

Sygn. akt XXIII Ga 1212/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych w składzie:

Przewodniczący: sędzia Bernard Litwiniec

Sędziowie: Alicja Dziekańska

Anna Janas

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Szkole Wyższej im. (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 20 grudnia 2019 r., sygn. akt VIII GC 3738/18

1. zmienia zaskarżony wyrok i w pkt I. zasądza od Szkoły Wyższej im. B. J. w W. na rzecz (...) W. 9 424 (dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia cztery) zł z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia zł od dnia 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty, a w pkt II. zasądza od Szkoły Wyższej im. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 1689 (tysiąc siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
2. zasądza od Szkoły Wyższej im. (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 1850 (tysiąc osiemset pięćdziesiąt) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Janas Bernard Litwiniec Alicja Dziekańska

Sygn. akt XXIII Ga 1212/20

UZASADNIENIE

Powód (...) W. wniósł przeciwko pozwanemu Szkole Wyższej im. (...) z siedzibą w W. pozew o zapłatę kwoty 9 424 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 4 116,80 zł od dnia 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty,

- 5 307,20 zł od dnia 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty,

a także kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 29 czerwca 2017r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w pkt I oddalił powództwo w całości, a w pkt II oddalił wniosek pozwanego o zwolnienie od kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Szkoła Wyższa im. (...) jest uczelnią niepubliczną. Powstała na mocy decyzji Ministra Edukacji Narodowej nr (...) z dnia 13 lipca 1993 roku i została wpisana do rejestru uczelni niepaństwowych pod nr (...) jako Wyższa Szkoła (...) w W.. Decyzją Ministra Edukacji Narodowej i Sportu (...) z dnia 28 marca 2002 roku Uczelnia zmieniła nazwę na Szkoła Wyższa im. (...).

W dniu 2 marca 2016 r. pomiędzy (...) W., reprezentowanym przez K. H. - dyrektora Gimnazjum nr(...)im. (...)w W., jako wydzierżawiającym a Szkołą Wyższą im. (...) w W., reprezentowaną przez kanclerza M. P. jako dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy budynku/części budynku nr (...). Na jej podstawie wydzierżawiający oddał a dzierżawca przyjął do korzystania lokal nr (...) o powierzchni 42,80 m2, znajdujący się w budynku Gimnazjum nr (...) przy ul. (...) w W., stanowiącym własność (...) W. (ust.1 umowy nr (...)). Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na archiwum (1 ust. 2 umowy nr(...)). Wydzierżawiający oświadczył, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest czasowo wykorzystywana przez wydzierżawiającego na jego cele statutowe (§ 1 ust. 5 umowy nr (...)). Okres dzierżawy ustalono od dnia 2 marca 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. (§ 2 ust. 1 umowy nr (...)). W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy dzierżawca miał złożyć wydzierżawiającemu pisemny wniosek przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczyły możliwość przedłużenia (§ 2 ust. 2 umowy nr (...)).

W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, dzierżawca zobowiązał się do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości (§ 4 ust. 3 umowy nr (...)).

Po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przez upływem terminu zakończenia dzierżawy, dzierżawca był zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, wydzierżawiający miał być uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko dzierżawcy (§ 15 ust. 1 umowy nr (...)). Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust.1 miał być protokół zdawczo-odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy (§ 15 ust. 2 umowy nr (...)). W przypadku niedokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2 , wydzierżawiającemu miało przysługiwać wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie miało być naliczone od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji (§ 15 ust. 3 umowy nr (...)).

W dniu 2 marca 2016 r. pomiędzy (...) W., reprezentowanym przez K. H. - dyrektora Gimnazjum nr(...) im. (...) w W., jako wydzierżawiającym, a Szkołą Wyższą im. (...) w W., reprezentowaną przez kanclerza M. P. jako dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy budynku/części budynku nr (...). Na jej podstawie wydzierżawiający oddał, a dzierżawca przyjął do korzystania lokal nr (...) o powierzchni 33,20 m2, znajdujący się w budynku Gimnazjum nr (...) przy ul. (...) w W., stanowiącym własność (...) W. (§ 1 ust. 1 umowy nr (...)). Nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na archiwum (§ 1 ust. 2 umowy nr (...)). Wydzierżawiający oświadczył, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest czasowo wykorzystywana przez wydzierżawiającego na jego cele statutowe (§ 1 ust. 5 umowy nr (...)).

Okres dzierżawy ustalono od dnia 2 marca 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. (§ 2 ust. 1 umowy nr (...)). W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy dzierżawca miał złożyć wydzierżawiającemu pisemny wniosek przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczyły możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej art. 574 k.c. (§ 2 ust. 2 umowy nr (...)). Strony ustaliły stawkę miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 31 zł brutto (25,20 zł netto + VAT) za 1 m2. Kwota miesięcznego czynszu za cały przedmiot dzierżawy wynosiła 1 029,20 zł brutto (§ 3 ust. 1 umowy nr (...)).

W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, dzierżawca zobowiązał się do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową, w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości (§ 4 ust. 3 umowy nr (...)).

Po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przez upływem terminu zakończenia dzierżawy, dzierżawca był zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, wydzierżawiający miał być uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko dzierżawcy. (§ 15 ust. 1 umowy nr (...)). Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust.1 jest protokół zdawczo-odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy (§ 15 ust. 2 umowy nr (...)). W przypadku niedokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2 , wydzierżawiającemu miało przysługiwać wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie miało być naliczone od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji (§ 15 ust. 3 umowy nr (...)).

M. C. oferował klucz do wynajmowanych lokali już na koniec grudnia, lecz lokal nie został przyjęty, gdyż nie był opróżniony. Nie został wcześniej uprzedzony o tym i nie znał warunków umowy, zawartej przez poprzednie władze uczelni. W wynajmowanych lokalach była biblioteka, która zawierała 20.000 książek. Pozwany, w związku końcem umowy, musiał znaleźć dla nich miejsce, co nie było łatwe. Uczelnia Ł. zdecydowała się przyjąć książki pozwanego do swojej biblioteki, pod warunkiem przetransportowywania ich we własnym zakresie. Zarówno lokal nr (...), jak i lokal nr (...), będące przedmiotami ww. umów, zostały zdane przez dzierżawcę w dniu 28 lutego 2017 r.

W dniu 13 marca 2017 r. powód wystawił na rzecz pozwanego następujące faktury VAT:

- nr (...) na kwotę 4 116,80 zł brutto tytułem bezumownego korzystania z lokalu nr (...) za okres od 1 stycznia 2017 r. do 28 lutego 2017 r.,

- nr (...) na kwotę 5 307,20 zł brutto tytułem bezumownego korzystania z lokalu nr (...) za okres od 1 stycznia 2017 r. do 28 lutego 2017 r.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2017 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 9 455,21 zł z tytułu ww. faktur VAT wraz z odsetkami w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wobec braku płatności powód wytoczył mniejsze powództwo.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy dowodów z dokumentów przedstawionych przez powoda i pozwanego, zeznaniach świadków

J. K., R. W. oraz K. H. oraz reprezentanta pozwanego M. C..

W ramach rozważań prawnych Sąd I instancji wywiódł, że powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd wskazał, że pomiędzy stronami nie było sporu co do zawarcia umów dzierżawy lokali nr (...) znajdujących się w W. przy ul. (...). Pozwany wbrew zapisom obu umów, nie wydał obu lokali do dnia 31 grudnia 2016 r. w stanie

niepogorszym i uporządkowanym. W świetle § 15 ust. 1 obu umów, w przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, wdzierżawiający miał być uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko dzierżawcy.

Pozwany w sprzeciwie zakwestionował roszczenie co do zasady i co do wysokości, nie wnosząc w tym zakresie żadnych konkretnych zarzutów przeciwko żądaniu zapłaty. Sąd I instancji wywiódł, że wobec przedłożonych przez powoda dowodów w postaci umów dzierżawy, protokołów zdawczo-odbiorczych, jego roszczenie zdaje się być zasadne i wykazane.

Mimo wykazania zasadności roszczenia przedłożonymi dokumentami, w ocenie Sądu powyższe żądanie stanowiło naruszenie art. 5 k.c.

Mając na uwadze cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż w realiach sprawy zaszyły szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie pozwanego kosztem bezumownego korzystania z tytułu dzierżawionych lokali. Sąd wskazał, że z treści obu umów wynika, że lokale te zostały wdzierżawione z przeznaczeniem na archiwom. Z treści zeznań reprezentanta pozwanego M. C. wynika, że zlokalizowana tam była biblioteka licząca 20.000 książek. Pozwany był gotowy oddać lokale już w grudniu, a zatem z końcem obu umów, jednakże nie miał miejsca na przeniesienie całego zbioru uczelni. Co istotne, powód był informowany o konieczności znalezienia odpowiedniego miejsca na zgromadzone zbiory. Kłopoty finansowe pozwanego jak również charakter zgromadzonych tam książek, uniemożliwiały mu szybkie znalezienie właściwego miejsca na przeniesienie całej biblioteki. Sąd podkreślił, iż powszechnie wiadomo, że książki powinny się przechowywać w miejscach przewiewnych i idealnie suchych. Zarówno zmiany temperatury, jak i wilgoć mogą mieć bardzo zły wpływ na stan przechowywanych książek. Optymalnie byłoby przechowywać książki w miejscu, w którym nie są narażone na szkodliwe działanie promieni słonecznych, prowadzących do tego, że okładki książek blakną w nieestetyczny sposób. Nadto, aby książki nie uległy zniszczeniom konieczne jest ich odpowiednie ustawienie - zasadniczo zaleca się ustawianie pionowe, blisko siebie, pozycji o podobnych gabarytach. Spełnienie powyższych warunków dla całego zbioru liczącego 20.000 książek nie było w realiach sprawy proste, wymagało nie tylko czasu ale i odpowiednich finansów, którymi uczelnia nie dysponowała, bo jak wynika z treści zeznań reprezentanta pozwanego uczelnia borykała się już z problemami finansowymi i miała zajęte rachunki bankowe. Dokonywała tylko wpłat na rzecz pracowników uczelni.

Troska o zachowanie dóbr kultury należących do uczelni przemawiała w ocenie Sądu za odstąpieniem od obciążania pozwanego kosztami bezumownego korzystania z lokalu. Sąd uwypuklił, że pozwanym była uczelnia, a zatem instytucja, ukierunkowana przede wszystkim na działalność edukacyjną mimo, że w warunkach jej odpłatności. Jednakże, z powodu jej niepublicznego charakteru, nie można potraktować pozwanego jako klasycznego przedsiębiorcę i zrównać go z innymi podmiotami działającymi w warunkach gospodarki rynkowej, w sytuacji gdy powodem zwłoki w wydaniu lokalu była troska o zgromadzone dobra kultury.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powoda podlegało oddaleniu.

Sąd wskazał również, że oddaleniu podlegał wniosek pozwanego o zwolnienie od kosztów sądowych. W ocenie Sądu strona pozwana nie wykazała, by poniesienie kosztów sądowych było niemożliwe.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając je w części, tj. co do pkt I, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

i. bezkrytyczne oparcie się na zeznaniach pozwanego i ustalenie w stanie faktycznym niniejszej sprawy faktu, iż zgromadzony w dzierżawionych od powoda nieruchomościach lokalowych zbiór książek stanowił dobro kultury,

podczas gdy fakt ten nie wynika z żadnego innego dowodu, a pozwany w żaden sposób nie wykazał i nie udowodnił, że tenże zbiór miał wartość naukową lub historyczną mającą znaczenie dla dziedzictwa narodowego stanowiąc dobro kultury, którego zachowanie leżało w interesie społecznym:

ii. bezkrytyczne oparcie się na zeznaniach pozwanego i ustalenie w stanie faktycznym niniejszej sprawy faktu, iż pozwany borykał się z problemami finansowymi, podczas gdy fakt ten nie wynika z żadnego innego dowodu, a pozwany w żaden sposób nie wykazał i nie udowodnił, że taki stan rzeczy miał faktycznie miejsce;

iii. bezkrytyczne oparcie się na zeznaniach pozwanego i ustalenie w stanie faktycznym niniejszej sprawy faktu, iż pozwany miał problem z przeniesieniem zbioru książek w ilości 20.000 sztuk w inne miejsce, podczas gdy fakt ten nie wynika z żadnego innego dowodu, a pozwany w żaden sposób nie wykazał i nie udowodnił, że taki stan rzeczy miał faktycznie miejsce i że tyle książek faktycznie było w dzierżawionych lokalach, co mogłoby powodować opóźnienie w wydaniu dzierżawionych lokali;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 5 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie z urzędu przez Sąd I instancji w stanie

faktycznym sprawy wobec uznania, iż dochodzenie przez powoda od pozwanego wynagrodzenie z bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi nadużycie prawa podmiotowego, podczas gdy nie zachodziły żadne szczególne okoliczności, które dostatecznie uzasadniałyby zastosowanie przepisu art. 5 k.c.;

b) art. 65 § 2 k.c. w związku z § 4 ust. 3 umów z dnia 2 marca 2016 r. nr (...) i nr (...) łączących strony poprzez niezastosowanie, czego skutkiem było nieuwzględnienie tego, iż powód ma prawo żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego w wysokości 200 % wysokości czynszu określonego w umowach w okresie od dnia zakończenia umów do dnia wydania nieruchomości, podczas gdy wynika to z łączących strony umów.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części i uwzględnienie powództwa poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 9.424 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi: od kwoty 4.116,80 zł od dnia 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 5.307,20 zł od dnia 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Ewentualnie apelujący wniósł o uchylenie wyroku w części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, co skutkowało koniecznością zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Sąd odwoławczy nie podzielił w pełni dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak również oceny prawnej zaprezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia prowadzącej do uznania, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaistniały szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie dobrodziejstwa art. 5 k.c., a w rezultacie oddalenie wniesionego w sprawie powództwa.

Sąd I instancji, opierając się na zeznaniach przedstawiciela pozwanego, ustalił że zgromadzony w dzierżawionych od powoda nieruchomościach lokalowych zbiór książek stanowił dobro kultury, a pozwany borykał się z problemami finansowymi i miał problem z przeniesieniem zbioru książek w inne niż lokal powoda miejsce. Pozwany w toku postępowania nie zaoferował jednak innych dowodów na to, że przedmiotowy zbiór książek miał faktycznie dużą wartość naukową lub historyczną, mającą istotne znaczenie dla dziedzictwa narodowego. Pozwany nie przedstawił także innych dowodów wskazujących na bardziej precyzyjne dane dotyczące faktycznego zakresu

problemów finansowych. W szczególności pozwany nie przedstawił choćby wykazu ksiąg, czy też sald rachunków bankowych oraz innych dokumentów finansowo-księgowych potwierdzających jego trudną sytuację finansową. Ponadto powoływane przez Sąd Rejonowy przesłanki nie miały w sprawie zasadniczego znaczenia dla zastosowania do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie art. 5 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy nie można bowiem mówić o tym, aby strona powodowa, występując przeciwko pozwanemu z roszczeniem o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z jej lokali, dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Podkreślić należy przy tym, iż przepis ten ma charakter wyjątkowy i jego stosowanie powinno być ograniczane do szczególnie drastycznych przypadków nadużycia prawa, zwłaszcza w sprawach gospodarczych. W szczególności stosowanie art. 5 k.c. musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę - godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo. Rozważając możliwość zastosowania art. 5 k.c. na względzie należy mieć również, iż zasady współżycia społecznego w rozumieniu tego przepisu są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Stosowanie klauzuli generalnej jest uzasadnione zwłaszcza wówczas, gdy dochodzi do niezgodności funkcjonalnej i aksjologicznej pomiędzy obowiązującymi przepisami stworzonymi na miarę sytuacji typowych a konkretnym stanem faktycznym poddanym ocenie. Zwroty użyte w art. 5 k.c. w istocie nawiązują do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych i lojalności wobec partnera oraz akceptowalnych i godnych ochrony reguł rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2019 r., sygn. akt. II CSK 587/18, Legalis).

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Okręgowy takich okoliczności nie dostrzegł. Obrona dzierżawcy przed zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu z powołaniem się na art. 5 k.c., wymagałaby dla swej skuteczności przekonywujących argumentów, w szczególności dotyczących zachowania powoda, które powodowałyby, że pozwany miał problemy z uregulowaniem należności i opróżnieniem lokalu po wygaśnięciu umowy. Takimi z pewnością nie mogą być podnoszone przez pozwanego okoliczności, o których wyżej była mowa. Należało mieć na uwadze, że sprawa ma charakter gospodarczy, pozwany winien był liczyć się z konsekwencjami wynikającymi z braku dotrzymania przez niego warunków umowy. Nie ma żadnych podstaw do uznania, że w niniejszej sprawie powód winien był ponosić koszty działalności pozwanego i zostać pozbawiony należnych mu zysków z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, uznając argumentację apelacji za w pełni zasadną, zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9424 zł z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia od dnia 28 marca 2017 r. do dnia zapłaty, o odsetkach orzekając w myśl art. 481 k.c., zgodnie z uzasadnionym żądaniem pozwu.

Zmiana w zakresie rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu implikowała zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, tj. pkt II zaskarżonego wyroku. O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich zwrotu pozwanego jako stronę przegrywającą proces w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z wynikiem sporu, obciążając obowiązkiem ich zwrotu pozwanego w całości jako stronę przegrywającą postępowanie odwoławcze.

Anna Janas Bernard Litwiniec Alicja Dziekańska