

Sygn. akt VI GC 99/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hass-Kloc

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Kościak

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2014r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. C. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą A. A. M. P.

przeciwko: (...) Sp. z o.o. w T.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda A. C. na rzecz pozwanego

(...) Sp. z o.o. w T. kwotę 7.217,00 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VI GC 99/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 czerwca 2014 r.

Ostatecznie sprecyzowanym pozwem wniesionym w sprawie powód

A. C. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą A. A. C. przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. w T. domagał się zasądzenia kwoty 739.417,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami

tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie łączącej strony umowy najmu lub alternatywnie wydania przez pozwanego powodowi lokalu użytkowego położonego w budynku 56c przy ulicy (...) w S. o powierzchni 300m² i zasądzenie kwoty 408.462,50 zł tytułem odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy (k- 85-86); zaś pierwotnie żądał zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 39.442,50 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i terminów wskazanych w pozwie oraz kosztów procesu również z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy najmu – art. 471 kc.(k- 3).

W uzasadnieniu powyższego podał ,że zawarł z pozwanym w dniu 20.09.2010r umowę najmu nazwaną jako umowa podnajmu lokalu użytkowego

położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 300 m²

na okres 10 lat. Strony ustaliły czynsz na kwotę 7777,50 zł.

Przedmiotowy lokal stanowi współwłasność M. B. (1) i C. B. (1). W dniu 14.08.2007r C. B. (1) upoważnił swojego syna M. B. (1) do reprezentowania go i podpisania umowy najmu w/w lokalu. W dniu 1.08.2007r w/w współwłaściciele zawarli umowę najmu z Przedsiębiorstwem Handlowo Produkcyjno Usługowym (...) Sp. z o.o.

w T.- w której powód jest współnikiem i wiceprezesem - a która uległa rozwiązaniu za porozumieniem stron w dniu 14.09.2010 r. Umowa ta przewidywała możliwość podnajmu. W dniu 15.09.2010r w/w współwłaściciele wynajeli przedmiotowy lokal powodowi na okres 10 lat. Zgodnie z par 6 tej umowy najmu pozwalał najemcy oddać lokal w podnajem. Do maja 2013r powód płacił umówiony czynsz za ten lokal współwłaścicielowi C. B. (1); od czerwca 2013r C. B. (1) zaprzestał wystawiania faktur na rzecz powoda. Pozwany również płacił umówiony czynsz na rzecz powoda do maja 2013r i korzystał z przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 17.06.2013r pozwany poinformował go, że nie miał on żadnego prawa do zawarcia z pozwanym umowy najmu, albowiem współwłaściciel C. B. (1) nie wyraził na to zgody, czemu powód zaprzeczył pismem skierowanym do pozwanego w dniu 20.06.2013r.

Pozwany do chwili obecnej korzysta z lokalu i nie płaci umówionego czynszu; natomiast pismem z dnia 24.07.2013r pozwany rozwiązał w/w umowę najmu w trybie natychmiastowym i obciążył powoda karą umowną na podstawie par 1 pkt 2 umowy.

W związku z powyższym powód poniósł szkodę, albowiem pozwany mimo wypowiedzenia umowy najmu nadal go używa co uzasadnia oparcie roszczenia dochodzonego pozwem na art. 471 kc.

We wniesionym od nakazu zapłaty sprzeciwie (k- 48-49) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, że zwracał się do powoda

by przedstawił mu wiarygodne dokumenty na podstawie których jest uprawniony do dysponowania tym lokalem. Powód nigdy takich dokumentów nie przedstawił pozwanemu.

Zarzucił, że pełnomocnictwo z dnia 14.08.2007r uprawniało współwłaściciela M. B. (1) jedynie do zawarcia umowy najmu z dnia 1.08.2007r;

natomiast powód do zawarcia umowy najmu winien mieć zgodę wszystkich współwłaścicieli, a jej powód nie posiadał, albowiem współwłaściciel

C. B. (1) zaprzeczył, aby udzielił stosownego pełnomocnictwa dla M. B. (1).

Poza tym powodowi nie przysługują roszczenia z tytułu odszkodowania albowiem te przysługują jedynie współwłaścicielom z którymi pozwany zawarł

umowę najmu i na jej podstawie płaci umówiony czynsz właśnie im; natomiast rozwiązanie w ocenie pozwanego zasadne umowy podnajmu z powodem

powoduje, że nie ma on obowiązku zapłaty jakichkolwiek należności na

rzecz powoda z tytułu tej umowy.

W odpowiedzi na powyższe powód, pismem procesowym z dnia 18.02.2014r (k – 85-86) rozszerzył żądanie pozwu i ostatecznie je sprecyzował. Odwołał się także do uregulowań zawartych w art. 665 kc, 664 par 3 kc, 673 par 3 kc i 675 par 1 kc. Wysokość odszkodowania to ilość miesięcy

pozostałych do zakończenia umowy najmu tj. 89 pomnożona przez wysokość

umówionego czynszu powiększona o kwotę dochodzoną pierwotnie pozwem. Pismem procesowym pozwany z dnia 09.05.2014r. (k- 150-152) odniósł się do nowych żądań powoda podtrzymując ostatecznie, że powództwo nawet tak sprecyzowane jest bezasadne.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Strony są przedsiębiorcami.

Dowody : odpis pozwanego z KRS (k. 9-12); zaświadczenie powoda z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (k. 8).

W dniu 14.08.2007r współwłaściciel lokalu użytkowego znajdującego się na ulicy (...) w S. C. B. (1), przebywający w USA udzielił notarialnego pełnomocnictwa drugiemu z współwłaścicieli M. B. (1) (synowi) do reprezentowania i podpisania umowy najmu oraz do rozliczenia z Urzędem Skarbowym podatku (dowód: pełnomocnictwo k- 20, zeznania C. B. (1) i M. B. (1) k- 158-159, B. H. (1) k- 159v).

W dniu 1.08.2007 r została zawarta umowa najmu na czas nieokreślony w/w lokalu pomiędzy Przedsiębiorstwem Handlowo (...)

(...) Sp. z o.o.jako najemcą a C. B. (1) i M. B. (1) , współwłaścicielami w/w lokalu jako wynajmującymi (par 7).

W par 6 tej umowy strony zastrzegły ,że najemca może podnająć część lub całość przedmiotu najmu bez dodatkowej zgody wynajmującego , biorąc odpowiedzialność za podnajemcę. Przedmiotowa umowa została podpisana przez wynajmujących w ten sposób ,że M. B. (1) jako współwłaściciel

oraz jako pełnomocnik współwłaściciela C. B. (1) (dowód: umowa najmu z dnia 1.08.2007r k- 41, zeznania świadków C. B. , M. B. k- 158-159, B. H. k- 159v, zeznania powoda k- 173).

Następnie z inicjatywy powoda , jako wspólnika w/w spółki P.H.P.U. (...) Sp. z o.o. w porozumieniu z drugim wspólnikiem tej spółki (...) rozpoczął on rozmowy z jednym z współwłaścicieli przedmiotowego lokalu M. B. (1) celem doprowadzenia do rozwiązania umowy najmu z dnia 1.08.2007r i zawarcia nowej umowy najmu z nim jako A. C..Konsekwentą powyższego było podpisanie przez w/w M. B. (1) z powodem reprezentującym spółkę z o.o.P.H.P.U. R. pisma z dnia 14.09.2010r o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 1.08.2007r

(dowód: pismo z dnia 14.09.2010r k- 49, zeznania świadków : B. H. k- 159v, M. B. (1) k- 158, zeznania powoda k- 173).

W dniu 27.01.2009r C. B. (1) przybywający nadal w USA upoważnił

notarialnie swojego syna M. B. (1) do reprezentowania go przed Urzędem Skarbowym i rozliczenia za 2008r i 2009r (dowód: upoważnienie

z dnia 27.01.2009r).

W dniu 15.09.2010r powód podpisał umowę najmu na w/w lokalu przy ulicy (...) w S. jako najemca z wynajmującymi , którzy zostali wymienieni jako C. B. (1) i M. B. (1)- współwłaściciele przedmiotowego lokalu na okres od 01.10.2010r do 31.03.2021r (par 7 umowy). W par 6 tej umowy zapisano ,że najemca może podnająć część lub całość przedmiotu najmu bez dodatkowej zgody wynajmującego biorąc odpowiedzialność za podnajemcę . Przedmiotową umowę jako wynajmujący

podpisał jedynie B. M.. Powód przekazał M. B. (1) ,że uzgodnił z C. B. (1) fakt rozwiązania umowy najmu z w/w spółką

(...) i wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu z nim (dowód: umowa najmu z dnia 15.09.2010r k- 17, zeznania powoda k- 173, zeznania świadka M. B. k- 158).

Powód w dniu 20.09.2010r podpisał jako podnajmujący umowę podnajmu z pozwanym jako podnajemcą na okres od 01.10.2010r do 31.03.2021r (par 9 umowy). W par 10 pkt 2 zapisano ,że podnajemcy służy prawo wypowiedzenia

umowy w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia przez podnajmującego zobowiązań wynikłych z zawartej umowy. Natomiast w par 1 ust 2 tej umowy strony wskazały ,że powód ma nieograniczone prawo swobodnego dysponowania lokalem , w tym podnajmu tegoż lokalu (dowód:

umowa najmu z dnia 20.09.2010r k- 13-16)

W dniach 10.01.2012r (k- 18) , 10.01.2013r (k- 19) zostały podpisane aneksy do umowy najmu , bez wskazania konkretnie jakiej umowy najmu one dotyczą,

choć wskazano w nich powoda jako A. C. , Firma (...).

Pierwszy aneks podpisał w imieniu wynajmujących M. B. (1), zaś drugi

C. B. (1); oba dotyczyły podwyższenia czynszu (dowód : aneksy k- 18,19). W 2012r i 2013r C. B. (1) odbierał należności z tytułu najmu , które wystawiał powód jako prowadzący działalność gospodarczą pod firmą

(...) (dowód: rachunki k- 33-40 za 2013r , dowody wpłaty k- 81-90, 98-101,110-113- za rok 2013r;91-97, 102 -109 – za rok 2012r

W dniu 31.05.2013r C. B. (1) wystosował pismo do powoda w którym

poinformował go ,że bezpodstawnie zawarł umowę najmu z pozwanym , albowiem według niego jedynie ważną umową najmu jest która została zawarta z spółką P.H.P.U. (...) sp. z o.o. Zarzucił ,że M. B. (1)

nie miał żadnych stosownych pełnomocnictw do zawarcia umowy z powodem

i powód nigdy nie zwracał się do niego o zaakceptowania jej , natomiast on podpisując wszelkie dokumenty trwał w przekonaniu ,że dotyczą one umowy najmu zawartej z w/w spółką (...). Powyższe było spowodowane ,że w sposób dokładny poinformowano C. B. (1), podczas interwencji w związku z awarią w przedmiotowym lokalu , że lokal w chwili obecnej zajmuje pozwany , a nie w/w spółka (...) (dowód: pismo z dnia 31.05.2013r

k- 21, zeznania świadka C. B. k- 179, zeznania pozwanego k- 174).

W dniu 17.06.2013r pozwany skierował do powoda pismo w którym podniósł , że powód nie miał stosownych pełnomocnictw z strony C. B. (1)

i umowa najmu zawarta z w/w spółką z o.o. (...) nie została skutecznie rozwiązana i w konsekwencji powód nie miał prawa do zawarcia umowy najmu z pozwanym i zaproponował ugodowe rozwiązanie tego problemu

(dowód: pismo z dnia 17.06.2013r k- 26, zeznania pozwanego k-174).

W dniu 20.06.2013r powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 16.110,00 zł

(dowód: wezwanie do zapłaty k- 22).

Powód pismem z dnia 21.06.2013 skierowanym do C. B. (1)

wnosił , aby ten wycofał się z obecnie zajmowanego stanowiska , albowiem posiada on stosowne pełnomocnictwo notarialne mocą którego C. B. (1) upoważnił swego syna M. B. (1) do zawarcia z nim umowy najmu; poza tym stwierdził ,że C. B. (1) wystawiał rachunki za najem , kwitował odbiór należności za najem od mojej firmy ; a poza tym ,że C. B. (1) wiedział o zmianie wynajmującego (dowód: pismo powoda z dnia 21.06.2013r k- 32).

W odpowiedzi na powyższe powód pismem z dnia 27.06.2013r poinformował pozwanego , że posiada stosowne umocowanie prawne do działań związanych z prowadzeniem działalności w przedmiotowym lokalu, a poza tym ma pełnomocnictwo notarialne w którym C. B. (1) ustanawia swojego syna M. B. (1) swoim pełnomocnikiem; jednocześnie wezwał pozwanego o zapłatę kwoty 16.110,00 zł (dowód : pismo powoda k- 23).

Pozwany odpowiadając na powyższe pismem z dnia 05.07.2013r wniósł o nadesłanie lub dostarczenie wspomnianego w/w piśmie pełnomocnictwa udzielonego przez C. B. (1) dla M. B. (1) i po zapoznaniu się z nim pozwany podejmie decyzję czy ma nadal obowiązek płacić powodowi należny czynsz (dowód: pismo z dnia 05.07.2013r k- 27).

Powód w piśmie z dnia 17.07.2013r podał ,że nie może dostarczyć pozwanemu wspomnianego pełnomocnictwa albowiem są w nim zawarte dane osobowe , których nie może on ujawnić z uwagi na ochronę danych osobowych

(dowód: pismo z dnia 17.07.2013r k- 24).

W związku z powyższym pozwany pismem z dnia 24.07.2013r rozwiązał z powodem umowę podnajmu z dnia 20.09.2010r na podstawie par 10 pkt.2 oraz par 1 pkt. 2 w/w umowy w trybie natychmiastowym podnosząc ,że w świetle

oświadczenia C. B. (1) wynika ,że nie wyraził on zgody na zawarcie umowy pomiędzy powodem i nie jest ona przez niego podpisana, a podnajemcą

jest nadal w/w spółka (...) i obciążył powoda karą umowną na podstawie

par 1 pkt.2 zdanie drugie umowy podnajmu w kwocie 25.000,00 zł; ponadto oświadczył ,że w związku z rozwiązaniem umowy należności z tytułu zaległego czynszu zapłaci właścicielom przedmiotowego lokalu (dowód: pismo z dnia 24.07.2013r k- 28).

W dniu 1.08.2013r pozwany wystosował do powoda pismo w którym poinformował go w związku z rozwiązaniem umowy uiszczanie czynszu na rzecz powoda jest bezpodstawne, zaś w piśmie z dnia 2.08.2013r doręczył mu notę obciążeniową z tytułu kary umownej i oświadczył ,że potrąca ją z należnościami powoda z faktur (...) w łącznej kwocie 23.887,50 zł (dowód: pismo pozwanego z dnia 01.08.2013r (k- 29 i z dnia 2.08.2013r k- 30).

Pozwany w dniu 1.08.2013r jako najemca zawarł z C. B. (1) i M. B. (1) jako wynajmującymi przedmiotowy lokal położony przy ulicy (...) w S. na czas nieokreślony i z tego tytułu uiszcza należny czynsz w/w wynajmującemu (dowód: umowa najmu z dnia 1.08.2013r, zeznania pozwanego k- 174, zeznania świadka C. B. k -159).

Pismem z dnia 25.11.2013r C. B. (1) poinformował pozwanego ,że powód od miesiąca czerwca 2013r zaprzestał płacenia należności czynszowych

(dowód: pismo z dnia 25.11.2013r k- 66).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych powyżej dowodów ze źródeł osobowych i dokumentacji, przy czym fakt, iż podpisane pod dokumentami osoby złożyły literalnie oświadczenia jak w tych dokumentach nie był kwestionowany w toku sporu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, oprócz zeznań świadka B. H. albowiem w bezpośrednim kontakcie ich opis zdarzeń , uzasadnienia podjętych w danym momencie decyzji, spontaniczność w relacjach przekazywanych wiadomości przemawiały za ich wiarygodnością. Sąd dał również zeznaniom pozwanego , albowiem pozostawały one w logicznym ciągu zdarzeń przedstawionych przez świadków ,a ponadto znajdowały one potwierdzenie

w pozostałym zebranych w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów.

Sąd odmówił natomiast uznania za wiarygodne zeznania świadka B. H.

i powoda w zakresie dotyczącym, że kontaktowali się oni z C. B. (1), aby uzyskać od niego akceptację na rozwiązanie umowy najmu z w/w spółką (...) i zawarcie nowej umowy najmu z powodem jako osobnym przedsiębiorcą. Zdaniem Sądu te okoliczności w/w podnieśli dopiero w tym procesie, albowiem po pierwsze przeczą powyższemu zeznaniu świadków C. B. i M. B., ale również dowód w postaci pełnomocnictwa z dnia 14.08.2007r, w którym w sposób jednoznaczny zapisano, że M. B. (1) jest upoważniony do reprezentowania C. B. (1) i podpisania umowy najmu. Brak w nim zapisu, że dotyczy to umów- wprost stwierdzono „umowy” – w liczbie pojedynczej. Poza tym, gdyby M. B. (1) był upoważniony do reprezentowania C. B. (1)

również przy zawieraniu umowy najmu z powodem z dnia 15.09.2010r to

złożył by podpis w jego imieniu jako pełnomocnik tak jak to uczynił przy podpisywaniu umowy najmu z dnia 1.08.2007r (k- 41). Dodatkowo o tym, że

C. B. (1) nie wiedział o powyższym i nie zdawał sobie sprawy z powyższego świadczy postępowanie powoda, który w aneksach z 2012r i 2013r nie wskazuje dokładnie o jaką umowę najmu chodzi, a jedynie wpisuje siebie i swoją firmę (...). Również sformułowanie pisma z daty 08.07.2013r określone jako oświadczenie C. B. (1), który w nim

potwierdza, że umowa najmu zawarta z powodem jest ważna i zawarta za wiedzą obu współwłaścicieli (dowód: oświadczenie k- 157). Okoliczności w jakich powód nakłonił M. B. do podpisania umowy najmu z dnia 15.09.2010r i pisma o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 1.08.2007r (konflikt

na tle rodzinnym M. B. (1) z ojcem C. B. (1) przemawiają za tym, że C. B. (1) nie wyrażał zgody na zawarcie umowy najmu z powodem, ani na rozwiązanie umowy najmu z dnia 1.08.2007r, ani nie zdawał sobie sprawy z powyższego nawet przyjmując należności czynszowe od powoda w 2012r i 2013r, albowiem nie może umknąć uwadze, że powód to jednocześnie wspólnik w/w spółki (...) i członek jej zarządu – co mogło u C. B. (1) rodzić przekonanie, że otrzymuje należności za czynsz od spółki (...). Zresztą powyższe stanowisko C. B. (1) reprezentował konsekwentnie w/w pismach kierowanych do stron procesu.

Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu należy na wstępie podnieść, że pełnomocnictwo z dnia 14.08.2007r udzielone przez C. B. (1) dla M. B. (1)

upoważniało go jedynie do zawarcia umowy najmu z dnia 1.08.2007r z spółką z o.o. (...). Na jego podstawie M. B. (1) nie był upoważniony do rozwiązania tej umowy, ani zawarcia umowy najmu z powodem z dnia 15.09.2010r. Należy tu mieć na uwadze treść art. 199 kc i zdaniem Sądu w tej konkretnej sprawie można przyjąć, że zawarcie umowy najmu i jej rozwiązanie przekraczały zakres zwykłego zarządu (podobnie co zawarcie umowy użyczenia wyrok SN z dnia 10.06.1994r, II CRN 53/94).

Również należy wziąć pod uwagę treść art. 103 kc, jednak z akt sprawy wynika, C. B. (1) nie potwierdził faktu zawarcia umowy z powodem z dnia 15.09.2010r ani jej rozwiązania. Co prawda takie potwierdzenie może nastąpić w sposób dorozumiany, ale w ocenie Sądu przedstawione powyżej

okoliczności przeczą, aby do takiego potwierdzenia doszło. Wypada tu podnieść, że w literaturze przedmiotu zaleca się ostrożność przy takim ustalaniu potwierdzenia umowy (por. Komentarz do KC, pod. red. K. Pietrzykowskiego, wyd. 6, C.H. BECK, W-wa 2011, tom. I, str. 484).

Należy jednak podnieść, że C. B. (1) cały czas utrzymywał, że wiąże go umowa najmu z w/w spółką (...), która na podatnie par 6 mogła podnajmując co też uczyniła podnajmując przedmiotowy lokal powodowi bez stosownej umowy pisemnej, – ale znajduje to potwierdzenie w zeznaniach świadka B. H. i co jest możliwe w oparciu o treść art. 660 kc – przez fakty dokonane. W tej sytuacji powód jako podnajemca mógł zawrzeć umowę podnajmu z pozwanym – albowiem w/w spółka (...) również na to wyraziła zgodę przez fakty dokonane o czym świadczą w/w dowód oraz

zeznania powoda. Jednakże pozwany z uwagi na stanowisko C. B. (1) i brak jednoznacznych dowodów mógł uznać, że zachodzą przesłanki z art. 664 par 2 kc, albowiem powód wezwany pismem pozwanego z dnia 17.06.2013r (k- 61) ich nie przedłożył w odpowiednim czasie. W tej sytuacji należało przyjąć, że pozwany skutecznie wypowiedział umowę podnajmu łączącą go z powodem na podstawie art. 664 par 4 kc, który reguluje odpowiedzialność również za wady prawne – a taką mamy tu do czynienia.

Przy czym zachował tu również przesłanki ujęte w art. 665 kc – o czym wskazują w/w pisma pozwanego kierowane do powoda.

Mając na uwadze powyższe oraz rodzaj roszczeń powoda należy podnieść, że

z dniem 10.07.2001r nastąpiła nowelizacja art. 690 kc na podstawie art. 26 pkt. 11 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DZ.U. nr 71, poz. 733). Przepis ten w pierwotnym brzmieniu stanowił, że „do ochrony praw najemcy lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności”, a po zmianie otrzymał brzmienie „do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności”.

Nowelizacja była podyktowana była postulowanym w piśmiennictwie zbyt obszernym zakresem ochrony najemcy. Wskazywano, że spośród uprawnień objętych treścią prawa najmu jedynie uprawnienia do używania lokalu może korzystać z ochrony bezwzględnej, natomiast inne uprawnienia przysługują tylko wynajmującemu. Nowelizacja ta wprowadziła więc zawężenie ochrony uprawnień najemcy. Należy podzielić pogląd wyrażony w „System prawa prywatnego, Prawo zobowiązań – część szczegółowa” pod. red. J. Panowicz-Lipskiej (tom * str. 115-118, Wyd. C.H. BECK, W-wa 2004), że art. 690 kc

odsyła niewątpliwie do powództwa windykacyjnego i negatoryjnego (art. 222 par 1,2 kc), natomiast dalsze przepisy o ochronie własności (art. 224-231kc)

dotyczące rozliczeń między właścicielem a posiadaczem nie znajdują zastosowania do ochrony prawa najemcy do używania lokalu. W związku z powyższym brak jest podstaw do uznania roszczenia powoda na tych podstawach. Również nie można mówić o zaistnieniu przesłanek z art. 471 kc

gdyż powód nie udowodnił w niniejszym procesie, że wysokość szkody jaką poniósł to kwota należności czynszowych pomnożona przez okres miesięcy jaki pozostał do momentu obowiązywania trwania umowy najmu. Należy tu mieć na uwadze treść par 3 pkt. 3 umowy podnajmu, który przewiduje automatyczne zarówno podwyższenie czynszu jak i jego obniżenie (k- 14v) jak również par 10 odnoszący się do możliwości rozwiązania umowy najmu i faktu, że powód tę umowę najmu rozwiązał na podstawie par 10 pkt. 1 umowy najmu w piśmie procesowym z dnia 18.02.2014r (k- 85v).

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż w sprawie istotnym jest to, iż powód wywodząc roszczenie z art. 471 kc nie wykazał /art. 6 kc / żadnych z pozostałych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej pozwanego.

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.

Dla wykazania odpowiedzialności kontraktowej koniecznym było, aby powód udowodnił, że zaistniały kumulatywnie trzy przesłanki: niewykonanie zobowiązania, powstanie szkody, oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą powoda a niewykonaniem umowy przez pozwanego. Niespełnienie choćby jednej z tych przesłanek wyklucza odpowiedzialność. Reguły te nakazują przestrzeganie zasady pełnego odszkodowania w granicach adekwatnego związku przyczynowego. Oceny zaś czy poniesienie określonych kosztów mieści się w ramach szkody i normalnego związku przyczynowego należy dokonywać na podstawie indywidualnej sytuacji poszkodowanego i konkretnych okoliczności sprawy. /por.: wyrok z dnia 8 września 2004 r. Sąd Najwyższy IV CK 672/03/.

Stosownie zaś do art. 361 § 2 kc zgodnie z zasadą pełnego odszkodowania w granicach odpowiedzialności za normalne następstwa działania lub zaniechania naprawienie szkody obejmuje uszczerbek majątkowy, który poszkodowany poniósł tj. powstałą różnicę między obecnym stanem w dobrach prawnie chronionych, a tym stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie miało miejsca, przy czym szkoda jest zjawiskiem istniejącym niejako obiektywnie i niezależnie od woli poszkodowanego czy też sprawcy zdarzenia. Powyższe ujęcie pojęcia szkody pozwala wyeliminować sytuację w której uszczerbek jest wynikiem dobrowolnych działań poszkodowanego, świadomie i celowo podejmującego zbędne wydatki lub nakłady, powiększając po swojej stronie uszczerbek w majątku, czego konsekwencjami nie można automatycznie obciążać drugiej strony. 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. Adekwatny związek przyczynowy jest podstawową przesłanką odpowiedzialności oraz wskazuje jak daleko ona sięga.

Powyższe rozważania wskazują na tle okoliczności niniejszej sprawy , że

brak jest podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego , który nadal płaci czynsz lecz bezpośrednio na rzecz wynajmującego.

Z tych też względów powództwo dotyczące zapłaty jak również powództwo alternatywne dotyczące wydania lokalu i zapłaty oddalono po myśli powołanych wyżej przepisów, przyjmując ,że wydania lokalu mogłaby żądać w/w spółka (...) jako najemca.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 kpc i 108 kpc.

ZARZĄDZENIE

- (...)

- (...)