

UZASADNIENIE

Powódka **W. K. (1)** wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 69 275 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 maja 2011r. do dnia zapłaty, w tym:

- **41 257,61 zł** – tytułem zwrotu wydatków poniesionych na remont i adaptację wynajmowanego jej przez pozwaną lokalu użytkowego, pochodzących z dotacji,
- **4017,61 zł** - tytułem zwrotu wydatków poniesionych na remont i adaptację wynajmowanego jej przez pozwaną lokalu użytkowego, pochodzących z własnych środków powódki,
- **24 000 zł** – tytułem utraconego dochodu (za okres 24 miesięcy).

W uzasadnieniu pozwu podała, że na podstawie umowy z 1 lutego 2011r. pozwana wynajęła jej lokal użytkowy, na potrzeby działalności gospodarczej pod nazwą (...). W treści par. 5 umowy najmu strony przewidziały, że wynajmujący nie może wypowiedzieć umowy najmu w okresie 12 miesięcy, a jeżeli to uczyni – będzie musiał zwrócić najemcy wszelkie udokumentowane nakłady na remont i adaptację pomieszczeń. Powódka uzyskała dotację unijną na rozpoczęcie własnej działalności gospodarczej.

W dniu 18 maja 2011r. pozwana bezpodstawnie rozwiązała powyższą umowę, po przeprowadzeniu przez powódkę remontów w dwóch salach, łazience, kuchni, pomieszczeniu socjalnym oraz w korytarzu, gdy przedszkole funkcjonowało już jedną grupą dzieci.

Na początku czerwca 2011r., pozwana zawiesiła kłódkę na drzwiach przedszkola, przywłaszczając mienie powódki w postaci urządzeń, akcesoriów, zabawek, szafek, kranów, zlewów, termostatów, muszli sedesowych. Pomieszczenie zostało wynajęte żonie członka zarządu pozwanej, która do dnia dzisiejszego prowadzi w nim przedszkole.

Powódka powołała się na treść uzasadnienia wyroku tut. Sądu w sprawie sygn. akt V GC 497/11, w oparciu o które twierdziła, że umowa została rozwiązana bezpodstawnie i jest nadal ważna, a ona ma prawo dochodzić zwrotu poniesionych kosztów i nakładów w ciągu trzech lat (k. 2 – 3).

Pozwana **Spółdzielnia (...) w G.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podała, że nie wypowiedziała powódce umowy najmu, ale z dniem 18 maj 2011r. rozwiązała tę umowę bez wypowiedzenia, na podstawie par. 13 umowy. Przyczyną rozwiązania umowy było zaleganie przez powódkę z zapłatą czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Zdaniem pozwanej, w tej sytuacji nie ma zastosowania par. 5 umowy, z którego powódka wywodzi swoje roszczenie.

Pozwana podkreśliła, że wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 22 stycznia 2013r., wydany w sprawie sygn. akt V GC 497/11 nie rozstrzygnął, czy pomiędzy stronami istniała umowa po 18 maja 2011r.

Ponadto, pozwana podniosła zarzut przedawnienia (art. 118 k.c.) wskazując, że roszczenia powódki są związane z prowadzona przez nią działalnością gospodarczą (k. 42 – 43).

Pismem z dnia 26 października 2016r., powódka rozszerzyła żądanie pozwu **do kwoty 72 965,22 zł** (k. 164), wskazując na konieczność poniesienia wydatku związanego z najmem innego lokalu użytkowego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 stycznia 2011r. pozwana wynajęła lokale użytkowe, obejmujące pomieszczenia usługowo – biurowe wraz z korytarzem i zapleczem sanitarnym, patio i placem, D. M. i M. B..

Zgodnie z umową, najemczynie miały prowadzić w lokalu działalność gospodarczą w postaci przedszkola.

D. M. i M. B. przeprowadziły w tym lokalu prace remontowe i adaptacyjne o poważnym zakresie.

Osoby te nie uzyskały oczekiwanej dotacji na prowadzenie działalności gospodarczej.

W związku z tym, umówiły się z powódką, iż przejmie ona ich obowiązki wynikające z umowy najmu.

Pozwana wyraziła na powyższe zgodę i za porozumieniem stron umowa najmu z D. M. i M. B. została rozwiązana.

dowód: dokumenty w aktach sprawy tut. Sądu I C 447/11 – w szczególności kopie faktur na k. 28 – 37, faktury na k. 164 – 184, umowa najmu na k. 123 – 127

Powódka od dnia 17 grudnia 2010r. rozpoczęła działalność gospodarczą m.in. w zakresie dziennej opieki nad dziećmi oraz w zakresie świadczenia usług gastronomicznych.

Początkowo działalność ta była prowadzona pod nazwą: (...) – W. K. (2), a następnie (od 18 czerwca 2011r.) pod nazwą: Przymak Bistro – W. K. (2).

dowód: kopie zaświadczeń z ewidencji działalności gospodarczej z k. 15 i 36 akt sprawy tut. Sądu V GC 497/11 (k. 175 i 176)

W dniu 22 stycznia 2011r. (...) Izba Gospodarcza zawarła z pozwaną umowę nr (...) na otrzymanie jednorazowej dotacji inwestycyjnej, w ramach projektu współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Dotacja miała służyć sfinansowaniu pierwszych wydatków inwestycyjnych, umożliwiających funkcjonowanie nowopowstałego przedsiębiorstwa, zgodnie z wnioskiem przedsiębiorcy.

Na mocy umowy, powódka zobowiązała się do wykorzystania środków pochodzących z dotacji zgodnie z przeznaczeniem oraz do prowadzenia działalności minimum przez 12 miesięcy. W przypadku likwidacji lub zawieszenia działalności przedsiębiorca zobowiązany był do zwrotu otrzymanej zaliczki w wysokości 31 997,92 zł (par. 5 oraz par. 4 ust. 7 umowy).

Faktyczne przekazanie powódce środków uzyskanych w ramach dotacji nastąpiło:

- w dniu 1 lutego 2011r. – w wysokości 31 997,92 zł,

- w dniu 1 sierpnia 2011r. – w wysokości 7999,48 zł.

Środki na podstawowe wsparcie pomostowe w wysokości 4848,63 zł zostały przyznane powódce w dniu 8 marca 2011r., zgodnie z umową (...).

dowód: dokumenty w aktach sprawy tut. Sądu I C 447/11 – informacje na k. 214 i 215, dokumentacja na k. 445 - 468

W dniu 1 lutego 2011r. strony zawarły umowę, na podstawie której pozwana wynajęła powódce na czas nieokreślony lokale użytkowe w postaci pomieszczeń usługowo – biurowych wraz z korytarzem i zapleczem sanitarnym, patio i placem, na potrzeby prowadzonej przez nią działalności gospodarczej pod nazwą (...)

Zgodnie z treścią par. 10 umowy, wszelkie adaptacje i remonty najmowanych pomieszczeń miały być wykonywane wyłącznie na koszt najemcy, bez prawa dochodzenia ich zwrotu, chyba że zajdą okoliczności, o których mowa w par. 5 umowy.

Stosownie do treści par. 5 umowy, wynajmujący nie mógł wypowiedzieć umowy przed upływem roku od jej podpisania. W takim wypadku, wynajmujący był obowiązany do zwrotu najemcy pełnych kosztów udokumentowanych nakładów na adaptację najmowanych pomieszczeń.

Strony uzgodniły stawki czynszu w par. 3 ust. 1 umowy najmu, zaś do czasu uruchomienia działalności gospodarczej przez najemczynię, miała ona płacić zryczałtowaną kwotę czynszu w wysokości 3000 zł + VAT miesięcznie.

Strony zastrzegły wynajmującemu prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i innych przewidzianych umową opłat przez co najmniej dwumiesięczny okres płatności.

dowód: kopia umowy najmu z k. 4 – 7 akt sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11

Poczynając od marca 2011r. powódka poniosła koszty wykonania szeregu prac o charakterze remontowym i adaptacyjnym w lokalu pozwanej tj. m.in. koszty:

- prac w zakresie instalacji kanalizacyjnej i wodnej w wysokości 3250 zł,
- prac remontowych w lokalu przedszkolnym w wysokości 4250 zł (m.in. położenie podłogi),
- usług elektrycznych w wysokości 2010,55 zł
- zakupu materiałów budowlanych do wykonania powyższych prac.

Ponadto, za pieniądze uzyskane z dotacji, powódka zakupiła ruchomości stanowiące wyposażenie lokalu, w szczególności:

- zabawki i akcesoria,
- meble,
- projektor multimedialny,
- zmywarko – zapażarkę.

Powódka poniosła koszty wykonania prac, zakupu materiałów i wyposażenia w łącznej wysokości ponad 40 000 zł, z czego sam koszt robocizny i materiałów do wykonania robót wyniósł co najmniej 12 200 zł.

Działalność polegającą na opiece nad dziećmi powódka rozpoczęła już w kwietniu 2011r.

dowód: kopie faktur i rachunków oraz zestawienie kosztów z k. 57 – 116, kopie faktur i rachunków na k. 60 – 65 - w aktach sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11, protokół rozprawy z k. 109 – 114 - w aktach sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11, zeznania W. K. z k. 136 – 137 i 150 odw. – 151, protokół rozprawy z dnia 12 marca 2013r. z k. 187 – 188 (w aktach sprawy tut. Sądu sygn. I C 447/11)

Powódka nie uregulowała na rzecz pozwanej należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za kwiecień i maj 2011r.

W związku z tym, w piśmie z dnia 18 maja 2011r. (doręczonym powódce 19 maja 2011r.) pozwana złożyła jej oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia, na podstawie par. 13 ust. 1 pkt a tej umowy. Wezwała ją jednocześnie do opuszczenia, opróżnienia i wydania najmowanych pomieszczeń w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

Pismem z 31 maja 2011r., pozwana ponownie wezwała powódkę do opuszczenia pomieszczeń.

dowód: kopie oświadczenia o rozwiązaniu umowy oraz dowodu jego doręczenia z k. 9 – 10, pisma z k. 11 i dowodu nadania z k. 12, faktury z k. 8 – w aktach sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11

Po otrzymaniu powyższego oświadczenia, co najmniej do 10 czerwca 2011r. powódka nadal zajmowała lokal. Wywoziła z niego jednak wyposażenie m.in. w postaci rzutnika, talerzy, mebli, zabawek.

Co najmniej część tych ruchomości była używana w ramach działalności gospodarczej pozwanej, polegającej na prowadzeniu kąciaka opieki nad dziećmi w lokalu gastronomicznym.

Pozostała część ruchomości została złożona na przechowanie w przedszkolu (...).

dowód: oświadczenie powódki w sprzeciwie od wyroku zaocznego z k. 56 (pierwszy wers) - w aktach sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11, częściowo - zeznania W. K. z k. 150 odw. – 151, dokumentacja dot. kontroli wykorzystania dotacji – w aktach sprawy tut. Sądu I C 447/11

Powódka nie została zobowiązana do zwrotu uzyskanej dotacji.

okoliczność nie kwestionowana przez pozwaną

W dniu 13 czerwca 2011r. pracownik pozwanej założył kłódkę na drzwiach wejściowych lokalu.

bezsporne – potwierdzone dowodami w postaci zdjęć na k. 66 – 68 i protokołu rozprawy z k. 109 – 114 - w aktach sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11

W dniu 7 lipca 2011r. został sporządzony protokół odbioru lokalu przed pozwaną, w którym wymieniono pozostawione w lokalu ruchomości i elementy wbudowane. W treści protokołu wskazano, że pozwana odmówiła jego podpisania.

dowód: kopia protokołu na k. 128

W dniu 7 czerwca 2011r. Spółdzielnia (...) w G. wniosła przeciwko W. K. (obecnie K.) pozew m.in. o zapłatę ostatecznie kwoty 12 200,03 zł tytułem zaległego czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W toku tego postępowania W. K. (2) zgłosiła zarzut potrącenia co do dochodzonej pozewem kwoty (12 200,03 zł).

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013r., wydanym w sprawie sygn. akt V GC 497/11 Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział V Gospodarczy uwzględnił częściowo żądanie Spółdzielni (...) w G. tj. co do czynszu i opłat eksploatacyjnych za maj oraz czynszu za 10 dni czerwca 2011r.

Uzasadniając wydane orzeczenie Sąd ten wskazał, że Spółdzielnia w sposób wadliwy dokonała rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, dlatego wypowiedzenie to należy uznać za bezskuteczne. Umowa obowiązywała zatem nadal i nie zaistniały podstawy do odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia, z uwagi na niewykazanie go nie budzącymi wątpliwości dokumentami (stosownie do treści obowiązującego wówczas art. 479¹⁴ par. 4 k.p.c.). Podkreślił jednak, że ma ona nadal możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu nakładów na drodze sądowej.

Wyrok ten stał się prawomocny w dniu 9 marca 2013r.

dowód: dokumenty w aktach sprawy tut. Sądu sygn. V GC 497/11

W dniu 4 grudnia 2015r., powódka złożyła do tut. Sądu wnioski o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej, zgłaszając żądanie w wysokości 69 275,22 zł. Pozwana nie wyraziła wówczas zgody na zawarcie ugody uznając, że roszczenie powódki jest bezzasadne.

dowód: dokumenty w aktach sprawy tut. Sądu I Co 2398/15

Brak jest podstaw do zakwestionowania autentyczności złożonych do akt sprawy dokumentów.

Sąd z dużą ostrożnością ocenił zeznania świadka R. A. (1), którego należy uznać za osobę zaangażowaną osobiście w sprawę jako byłego członka zarządu, pracownika pozwanej i męża osoby, która prowadzi obecnie działalność gospodarczą w lokalu najmowanym wcześniej powódce.

Podobnie należało ocenić zeznania powódki i przedstawiciela pozwanej.

Sąd dał zatem wiarę tym osobom w zakresie, w jakim ich relacje są spójne, nie pozostają ze sobą w sprzeczności lub znajdują potwierdzenie w złożonych do akt sprawy dokumentach i zasadach doświadczenia życiowego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu w części.

Na gruncie niniejszej sprawy powódka dochodziła od pozwanej zapłaty ostatecznie kwoty 72 965,22 złotych, częściowo – tytułem zwrotu wydatków poniesionych na remont i adaptację lokalu użytkowego pozwanej oraz zakup niezbędnego wyposażenia, a częściowo – tytułem zwrotu utraconego dochodu i wydatków poniesionych w związku z koniecznością wynajęcia innego lokalu.

Mając na uwadze całokształt okoliczności przytoczonych w uzasadnieniu pozwu, Sąd rozważał możliwość zastosowania różnych przepisów jako podstawy roszczeń powódki – przede wszystkim art. 471, 483 i 415 k.c.

Według twierdzeń powódki, nienależyte wykonanie zobowiązania polegało na braku rozliczenia wydatków na remont i adaptację, pomimo zaistnienia podstaw do zastosowania par. 5 umowy.

Zdaniem powódki, pozwana rozwiązała umowę najmu w sposób niezgodny z prawem, a także - uniemożliwiła jej dostęp do lokalu i przywłaszczyła sobie znajdujące się tam ruchomości. W ocenie Sądu, koniecznym było zatem rozważenie, czy zachowanie to nosi cechy czynu niedozwolonego.

Jak wynika z twierdzeń powódki, powyższe zachowanie doprowadziło do powstania szkody, w szczególności nie pozwoliło jej na osiągnięcie spodziewanego dochodu z działalności przedszkola w okresie 2 lat.

Pozwana nie kwestionowała samego faktu zawarcia umowy najmu z pozwaną. Twierdziła jednakże, że dokonała skutecznego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, w związku z czym par. 5 umowy najmu nie znajduje zastosowania.

Zgłosiła także zarzut przedawnienia wskazując, że jego termin wynosi 3 lata.

Na dalszym etapie sprawy podnosiła również, że faktycznie powódka opuściła lokal dopiero 7 lipca 2011r., w którym to dniu został sporządzony protokół odbioru. Przed opuszczeniem lokalu, powódka zabrała swoje rzeczy. Pozostawiła jedynie te elementy, które były trwale związane z lokalem. Pozwana podnosiła również, że większa część prac adaptacyjnych została wykonana przez poprzednie najemczynie (k. 149 odw.).

Nie ulega wątpliwości, że ciężar udowodnienia przesłanek odpowiedzialności pozwanej (niezależnie od podstawy tej odpowiedzialności) spoczywał na powódce, pozwana winna natomiast wykazać okoliczności uzasadniające zgłoszony zarzut przedawnienia.

W ocenie Sądu, punktem wyjścia dla dalszych rozważań było ustalenie, czy i kiedy umowa najmu pomiędzy stronami została rozwiązana, a w szczególności – czy dokonane przez pozwaną rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia było zgodne z prawem.

W rozpatrywanej sprawie Sąd w całości podziela stanowisko wyrażone w tym zakresie w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 stycznia 2013r. (sygn. akt V GC 497/11).

Nie ulega wątpliwości, że umowa najmu dotyczyła m.in. kompleksu pomieszczeń, w stosunku do których sama pozwana używała w korespondencji i w toku prowadzonych postępowań sądowych także określenia „lokale”. W umowie najmu termin „pomieszczenia” i „lokale” używany jest zamiennie. Z dokonanych przez Sąd ustaleń wynika, że pomieszczenia te były wyodrębnione, posiadały zaplecze sanitarne i zgodnie z umową najmu miały służyć jednemu gospodarczemu celowi, jakim było prowadzenie przedszkola.

Wprawdzie stosownie do treści art. 672 k.c., wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, jednakże przy najmie lokalu użytkowego dodatkowym warunkiem skuteczności takiego wypowiedzenia jest uprzednie uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze takiego wypowiedzenia i udzielenie mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 688 k.c.). Powoływane przepisy mają charakter *ius cogens*, zaś ich celem jest zapewnienie minimalnej ochrony najemcy. Tymczasem w niniejszej sprawie bezspornym jest, że taki dodatkowy termin nie został udzielony.

Zatem złożone przez pozwaną oświadczenie należy uznać za niezgodne z prawem.

W ocenie Sądu, w tych okolicznościach należy traktować oświadczenie pozwanej złożone w dniu 18 maja 2011r. jako rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem. O woli jednostronnego rozwiązania umowy świadczy dalsze postępowanie pozwanej, która – co potwierdził świadek R. A. i przedstawiciel pozwanej E. G. – na pewnym etapie (w dniu 13 czerwca 2011r.) po prostu zamknęła lokal, uniemożliwiając pozwanej korzystanie z niego.

Powódka ostatecznie ten stan rzeczy zaakceptowała, nie domagając się wydania lokalu na drodze pozasądowej lub sądowej. Zważywszy okoliczności, w jakich doszło do opuszczenia lokalu **trudno jednak uznać, aby w sposób dorozumiany wyraziła wolę rozwiązania umowy z pozwaną**. Co najwyżej, wyraziła zgodę na skrócenie terminu wypowiedzenia do dnia 13 czerwca 2011r. (termin wypowiedzenia przewidziany umową wynosił 6 miesięcy).

Mając to na uwadze Sąd stwierdził, że doszło do rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia, a zatem zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej w oparciu o par. 5 umowy najmu. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy złożone przez powódkę w dniu 19 lipca 2016r. nie wywołuje skutków prawnych (k. 134).

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że zachowanie powódki z punktu widzenia lojalności wobec kontrahenta może nasuwać również pewne zastrzeżenia. Zarzuty powódki dotyczące niedostatecznego ogrzewania lokali (które miało według przedstawianej przez nią wersji uzasadniać odmowę zapłaty czynszu) dotyczą okresu, w którym – zgodnie z oświadczeniem przedstawiciela pozwanej – powódka nie zgłosiła jeszcze pozwanej formalnie rozpoczęcia prowadzenia działalności w lokalu. Zgodnie z umową, od takiego zgłoszenia zależał wymiar czynszu. Tymczasem z relacji pozwanej wynika, że działalność faktycznie została rozpoczęta już w kwietniu 2011r. (zostały zawarte pierwsze umowy z rodzicami i dzieci faktycznie przychodziły do przedszkola).

Sąd dał także wiarę przedstawicielowi pozwanej, iż faktury z tytułu czynszu były powódce przesyłane.

Zgodnie z treścią par. 5 umowy najmu, wynajmujący nie mógł wypowiedzieć najemcy umowy przed upływem roku od jej podpisania. Jeżeli zaś to uczynił, był obowiązany do zwrotu najemcy pełnych kosztów udokumentowanych nakładów na adaptację najmowanych pomieszczeń.

Interpretacja gramatyczna powyższego przepisu wskazuje na to, że zwrotowi podlegają nie tyle nakłady (a w szczególności – ulepszenia, o których mowa w art. 676 k.c.), ale faktycznie poniesione wydatki na adaptację pomieszczeń. Warunkiem wystąpienia z żądaniem ich zwrotu jest zaś przedstawienie przez najemcę dokumentu potwierdzającego poniesienie kosztów.

Podkreślenia wymaga, że powyższy zapis umowy nie stoi w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Nie ulega wątpliwości, że w opisywanych okolicznościach zawarcie długoterminowej umowy najmu przez przedsiębiorcę łączyło się z istotnym ryzykiem gospodarczym. Jest zatem zrozumiałym, że ponosząc znaczne wydatki na remont i przystosowanie lokalu do celów prowadzonej działalności, najemczynie chciały uzyskać większe gwarancje trwałości umowy, co najmniej przez okres wymagany przez podmiot udzielający dotacji. Nie ulega wątpliwości, że niewywiązanie się z umowy o dotację, która zobowiązywała beneficjenta do prowadzenia działalności gospodarczej w okresie co najmniej roku, groziło poważnymi konsekwencjami finansowymi.

Przewidziany w umowie sposób rozliczenia w przypadku przedwczesnego wypowiedzenia umowy najmu wykazuje pewne podobieństwa do kary umownej (art. 483 i 484 k.c.), przy czym kara ta w omawianym wypadku nie wskazuje konkretnej sumy pieniężnej, a jej wysokość została przez strony określona pośrednio poprzez wskazanie podstaw do jej określenia.

Kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość poniesionej szkody. Niezależnie od tego nie ulega wątpliwości, że na skutek przedwczesnego rozwiązania umowy najmu jakaś szkoda w majątku powódki z pewnością zaistniała (np. powódka utraciła środki własne wydatkowane na koszt adaptacji, wykorzystane środki z dotacji mogłyby wykorzystać w innym miejscu, uzyskując większy – choć zarazem trudny do określenia - dochód). Ścisłe określenie szkody jest w omawianym wypadku utrudnione (gdyby nie zastrzeżenie kary umownej, możliwe byłoby zastosowanie art. 322 k.p.c.). Z pewnością również pozwana skorzystała z ulepszeń lokalu, skoro kilka miesięcy po rozwiązaniu umowy kolejna osoba rozpoczęła w nim działalność w postaci przedszkola.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę na fakt, że zapisy par. 5 umowy nie odnoszą się w żaden sposób **do ruchomości**, które miały rzekomo pozostać w lokalu pozwanej.

W ocenie Sądu, powódka nie wykazała faktu przywłaszczenia choćby części wyposażenia przez przedstawicieli lub pracowników pozwanej. Z samych twierdzeń powódki (np. zawartych w sprzeciwie od wyroku zaocznego w sprawie gospodarczej) oraz jej zeznań w niniejszej sprawie (zwłaszcza tych późniejszych) wynika, że co najmniej część wyposażenia została przez nią zabrana z lokalu. Powódka potrafiła przy tym jedynie ogólnie określić, jakie należące do niej rzeczy pozostawiła w lokalu, zaś jej twierdzenia w tym zakresie są niespójne (por.: twierdzenia na k. 48 – 48 odw., zwłaszcza drugi akapit, zeznania na k. 150 odw.).

Podkreślenia wymaga fakt, że – stosownie do treści art. 676 k.c. – wynajmujący ma co do zasady prawo zatrzymania dokonanych przez najemcę ulepszeń. Zatem na pozwanej nie ciążył obowiązek wydania tych elementów, które zostały trwale połączone z lokalem.

Należy zauważyć, że wkrótce po opuszczeniu lokalu pozwanej powódka rozpoczęła działalność z zakresie opieki nad dziećmi w innym miejscu, co zresztą pozwoliło jej uniknąć obowiązku zwrotu dotacji. Dokumentacja sporządzona w ramach kontroli wykorzystania dotacji (zgromadzona w aktach sprawy tut. Sądu sygn. I C 447/11) potwierdza, że ruchomości także po opuszczeniu lokalu przez powódkę pozostawały w jej posiadaniu (np. por: zapis w protokole kontroli z k. 711 odw. – pierwszy wers). Część z nich miała być przechowywana w przedszkolu (...).

Nie ulega wątpliwości, że przedstawiony przez pozwaną protokół odbioru nie został podpisany przez powódkę. Już jednak treść tego protokołu wskazuje na fakt pozostawienia w lokalu pewnych ruchomości oraz elementów wbudowanych.

Powódka nie udowodniła jednak, aby te ruchomości, których pozostawienie w lokalu było bezsporne, rzeczywiście do niej należały. Nie należy bowiem zapominać, że przed udostępnieniem lokalu powódce był on wynajmowany innym osobom, także na cele związane z prowadzeniem przedszkola. Osoby te przeprowadziły prace remontowe o poważnym zakresie (por. dokument w postaci opinii biegłego w aktach sprawy tut. Sądu sygn. I C 447/11) i zakupiły część wyposażenia (w tym np. regały na ubrania dzieci i łódówkę, których mowa w treści protokołu odbioru – por.:

akapit 4 i 5 pozwu, dokumentu na k. 7 – 8 i w umowie na k. 147 - 153 - w aktach sprawy I C 447/11,). Sąd nie dostrzegł w dokumentacji przedstawionej przez powódkę np. lodówki, o której mowa w protokole, ani wezwań do wydania pozostawionego w lokalu wyposażenia.

Należy zauważyć, że w sprawie z powództwa D. M. i M. B., toczącej się w tut. Sądzie pod sygn. I C 447/11, powódka wywodziła, że nie zawierała żadnej ustnej umowy z poprzednimi najemczyniami co do rozliczenia pozostawionych przez nie w lokalu nakładów, zatem brak jest podstaw do uznania, aby stały się one jej własnością (k. 85 akt sprawy I C 447/11).

Jeżeli pozostały w lokalu rzeczy nie wymienione w protokole odbioru (np. wspomniane przez powódkę dywan i zabawki), to – z uwagi na fakt wcześniejszego wynajmowania lokalu dla celów podobnej działalności i brak wezwania do wydania tych rzeczy – pozwana miała prawo sądzić, że zostały one pozostawione przez poprzednie najemczynie.

Żaden dowód nie potwierdza wreszcie, aby pozwana wyrażała wolę skorzystania z ustawowego prawa zastawu na rzeczach wniesionych przez najemcę (art. 670 k.c.).

Oceniając możliwości dowodowe stron oraz nie dając wiary zeznaniom powódki w powyższym zakresie (z uwagi na brak spójności i sprzeczność z powołanymi wyżej dokumentami) Sąd uznał, że nie wykazała ona faktu przywłaszczenia przez przedstawicieli lub pracowników pozwanej należących do niej ruchomości. Wszelkie wydatki poniesione na ich zakup nie podlegały zatem zwrotowi (art. 415 k.c. a contrario). Ewentualne roszczenia zgłaszane w oparciu o art. 676 k.c. należałoby uznać za przedawnione, o czym będzie mowa poniżej.

W dalszej kolejności Sąd rozważał, na ile pozwana wykazała swoje roszczenie o zwrot kosztów poniesionych na adaptację lokalu.

Sumując kwoty wskazane w fakturach, w zakresie odnoszącym się do prac remontowych sfinansowanych z dotacji, uzyskano kwotę znacznie przekraczającą 12 200 zł (z czego znaczną część stanowią koszty robocizny). Kwotę tę należy uznać za wykazaną dokumentem, stosownie do treści par. 5 umowy.

Wbrew stanowisku pozwanej, Sąd dał wiarę powódcie, iż kwoty wymienione w fakturach co najmniej w wysokości 12 200 zł były wydatkowane na cele związane z działalnością w lokalu pozwanej, a nie np. na cele związane z działalnością gastronomiczną prowadzoną w innym miejscu. Przekonuje o tym po części treść złożonych dokumentów (por. rachunek dotyczący wykonania prac remontowych w lokalu przedszkolnym – k. 64 w aktach sprawy gospodarczej) oraz dokumenty w postaci protokołów zeznań świadków, znajdujące się w aktach sprawy tut. Sądu sygn. I C 447/11 i V GC 497/11. Należy zauważyć, że dokumenty potwierdzające sposób wydatkowania środków z dotacji pochodzą z marca lub kwietnia 2011r. i jako nabywcę wskazano w nich (...) w G..

Pozwana nie zaproponowała przeprowadzenia dowodów, które podważyłyby wnioski płynące z przedstawionych przez powódkę dokumentów (par. 5 umowy wymagał wyłącznie przedstawienia dokumentów potwierdzających poniesienie wydatków). W istocie, pozwana nie potrafiła się wypowiedzieć w kwestii, czy i w jakim zakresie powódka wykonała prace polegające na adaptacji pomieszczeń (zważywszy, że takie prace wykonywali także poprzedni najemcy).

Problem ustalenia wysokości szkody, obejmującej utracony przez powódkę dochód, został poruszony już powyżej. Sąd stoi zresztą na stanowisku, że powstała z tego tytułu szkoda w istocie podlega rekompensacie w ramach rozliczenia na podstawie par. 5 umowy najmu.

W ocenie Sądu, w oparciu o zawarte w aktach sprawy informacje, w szczególności na podstawie zeznań powódki, nie da się rzetelnie ustalić wysokości dochodu, jaki mogłaby przynieść działalność prowadzona w lokalu pozwanej. Jest oczywistym, że takie ustalenia muszą opierać się na pewnych hipotetycznych założeniach, a dokonanie odpowiednich wyliczeń wymaga wiadomości specjalnych. Tymczasem w rozpatrywanej sprawie powódka nie zgłaszała wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Przy ocenie wysokości utraconego dochodu koniecznym byłoby w szczególności uwzględnienie, że powódka w krótkim okresie czasu kontynuowała prowadzenie działalności w innym miejscu w oparciu o ruchomości zakupione z dotacji i że z działalności tej uzyskiwała znaczny przychód (k. 711 akt sprawy sygn. I C 447/11). Nawet jeżeli ponosiła dodatkowo koszt czynszu najmu w nowym miejscu, ustał obowiązek zapłaty czynszu za lokal pozwanej. Należy także zauważyć, że przedstawiona przez powódkę fakturą dotycząca ponoszenia czynszu za kolejny lokal użytkowy (k. 165) została wystawiona w związku z działalnością restauracji, a nie przedszkola, zatem trudno jest uznać, że powódka wykazała poniesioną w tym zakresie szkodę.

W ostatniej kolejności Sąd zajmował się badaniem skuteczności zgłoszonego zarzutu przedawnienia. Sąd rozpatrywał w tym zakresie możliwość zastosowania następujących przepisów:

1) art. 118 i n. k.c., przewidujący trzyletni termin przedawnienia roszczeń związanych z działalnością gospodarczą (w tym – roszczeń odszkodowawczych z tytułu nienależytego wykonania umowy), liczony od daty wymagalności roszczenia (w omawianym wypadku jest to data, z jaką powódka mogła skierować do pozwanej wezwanie do zapłaty tj. mniej więcej w sierpniu 2011r.),

2) art. 677 k.c., przewidujący roczny termin przedawnienia roszczenia najemcy o zwrot nakładów, liczony od dnia zwrotu przedmiotu najmu (tj. najpóźniej od dnia 7 lipca 2011r.),

3) art. 442¹ k.c., przewidujący co do zasady trzyletni termin przedawnienia liczony od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia (co nastąpiło mniej więcej w sierpniu 2011r.).

Analizując możliwości przerwania biegu terminu przedawnienia, Sąd miał na uwadze następujące okoliczności:

- fakt zgłoszenia przez powódkę w dniu 27 marca 2013r. w sprawie gospodarczej zarzutu potrącenia roszczenia przysługującego jej **na podstawie par. 5 umowy najmu** (postępowanie zostało prawomocnie zakończone w dniu 9 marca 2013r.),

- fakt złożenia w tut. Sądzie w dniu 4 grudnia 2015r. wniosku o zawiązanie do próby ugodowej (postępowanie zakończone decyzją sędziego o zakreśleniu sprawy z dnia 23 stycznia 2016r.).

W oparciu o powyższe fakty oraz wcześniejsze rozważania należy stwierdzić, że rozpatrywanej sprawie może znaleźć zastosowanie w zasadzie wyłącznie trzyletni termin przedawnienia, o którym mowa w pkt 1, bowiem roszczenia zgłaszane w oparciu o inne podstawy nie zostały wykazane. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że terminy przedawnienia wymienione w pkt 2) i 3) upłynęły i nie zostały skutecznie przerwane.

Natomiast trzyletni termin przedawnienia, o którym mowa w pkt 1, w chwili zgłoszenia w postępowaniu gospodarczym zarzutu przedawnienia jeszcze nie minął. Bieg tego terminu został zatem skutecznie przerwany co do kwoty zgłaszanej do potrącenia tj. co do kwoty 12 200 zł, zaś od dnia 9 marca 2013r. rozpoczął swój bieg na nowo i w chwili wniesienia pozwu jeszcze nie upłynął.

Należy zauważyć, że zgodnie z uchwałą 7 sędziów z dnia 19 października 2007r. (III CZP 58/07, podniesienie przez pozwanego zarzutu potrącenia przerywa bieg przedawnienia jego roszczenia **do wysokości wierzytelności dochodzonej przez powoda.**

Sąd uwzględnił zatem zarzut przedawnienia ponad kwotę 12 200 zł.

W ocenie Sądu, nie zachodzą podstawy do uznania, że skorzystanie przez pozwaną z zarzutu przedawnienia w pozostałym zakresie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Należy zauważyć, że termin do dochodzenia roszczenia został przez powódkę przekroczony o ponad rok. Jest oczywistym, że opieka nad niepełnosprawnym dzieckiem pochłania sporo czasu i wysiłku, ale termin przedawnienia był w tym wypadku długi. Fakt zaistnienia

okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 5 k.c. opiera się zresztą wyłącznie na bardzo ogólnikowych twierdzeniach powódki. Postępowanie powódki wobec pozwanej w niniejszej sprawie także budziło pewne zastrzeżenia, o czym była mowa powyżej. Nie ulega wreszcie wątpliwości, że w sprawach toczących się w Wydziale V Gospodarczym i w Wydziale I Cywilnym tut. Sądu powódka korzystała z pomocy zawodowego pełnomocnika.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów w związku z art. 481 par. 1 k.c., Sąd uwzględnił żądanie pozwu w części wskazanej w pkt I sentencji wyroku, zaś w pozostałej części oddalił powództwo.

W szczególności należy zauważyć, że Sąd nie dostrzegł w materiale dowodowym sprawy pisma wzywającego pozwaną do zapłaty (art. 455 k.c.), w związku z czym odsetki za opóźnienie zostały zasądzone od daty przypadającej po 14 dniach od doręczenia pozwanej pozwu.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 w zw. z art. 102 k.p.c. Należy zauważyć, że powódka przegrała sprawę w znacznie większej części niż pozwana, zaś jej sytuacja materialna uzasadnia nieobciążanie jej kosztami procesu (które zresztą po stronie pozwanej w istocie nie powstały).

Sąd obciążył jednak pozwaną kosztami nie uiszczonej opłaty od pozwu, stosownie do stopnia, w jakim pozwana przegrała sprawę (art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

SSR Anna Kabzińska