

Sygn. akt VI Ga 71/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Anna Walus – Rząsa (spr.)

SO Anna Harmata

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: E. C.

przeciwko: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w K.

V Wydziału Gospodarczego z dnia 14 grudnia 2015 r., sygn. akt V GC 429/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I. zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w S. na rzecz powódki E. C. kwotę 6.826,50 zł (sześć tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia

15 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 911,75 zł (dziewięćset jedenaście złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu,

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 347,28 zł

(trzysta czterdzieści siedem złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Anna Harmata SSO Andrzej Borucki SSO Anna Walus – Rząsa

Sygn. akt VI Ga 71/16

UZASADNIENIE

Powódka E. C. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) z/s w Z. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z/s w S. kwoty 11.070 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że umową z dnia 01.04.2011 r. wynajęła pozwanemu lokal na działalność handlową, za zapłatą czynszu wynoszącego 5.535 zł brutto. W dniu 27.06.2014 r. strona pozwana dokonała wypowiedzenia umowy, z zachowaniem 6-cio miesięcznego terminu wypowiedzenia. Aneks z dnia 22.11.2014 r. strony ustaliły jednomiesięczny termin wypowiedzenia. Pismem z dnia 27.01.2015 r. umowa wypowiedziana została przez stronę pozwaną, z zachowaniem nowego terminu wypowiedzenia, przy czym lokal wydany został powódce w dniu 15.03.2015 r.

Zgodnie z postanowieniami umowy w przypadku bezumownego korzystania z lokalu powódka może domagać się czynszu w podwójnej wysokości. Stąd E. C. żąda zapłaty sumy 5.535 zł za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 01.03.2015 r. do dnia 15.03.2015 r. Dodatkowo powódka domaga się zapłaty czynszu najmu za miesiąc luty 2015 r. w kwocie 5.535 zł, który to czynsz nie został uiszczony.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu potrącenia powódka wskazała, że pismo zawierające oświadczenie o potrąceniu sporządzone zostało wyłącznie na użytek niniejszego postępowania. Strona pozwana nie poczyniła w wynajmowanym lokalu żadnych nakładów. Nie było pomiędzy stronami żadnych ustaleń co do niedochodzenia roszczeń za czynsz i bezumowne korzystanie oraz zgody E. C. na przejście praw i obowiązków z tytułu wynajmowania lokalu przez B. M..

Nakazem zapały z dnia 28.05.2015 r., sygn. akt V GNc 563/15 zasądzono na rzecz powódki dochodzone roszczenie wraz z kosztami postępowania.

Od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw wniósł pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z/s w S. wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych,

Strona pozwana zarzuciła, że do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu doszło w dniu 15.02.2015 r., dopiero bowiem w tym dniu powódce wręczono pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu. Stąd też umowa rozwiązana została w dniu 15.03.2015 r. i bezzasadne jest żądanie zasądzenia czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty 18.000 zł stanowiącej równowartość ruchomości pozostawionych w lokalu przez stronę pozwaną. Takie ruchomości jak:

- komplet lamp oświetlenia kierunkowego metalo-halogenowego,
- komplety lamp oświetlenia ogólnego typu downlight,
- lampy kierunkowej metalo-halogenowej do oświetlenia witryny,
- 4 sztuk głośników marki P.,
- 4 sztuk kamer telewizyjki przemysłowej,
- kasetonu reklamowego C. wykonanego z dibondu,
- systemu zabezpieczeń antykradzieżowych,
- licznika rejestrującego liczbę wejść do sklepu

nabyte zostały przez pozwanego i zamontowane w wynajmowanym lokalu celem jego wyposażenia. Po rozwiązaniu umowy najmu, mając na uwadze wzajemne rozliczenia, przedmioty te pozostawiono w lokalu, w zamian za co powódka miała nie domagać się żadnych dodatkowych roszczeń.

Pozwany podniósł także, że podtrzymuje roszczenie o zwrot wartości również innych nakładów budowlanych o wartości nie mniejszej niż 180.000 zł poniesionych na przedmiotowy lokal przez swego poprzednika prawnego B. M..

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że w dniu 28.03.2008 r. pomiędzy E. C., a B. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...) w S. zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego, mieszczącego się w S., należącego do powódki. Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Wynajmujący zobowiązał się do niewypowiadania umowy przez okres 10 lat. W przeciwnym wypadku zobowiązany był do zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę na podniesienie standardu lokalu, określonych kosztorysem z kwietnia 2008 r., stanowiącym załącznik do umowy.

W wynajmowanym lokalu B. M. prowadziła działalność handlową w formie sklepu odzieżowego. Przygotowując lokal B. M. dokonała w nim szeregu nakładów o charakterze budowlanym. W czasie trwania umowy najmu sukcesywnie wyposażała również lokal w ruchomości pomocne w prowadzeniu sklepu. W lokalu zamontowała komplet lamp oświetlenia kierunkowego metalo-halogenowego, komplet lamp oświetlenia ogólnego typu downlight w miejsce tradycyjnego oświetlenia, lampy kierunkowej metalo-halogenowej do oświetlenia witryny, 4 sztuki głośników marki P., 4 sztuki kamer telewizji przemysłowej, kaseton reklamowy C. wykonany z dibondu,

licznik rejestrujący liczbę wejść do sklepu.

W ramach działalności gospodarczej B. M. prowadziła ostatecznie 18 sklepów odzieżowych. Z uwagi na rozwój przedsiębiorstwa zdecydowała o przekształceniu formy prowadzonej działalności. Ostatecznie B. M. zdecydowała o założeniu spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, a prowadzone przez siebie sklepy sprzedała tej Spółce.

W dniu 31.03.2011 r. na zasadzie porozumienia stron rozwiązana została umowa wiążąca powódkę oraz B. M.. Z dniem natomiast 01.04.2011 r. zawarta została nowa umowa najmu tego samego lokalu pomiędzy powódką, a stroną pozwaną. Postanowienia tej umowy pokrywały się w zasadzie z warunkami poprzedniego najmu. Najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu najmu w wysokości 5.535 zł brutto. W przypadku zajmowania lokalu po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był do zapłaty dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Umowa zawarta została na czas nieokreślony, a wynajmujący zobowiązał się do jej niewypowiadania przez okres 7 lat.

W wynajętym lokalu pozwana Spółka kontynuowała działalność handlową w formie sklepu odzieżowego. W trakcie trwania umowy B. M. dokonała sprzedaży na rzecz Spółki nabytych przez siebie ruchomości, a zamontowanych w sklepie jako jego wyposażenie. W ten sposób sprzedano spółce komplet lamp oświetlenia kierunkowego metalo-halogenowego, komplet lamp oświetlenia ogólnego typu downlight w miejsce tradycyjnego oświetlenia, lampy kierunkowej metalo-halogenowej do oświetlenia witryny, 4 sztuki głośników marki P., 4 sztuki kamer telewizji przemysłowej, kaseton reklamowy C. wykonany z dibondu, licznik rejestrujący liczbę wejść do sklepu.

W ramach prowadzonej działalności Spółka (...) nabyła system zabezpieczeń antykradzieżowych, a to w związku z wymaganiami franczyzodawcy co do zabezpieczenia sprzedawanych towarów.

W związku z budową galerii handlowej na terenie S. franczyzodawca poinformował pozwaną Spółkę o tym, że albo zainwestuje znaczną sumę w otworzenie sklepów na terenie galerii albo też umowa franczyzy zostanie rozwiązana. W związku z tym, że taka inwestycja nie zwróciłaby się Spółce podjęto decyzję o zakończeniu umowy i jej wypowiedzeniu. Pismem z dnia 27.01.2014 r. pozwany (najemca) wypowiedział umowę z zachowaniem 6-cio miesięcznego terminu wypowiedzenia. W późniejszym okresie jednak na prośbę najemcy wprowadzono aneks do umowy najmu i termin

wypowiedzenia skrócono do okresu 1-go miesiąca. Najemca nie znał bowiem dokładnej daty kiedy rozwiązana zostanie umowa franczyzy.

Końcem stycznia 2015 r. strona pozwana wiedziała już kiedy zakończy się umowa franczyzy. Z tego względu podjęła decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu. W pierwszej kolejności, końcem stycznia, przedstawiciel Spółki telefonicznie poinformował E. C. o tym, że sporządzone zostało wypowiedzenie umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy datowane było na dzień 27.01.2015 r. Jednocześnie w oświadczeniu tym wskazano, że przekazanie lokalu planowane jest na dzień 15.03.2015 r. Powyższe pismo pozostawione zostało dla powódki w wynajmowanym lokalu w dniu 04.02.2015 r. i dopiero w dniu 15.02.2015 r. P. M., jako dyrektor zarządzający Spółki, odebrał oświadczenie podpisane przez E. C..

Przekazanie lokalu nastąpiło w dniu 15.03.2015 r. Na powyższą okoliczność sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy, w którym wskazano m.in., że do rozstrzygnięcia pozostaje płatność czynszu na miesiąc luty i marzec 2015 r.

W związku z brakiem zapłaty czynszu za miesiąc luty i marzec 2015 r. powódka wystosowała do pozwanego w marcu 2015 r. wezwanie do zapłaty. W odpowiedzi na nie strona pozwana zanegowała zasadność zapłaty za miesiąc marzec, zarzucając, że umowa rozwiązana została w dniu 15.03.2015 r. Jednocześnie pozwany podniósł roszczenia co do zwrotu wartości nakładów budowlanych poczynionych na przedmiotowy lokal. Wezwanie do zapłaty powódka ponowiła w kwietniu 2015 r.

W odpowiedzi na doręczony odpis nakazu zapłaty, pismem z dnia 29.06.2015 r., strona pozwana zgłosiła żądanie zwrotu ruchomości pozostawionych w lokalu, a następnie pismem z dnia 09.07.2015 r. złożyła oświadczenie o potrąceniu kwoty 18.000 zł, jako równowartości ruchomości pozostawionych w lokalu.

Sąd Rejonowy w całości uwzględnił zeznania powódka E. C. oraz zeznania świadka I. C.. Są one bowiem zgodne i logiczne, a także znajdują pokrycie w przeprowadzonych dowodach z dokumentów.

Jedynie w niewielkiej części zakwestionował treść zeznań świadka P. M., a mianowicie w zakresie w jakim wskazał, że umowa najmu rozwiązana została w dniu 15.03.2015 r. W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, brak jest podstaw do ustalenia takiego faktu.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2015r. Sąd Rejonowy wK.zasądził od pozwanego na rzecz powódki dochodzoną kwotę 11.070,00 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania.

Sąd Rejonowy mając na uwadze umowę najmu łączącą strony uznał, że zasadne jest domaganie się przez powódkę czynszu najmu za miesiąc marzec .

Umowa najmu wypowiedziana została przez stronę pozwaną z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu datowane było na dzień 27.01.2015 r. Sporządzenie pisemnego wypowiedzenia umowy zbiegło się w czasie z telefonicznym powiadomieniem powódki o tym, że umowa zostaje wypowiedziana. Z dniem więc 27.01.2015 r. rozpoczął bieg termin wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy nie zgodził się ze stanowiskiem prezentowanym przez pozwanego, iż umowa wypowiedziana została ze skutkiem dopiero na dzień 15.03.2015 r., kiedy to doszło do przekazania lokalu. Faktem jest, że pisemne wypowiedzenie umowy pozostawiono dla E. C. w przedmiotowym lokalu i zostało ono odebrane w późniejszym terminie. Niemniej jednak w dacie sporządzenia tego oświadczenia, w drodze rozmowy telefonicznej, poinformowano powódkę o wypowiedzeniu umowy. Złożono więc oświadczenie, które dotarło do powódki w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 §1 kc). Pozwany w żaden sposób nie wykazał dlaczego do wypowiedzenia umowy miałyby dojść dopiero ze skutkiem na dzień 15.03.2015 r. Wskazanie tej daty w pisemnym wypowiedzeniu było czynnością jednostronną pozwanego. Nie było w tym przedmiocie żadnych ustaleń pomiędzy stronami postępowania.

Skoro umowa rozwiązana została z końcem lutego 2015 r., to za okres bezumownego korzystania z lokalu pozwany zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości odpowiadającej podwójnemu czynszowi za okres zajmowania lokalu, tj. w kwocie 5.535 zł.

Strona pozwana w ogóle nie odniosła się do żądania zapłaty czynszu najmu za miesiąc luty 2015 r. i temu żądaniu nie zaprzeczyła. Z tego względu E. C. należna jest suma czynszu za ten miesiąc wynosząca 5.535 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Rejonowy zasądził na rzecz E. C. kwotę 11.070 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Orzeczenie w tym przedmiocie znajduje uzasadnienie w postanowieniach umowy najmu oraz art. 481 §1 kc.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną Spółkę zarzutu potrącenia.

Uznał, że zgromadzony materiał dowodowy pozwolił ustalić, iż w przeważającej części ruchomości te nabyte zostały jeszcze przez poprzedniego najemcę B. M. i wówczas zostały w lokalu zainstalowane. Po rozwiązaniu umowy wiążącej powódkę i B. M. i nawiązaniu umowy najmu pomiędzy stronami ruchomości zostały sprzedane Spółce przez B. M.. Chodzi o ruchomości ujęte w fakturach nr (...).

Sąd Rejonowy mając na uwadze art. 676 kc wskazał, że uprawnienie do zwrotu równowartości ulepszeń rzeczy najętej przysługuje wyłącznie najemcy jako podmiotowi, który poczynił określone nakłady na przedmiot najmu.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że pomiędzy nim a B. M. istnieje jakiegokolwiek następstwo prawne, które pozwalałoby na dochodzenie roszczenia z tytułu ulepszeń rzeczy. B. M. jako osoba fizyczna (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa to dwa odrębne podmioty gospodarcze, pomiędzy którymi nie istniało żadne powiązanie organizacyjne.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu potrącenia co do przedmiotu nabytego przez samą spółkę a zainstalowanego w lokalu tj. systemu zabezpieczeń antykradzieżowych.

Sąd Rejonowy uznał, że powódka E. C. zaprzeczyła aby wskazana ruchomość znajdowała się w jej lokalu. Strona pozwana nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów na potwierdzenie, że bramka antykradzieżowa nabyta w dniu 28.11.2011 r. – znajduje się obecnie w lokalu powódki. Z uwagi na zakres działalności handlowej Spółki, której B. M. sprzedała 18 sklepów, trudno jest obecnie potwierdzić, w którym ze sklepów pozwanego znajduje się ta bramka. Przedłożona faktura dokumentująca nabycie ruchomości nie zawiera wskazania żadnych danych, które umożliwiłyby identyfikację tego przedmiotu i jego lokalizację w sklepach Spółki.

Z uwagi na nieuwzględnienie zarzutu potrącenia Sąd Rejonowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny ruchomości.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł po myśli art. 98 §1 kpc i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany.

Zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości pozwany zarzucił :

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, że:
 - a) B. M. prowadziła 18 sklepów odzieżowych, podczas gdy w momencie powstania pozwanej spółki było ich tylko 7,
 - b) W dniu 27.01.2015r. doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zawartej pomiędzy stronami i tym samym rozpoczął bieg termin wypowiedzenia umowy,

- c) W dniu 27.01.2015r. doszło do skutecznego złożenia przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu oraz zapoznania się z tym oświadczeniem przez powódkę,
- d) Pozwany zajmował lokal będący własnością powódki bezumownie w okresie od 16.02.2015r. do 15.03.2015r. , co spowodowało jego odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu bezumownego korzystania z lokalu ,
- e) Pozwany nie zaprzeczył żądaniu zapłaty na rzecz powódki świadczenia z tytułu czynszu za miesiąc luty 2015r.
- f) Nie doszło do skutecznego potrącenia należności opisanych w oświadczeniu o potrąceniu z 9.07.2015r. złożonym przez pozwanego w zakresie wartości rzeczy opisanych w fakturze vat nr (...),
- g) Rzeczy ruchome opisane w fakturach (...), stanowiły nakłady na najmowany lokal a tym samym nie mogły być przedmiotem sprzedaży pomiędzy osobą trzecią (B. M.) a pozwanym , a wobec upływu czasu powódka nie ma obowiązku ich zwrotu.

2. Naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z art. 6 kc poprzez błędne zastosowanie, polegające na dowolnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego m.in. na uznaniu ,iż w sprawie mamy do czynienia z bezumownym korzystaniem z lokalu należącego do powódki przez pozwanego a także, że doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu w dniu 27.01.2015r.

3. Naruszenie art. 227 kpc w zakresie odmowy uwzględnienia wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia czy rzeczy ruchome opisane w fakturze (...) znajdują się w lokalu powódki – dla oceny zasadności zarzutu potrącenia,

4. Naruszenie art. 230 kpc polegające na przyznaniu, że pozwany nie zaprzeczył w jakikolwiek sposób żądaniu powódki z tytułu zapłaty czynszu za miesiąc luty 2015r.

5. Naruszenie art. 61 kc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwany złożył skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z momentem przygotowania dokumentów wypowiedzenia, a nie z momentem kiedy powódka zapoznała się z jego treścią,

6. Naruszenie art. 77 § 2 kc poprzez przyjęcie, że pozwany złożył skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w toku rozmowy telefonicznej, pomimo niezachowania formy czynności prawnej przewidzianej przez przepisy prawa.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów postępowania za obie instancje względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługuje jedynie w części na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów apelacji w zakresie sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego co do tego, że termin wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego rozpoczął bieg w dniu 27.01.2015r. a także naruszenia art. 233 § 1 kpc polegającego na błędnym ustaleniu, że w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w dniu 27.01.2015r.

Strona apelująca nie wykazała zasadności zarzutu naruszenia art. 233 kpc przez Sąd Rejonowy, albowiem – jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie – sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art.

233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Tylko w przypadku , gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych, praktycznych związków przyczynowo -skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Natomiast jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc). Nie jest więc wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 kpc przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd I instancji. Strona skarżąca ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 kpc , a zatem wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów, natomiast temu strona skarżąca nie sprostowała. Wbrew twierdzeniom apelującego prezentowana przez niego wersja wydarzeń nie może stanowić podstawy do czynienia odmiennych ustaleń aniżeli dokonane przez Sąd Rejonowy w zakresie terminu, od którego zaczął biec termin wypowiedzenia umowy. Strona pozwana wypowiedziała umowę najmu pismem z dnia 27.01.2015r. i termin ten zbiegł się w czasie z telefonicznym powiadomieniem powódki o wypowiedzeniu umowy. Powódka przyznała, że taką informację otrzymała pod koniec stycznia 2015r. a zatem z dniem 27.01.2015r. rozpoczął bieg termin miesięczny wypowiedzenia umowy. Bez znaczenia pozostaje więc fakt, iż samo pismo zawierające wypowiedzenie umowy zostało przez powódkę odebrane w terminie późniejszym. Zatem umowa została rozwiązana z końcem lutego 2015r. Skoro więc pozwany korzystał z lokalu do dnia 15 marca 2015r. zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości odpowiadającej podwójnemu czynszowi za okres zajmowania lokalu po upływie okresu wypowiedzenia, w wysokości 5.535,00 zł. Okres wypowiedzenia upłynął z końcem lutego 2015r. dlatego też czynsz za ten miesiąc należy się powódce w kwocie wynikającej z umowy.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego co do tego , że pozwany nie jest następcą prawnym B. M., a więc poniesione przez nią nakłady na przedmiot najmu nie mogą być objęte zarzutem potrącenia dokonanego przez pozwanego, co do roszczeń wynikających z faktur nr (...).

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast stanowiska Sądu Rejonowego co do nieuwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia w zakresie kwoty wynikającej z faktury vat nr (...), w której wskazano bramkę antykradzieżową o wartości 3.450,00 zł netto.

Faktura ta została wystawiona w wyniku zakupu dokonanego przez stronę pozwaną. Słuchany na rozprawie w dniu 2 listopada 2015r. świadek P. M. zeznał, że przedmioty objęte tą fakturą zostały nabyte przez pozwanego a system zabezpieczeń antykradzieżowych został zamontowany w lokalu wynajmowanym u powódki z uwagi na żądanie francyzodawcy , który zażądał wymiany systemu zabezpieczeń ze względu na zmianę zabezpieczenia towaru. Dlatego też nie można podzielić stanowiska, że bramka antykradzieżowa nabyta przez stronę pozwaną na podstawie wskazanej wyżej faktury nie znajdowała się w objętym sporem lokalu. Uznając więc w tym zakresie zarzut potrącenia podniesiony przez stronę pozwaną za zasadny Sąd Okręgowy na podstawie 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w części uwzględniając zarzut potrącenia w zakresie wartości bramki antykradzieżowej w wysokości 4.243,50 zł (3.450 zł plus vat) – o czym orzeczono w pkt II wyroku dlatego też w tej części powództwo zostało oddalone. W pozostałej części żądanie powódki zostało uwzględnione w oparciu o umowę najmu wiążącą strony oraz art. 659 § 1 kc (pkt I wyroku).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 kpc .

Powód utrzymał się ze swoim roszczeniem w wysokości 61,66 %. Koszty powoda to opłata od pozwu w kwocie 554,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł. W sumie 2.971,00 zł z czego 61,66% to kwota 1.831,91 zł. Koszty pozwanego to kwota 2.400 zł z czego 38,34% to kwota 920,16 zł. Zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda podlega różnica w kwocie 911,75 zł.

W pozostałej części apelację oddalono jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 kpc .

Koszty pozwanego to koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł oraz opłata od apelacji w kwocie 554 zł w sumie 2.954,00zł z czego 38,34 % to kwota 1.132,56 zł. Koszty powódki to kwota 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z czego 61,66 % to kwota 1.479,84 zł. Zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki podlega różnica w kwocie 347,28 zł.