadnej mierze nie mają związku z faktem powstania i wymagalności świadczeń objętych żądaniem pozwu. Twierdzenia pozwanego w tym zakresie podważa przed wszystkim okoliczność, iż zaległości pozwanej w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych na łączną kwotę 39 404, 45 zł stanowiły powód złożenia przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 03.07.2015r. Natomiast wobec spłaty zaległości i próśb pozwanej, ostatecznie powódka cofnęła powyższe wypowiedzenie umowy najmu. Poza tym zwrócić należy uwagę, iż powszechną praktyką jest między kontrahentami podejmowanie prób polubownego zakończenia sporu, w tym zawierania kompromisów w przypadku nieterminowego wykonania umowy, co oczywiście jest wyrazem dobrej woli kontrahenta, który ugodowo dąży do realizacji umowy, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Powódka cofając wypowiedzenie umowy dała wyraz swej dobrej woli co do dalszej współpracy stron, natomiast w żadnym razie okoliczność, iż po tej dacie strony zawarły jeszcze dwa aneksy do umowy najmu nie należy interpretować jako dowodu potwierdzającego brak zaległości płatniczych po stronie pozwanej, ani dowodu świadczącego o przekonaniu powódki o „rzetelności” pozwanej spółki.

Podobnie niezasadny jest zarzut pozwanej (k. 121/2) w którym podnosi, iż po dacie wypowiedzenia umowy najmu nie użytkowała spornego lokalu i tym samym nie mogła generować żadnych kosztów eksploatacyjnych, w związku z czym powódka nie poniosła szkody z tego tytułu. Istotnie z zeznań świadków M. F. oraz B. S. jednoznacznie wynika, że w wynajmowanym lokalu, po dacie wypowiedzenia umowy najmu i wezwaniu pozwanej do oddania przedmiotu umowy - w okresie od 17.08.2017r. do dnia 03.07.2018r. pozwana kontynuowała działalność. Świadczenie potwierdzili, że w lokalu znajdowały się sprzęty i urządzenia pozwanej, nadto przez cały czas była tam dostarczana woda, energia, ogrzewanie (w sezonie), odprowadzono ścieki. Wobec powyższych ustaleń uznać należy, iż powódce należy się odszkodowanie zgodnie z art. 471 kc w zw. z art. 361 § 2 kc, obejmujące zarówno rzeczywistą stratę jak i utracone korzyści.

Zgodnie z art. 471 kc 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. Określona w powyższemu przepisie odpowiedzialność kontraktowa korzysta z domniemania winy dłużnika. Wierzyciel bowiem nie jest zobowiązany do wskazania winy dłużnika, a jedynie do wskazania okoliczności świadczących o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania. Odpowiedzialność ta uzależniona jest od wystąpienia przesłanek odpowiedzialności, tj. szkody, którą poniósł wierzyciel, niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które dłużnik z mocy umowy lub ustawy ponosi odpowiedzialność, oraz związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a szkodą. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z art. 6, spoczywa na wierzycielu.

Zgodnie zaś z art. 361 § 1 kc zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Zgodnie z § 2 powołanego przepisu w powyższych granicach, 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. Stosownie do powołanego przepisu granice szkody majątkowej wyznaczają: strata oraz utracone korzyści. Przez pojęcie straty (damnum emergens) rozumie się pomniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów. Utracone korzyści (lucrum cessans) obejmują wartość aktywów, które nie weszły do majątku wskutek zdarzenia wyrządzającego szkodę, oraz wartość pasywów, które wskutek tego zdarzenia nie zmniejszyły. Panuje zgoda co do tego, że powinno się tu brać pod uwagę tylko te korzyści, które z wysokim prawdopodobieństwem znalazłyby się w majątku poszkodowanego.

Wysokość odszkodowania potwierdzają faktury VAT dołączone do pozwu obejmujące czynsz i opłaty eksploatacyjne oraz opinia biegłego rzeczoznawcy P. L.. Podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego specjalisty rzeczoznawcy majątkowego pozwoliła na precyzyjne ustalenie wartości odszkodowania należnego powódce. Powódka określając wartość straty oszacowała czynsz najmu na kwotę 3618, 07 zł netto tj. 4450,23 zł brutto, natomiast biegły rzeczoznawca majątkowy opierając się o rzeczowe kryteria wpływające na wycenę nieruchomości takie jak : powierzchnię lokalu średnie stawkę za wynajem podobnych nieruchomości, lokalizację lokalu, rynek najmu lokali użytkowych w biurach pośrednictwa nieruchomości, rynek najmu lokali użytkowych w branży gastronomicznej, rynek ofert wynajmu powierzchni gastronomicznych, współczynnik pustostanów w analizowanym okresie - określił, iż w spornym okresie od 17.08.2017r. do 03.07.2018r. czynsz najmu jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu lokalu wyniósłby 8882, 80 zł, co w przeliczeniu na liczbę miesięcy daje kwotę 70.274,41 zł. Koszty z tytułu opłat eksploatacyjnych ponoszonych w trakcie bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną wyniosły łącznie 14.612, 95 zł, co potwierdzają szczegółowo dołączone do pozwu faktury VAT.

Nieudowodniony jest także ostatni zarzut pozwanej co do poczynienia ponadmilionowego nakładu na wynajmowany lokal (k. 122,123). Twierdzenia te są nieudowodnione, gdyż pozwana na ich potwierdzenie nie przedstawiła żadnego dowodu. nadto, co warte podkreślenia- zgodnie z treścią § 7 ust. 1 i2- § 8 pkt 3 umowy najmu poczynienie i rozliczenie nakładów wymagało pisemnych uzgodnień z powódką, której do okoliczności pozwana także nie udowodniła.

Powódka zasadnie dochodzi także kwoty 2937, 20 zł tytułem rekompensaty za koszty dochodzenia zaległych należności stanowiącej równowartość kwoty 680 EURO. Kwota ta została obliczona zgodnie z dyspozycją art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 08.03.2013r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych zgodnie z którym wierzycielowi, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1 lub art. 8 ust. 1, przysługuje od dłużnika, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych; 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.

Powódka niniejszym pozwem dochodziła należności z tyt. rekompensaty za koszty dochodzenia należności jedynie w zakresie wynikającym z faktur z tytułu czynszu najmu i przy uwzględnieniu średniego kursu euro na dzień wymagalności każdej z poszczególnych faktur ( które szczegółowo opisała na str. 8 i 9 pozwu).

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo w całości, o czym orzeczono jak w pkt I sentencji na podstawie art. 471 kc w zw. z art. 361 § 2 kc .

O kosztach orzeczono zgodnie z zasada odpowiedzialności za wynik procesu ( art. 98 § 1 i 3 kpc) zasadzając je od przegrywającego pozwanego na rzecz powoda. Na koszty powoda składają się kwoty: opalita od pozwu w wysokości 8 119 zł ( k. 114), oraz 1289 zł (k. 196), koszty wynagrodzenia pełnomocnika- 5417 zł oraz wydatki na opinie biegłego 1295, 60 zł, łącznie 16 120,60 zł. Koszty te sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w pkt II sentencji wyroku. Na koszty pozwanego składają się koszty wynagrodzenia pełnomocnika – 5417 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły 21. 537, 60 zł. Powód uiszczył zaliczkę w kwocie 2000 zł, stąd do zwrotu powodowi pozostaje kwota 704, 40 zł.