

sygn. akt I C 1321/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Leszek Matuszek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 lutego 2013 r. we W.

sprawy z powództwa K. S. (1) i T. B.

przeciwko A. B.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 16.161,31 zł.,

II w pozostałym zakresie oddala powództwo,

III. zasądza solidarnie od powódek K. S. (1) i T. B. na rzecz pozwanego A. B. kwotę 3617 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. zasądza od Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) na rzecz adwokat A. W. kwotę 3.600 zł. powiększoną o należny podatek od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce K. S. (1).

Sygn. akt I C 1321/10

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 15.10.2010 r. powódki K. S. (1) i T. B., wspólniczki spółki cywilnej (...), domagały się zasądzenia na ich rzecz od pozwanego A. B. kwoty 125 885,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29.09.2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu roszczenia powódki wskazały, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w dniu 14.07.2005 r. pozwany zawarł z ówczesnymi współnikami spółki z K. S. (1) i M. K. umowę najmu lokalu użytkowego mieszczącego się przy ul. (...) we W.. W umowie strony postanowiły, że w dniu przekazania przedmiotu najmu strony miały sporządzić i podpisać protokół przekazania, lokalu obrazujący jego stan. Mimo takiego postanowienia protokół nigdy nie został sporządzony, jednak na okoliczność jego wydania i faktycznego stanu lokalu współnicy spółki przygotowali dokumentację zdjęciową. Wspólniczki wskazały, że w celu zabezpieczenia roszczeń pozwanego z tytułu czynszu najmu oraz naprawienia ewentualnych szkód w lokalu została uiszczona kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu, tj. kwota 7 027,20 zł. Z uwagi na stan lokalu w dniu jego przekazania oraz cel zawarcia umowy najmu, którym było prowadzenie przez najemców lokalu sklepu spożywczego, współnicy niezwłocznie przystąpili do niezbędnych remontów. Wszelkie prace budowlane i remontowe zostały wykonane samodzielnie i na koszt ówczesnych współników i wyniosły one 23 707,48 zł. W efekcie podpisania w dniu 13.11.2006 r. oraz w dniu 20.11.2006 r. aneksów do umowy spółki cywilnej (...) dokonano podmiotowych zmian w spółce, w ten sposób, że do spółki wstąpiła T. B., a

wystąpił z niej M. K.. Wspólniczki wywodziły dalej, że na skutek chwilowych problemów finansowych spółki (...) chwilowego zaprzestania przez powódki płacenia pozwanemu czynszu najmu, zaległość z tytułu czynszu najmu wyniosła 62 160,06 zł. W związku z powstałym zadłużeniem powódek z tytułu nieopłaconego czynszu najmu, w dniu 11.10.2007 r. Z. B.przejął dług powódek, na co pozwany wyraził pisemną zgodę. Okoliczność ta spowodowała całkowite i skuteczne zwolnienie wspólniczek z długu wobec pozwanego. Powódki dodały jeszcze w tej kwestii, że przeciwko Z. B.toczyło się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej postępowanie sądowe z powództwa pozwanego o zapłatę kwoty 62 160,06 zł. Postępowanie powyższe prowadzone pod sygn. akt I Nc 430/07 zostało prawomocnie zakończone. Pomimo skutecznego przejęcia długu powódek przez Z. B., a co za tym idzie zwolnienia powódek z długu wobec pozwanego, w listopadzie 2007 roku pozwany niespodziewanie zamknął lokal będący przedmiotem zawartej przez strony umowy najmu, wymieniając w nim wszystkie zamki, uniemożliwiając powódkom wejście do przedmiotowego lokalu. Jednocześnie z zajęciem przedmiotowego lokalu pozwany zatrzymał całe jego wyposażenie o wartości 48.394,04 zł stanowiące własność powódek, a także znajdujący się w sklepie towar o wartości 39.624,10 zł. Nadmienić należy, iż w przedmiotowym lokalu znajdowały się również należące do powódek rozmaite przedmioty osobistego użytku oraz oryginały dokumentów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, których powódkom nigdy nie udało się odzyskać. Ponadto pozwany, pomimo zajęcia lokalu, nigdy nie zwrócił powódkom kaucji wpłaconej mu przez powódki w kwocie 7.027,20 zł, mimo, iż w chwili zamknięcia przez pozwanego lokalu powódki nie miały wobec niego żadnych wymagalnych długów. Bezprawne zamknięcie przez pozwanego przedmiotowego lokalu, w którym powódki pozostawiły szereg towarów handlowych, spowodowało ogromne straty finansowe i uniemożliwiło im dalsze prowadzenie działalności gospodarczej. Nie były one przez to w stanie podolać zobowiązaniom finansowym, które zaciągnęły jeszcze w czasie prowadzenia działalności i w związku z tym w okresie 3 lat od zamknięcia lokalu przez pozwanego wydano przeciwko nim ponad 20 nakazów zapłaty zobowiązujących do zapłaty dłużnych kwot, spośród których większość została ściągnięta w drodze prowadzonych przeciwko powódkom postępowań egzekucyjnych. Pomimo opisanych okoliczności powódki postanowiły ugodowo zakończyć współpracę z pozwanym i we wniosku z dnia 22.10.2008 r. zaważwały go do zawarcia ugody sądowej mającej za przedmiot zwrot poniesionych nakładów, zapłaty za zatrzymany w lokalu towar oraz zwrot kaucji. Postępowanie nie doprowadziło do zawarcia ugody, jednak na posiedzeniu pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż pozwany nie uchyła się od obowiązku uiszczenia na rzecz powódek kwoty stanowiącej równowartość nie amortyzowanych nakładów na lokal, jednak wolę zawarcia ugody w tym przedmiocie uzależnił od przedłożenia przez powódki dokumentów, na podstawie których można będzie ustalić rzeczywistą wartość poniesionych nakładów.

Zdaniem powódek, treść jego oświadczenia świadczyła o uznaniu roszczenia co do zasady. W związku z tym powódki przesłały pozwanemu komplet faktur dokumentujących poniesione nakłady, a ponieważ działanie to nie odniosło skutku, we wniosku z dnia 13.07.2009 r. ponownie zaważwały pozwanego do zawarcia ugody. Tym razem na posiedzeniu wyznaczonym na dzień 16.10.2009 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż pozwany nie widzi możliwości zawarcia ugody. W tym stanie rzeczy w piśmie z dnia 29.09.2010 r. powódki ostatecznie wezwały pozwanego do zapłaty należnej im kwoty, wyznaczając pozwanemu trzydniowy termin do uiszczenia należności. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwany kategorycznie odmówił zapłaty. Należność powódek nie została uiszczona do dnia wniesienia niniejszego pozwu.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 11.02.2011 r. pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. Pozwany przyznał, że w dniu 14.07.2005 r. zawarł ze współnikami spółki (...)K. S. (1)oraz M. K.umowę najmu lokalu usługowego przy ul. (...)we W.. Lokal ten nie był wcześniej wynajmowany i zgodnie z ustaleniami stron został wydany współnikom w stanie wymagającym wykonania czynności adaptacyjnych. Okoliczność ta została uwzględniona w § 5 pkt. 5 zawartej umowy, w którym uzgodniono, że w ramach kompensaty nakładów na remont, pierwszy czynsz najmu zostanie naliczony dopiero po upływie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy tj. od dnia 14.10.2005 r. Pozwany zaprzeczył dalej kategorycznie, że przy zawarciu umowy czy kiedykolwiek później współnicy uiszcili na rzecz pozwanego kwotę kaucji w wysokości 7 027,20 zł. Należność ta nie tylko nie została zapłacona ale i na prośbę współników, w ramach wzajemnych rozliczeń, pozwany przedłużył okres bezczynszowy o kolejny miesiąc, tak, że pierwszy czynsz najmu został naliczony dopiero od dnia 15.11.2005 r. Łączna kwota czynszu, od której współnicy zostali zwolnieni, wyniosła więc 28 108,80 zł i została ona zaliczona

przez na poczet poniesionych kosztów adaptacyjnych. Zdaniem pozwanego kwota ta przekraczała dochodzoną przez powódki wysokość nakładów. Pozwany wskazał dalej, że problemy finansowe powódek zaczęły się w 2006 roku i nie miały one chwilowego charakteru. Wyjaśnił, że w czasie prowadzenia przez powódki działalności gospodarczej posiadały one szereg niuregulowanych zobowiązań wobec kontrahentów i niejednokrotnie w ramach zmniejszenia ich zadłużenia zabierali oni towar oraz inne urządzenia dostarczane wcześniej do sklepu. Z treści pozostawionych przez nich w sklepie notatek wynikało ponadto, że jeszcze lipcu 2007 r. ze sklepu miały zostać zabrane towary oraz sprzęt do ich przechowywania. Pozwany wyjaśnił, że wobec braku zapłaty czynszu przez powódki za dwa pełne okresy płatności w piśmie z dnia 09.01.2007 r. przesłał wspólnikom pismo, w którym powołał się na możliwość rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia. Powódki wielokrotnie później zapewniały pisemnie i ustnie, że należności zostaną uregulowane, jednak nie dotrzymały złożonych obietnic. W dniu 14.09.2007 r. pozwany rozwiązał umowę najmu ze skutkiem na dzień 15.09.2007 r. i wyznaczył termin do opuszczenia lokalu do dnia 30.09.2007 r. Pismo to jednak powróciło z adnotacją poczty: „nie podjęto w terminie”. Wobec skutecznego jego zdaniem rozwiązania umowy, jego pracownicy w dniu 08.10.2007 r. wymienili zamki w drzwiach wejściowych lokalu sporządzając jednocześnie protokół oraz spis z natury. Pozwany zaprzeczył jednocześnie stanowczo, że w chwili zamknięcia przez niego lokalu pozostawiono w nim towar na kwotę 39 624,10 zł. Powódki wielokrotnie wzywane były ponadto do zabrania pozostawionego tam wyposażenia, jednak pozostały one bezskuteczne. Pozwany dodał dalej, że po rozwiązaniu umowy i zajęciu lokalu zadłużenie powódek z tytułu umowy najmu zostało przejęte przez Z. B. a tym samym powódki zostały skutecznie zwolnione z długu. Pozwany dochodził od niego tej kwoty w postępowaniu sądowym, jednak mimo uzyskania tytułu wykonawczego, postępowanie egzekucyjne zostało umorzone ze względu na jego bezskuteczność. Okazało się bowiem, wbrew jego wcześniejszym zapewnieniom, że nie posiada on żadnych wierzytelności od swoich kontrahentów, co uniemożliwiało pozwanemu wyegzekwowanie należności. Pozwany podkreślił też dalej, że żądane zapłaty powódkę w zakresie kwoty 48 391,04 zł nie jest uzasadnione z tego powodu, że jeszcze w okresie współpracy kontrahenci wspólników zwracali się o zwrot pozostawionego w sklepie sprzętu. Opisał też, że po wystąpieniu ze spółki (...)M. K., powódki nie dokonały rozliczenia z tytułu sprzedaży udziałów. M. K. dochodził swoich należności w drodze sądowej w 2008 roku, a w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na podstawie uzyskanego przeciwko powódkom tytułu, komornik sądowy zajął ruchomości powódek znajdujące się w wynajmowanym wcześniej. Pozwany dodał jeszcze, że za część ruchomości pozostawionych w lokalu, m.in. system alarmowy o wartości 3302,54 zł, jaki zakupiły od pozwanego, powódki nie zapłaciły do dnia dzisiejszego. Inne sprzęty np. lady, półki, wagę zlewy o łącznej wartości około 10 000 zł powódki sprzedały Ł. K. (1), który rozpoczął działalność w przedmiotowym lokalu po powódkach. Pozwany wskazał też, że bez jego wiedzy wspólnicy zamontowali na elewacji budynku urządzenia klimatyzacyjne, a po zakończeniu działalności w 2007 roku zdjęli urządzenia uszkadzając przy tym elewację budynku. Z uwagi na brak reakcji powódek na monity pozwanego o naprawienie szkód był on zmuszony dokonać na żądanie wspólnoty naprawy elewacji za kwotę 2318 zł. Na koniec pozwany wskazał, że z pozostawionej przez powódki w lokalu księgi przychodów i rozchodów powódek wynikało, że już we wrześniu 2007 r. faktycznie zaprzestały one prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu. Pozwany wskazał, że niezasadne jest przez to domaganie się przez powódki odszkodowania w wysokości 7132,34 zł z tytułu utraconych korzyści. Powódki nie dopełniły obowiązków zapłaty czynszu i lekcewały regulowanie zaciągniętych u innych kontrahentów zobowiązań, nadto poprzez nieodbieranie adresowanej do nich korespondencji naraziły się na niekorzystne dla siebie skutki.

Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia roszczenia powódek o zwrot nakładów na rzecz wynikający z art. 677 k.c. oraz przedstawił do potrącenia kwotę 2318 zł w związku z naprawą przez niego uszkodzonej przez powódki elewacji.

W piśmie z dnia 01.03.2011 r. powódki sprostowały, że dochodzona przez nich kwota w wysokości 48 394,04 zł stanowi wartość materiałów budowlanych i środków trwałych użytych celem adaptacji przedmiotu najmu, co wynikało także z faktur dołączonych do pozwu. Powódki zaprzeczyły, że trzymiesięczny beczynszowy okres najmu został ustalony w ramach kompensaty poniesionych przez powódki kosztów remontu. Powódki dodały też, że z uwagi na brak współdziałania w usuwaniu usterek w lokalu tj. przecieków i lejącej się ze ścian wody, pozwany zgodził się na jego przedłużenie o kolejny miesiąc. Powódki zarzuciły, że nie otrzymały pisma zawierającego wypowiedzenie umowy najmu z dnia 14.09.2007 r. stąd też nie miały wiedzy, iż są zobowiązane do opuszczenia lokalu. Zaprzeczyły, że przejęcie długu przez Z. B. nastąpiło po rozwiązaniu umowy i świadczyć o tym miała okoliczność, że jeszcze 11.10.2007

r. podpisały umowę dotyczącą prowadzenie w lokalu bankomatu. Na koniec dodały, że bezskuteczność prowadzonej wobec Z. B. egzekucji jest tylko efektem nieudolnie prowadzonego postępowania, ponieważ ich zdaniem posiadał on wystarczające środki podlegające zajęciu chociażby w postaci świadczenia emerytalnego. Powódki zarzuciły, że wszelkie prowadzone przeciwko nim postępowania egzekucyjne były wynikiem zamknięcia przez pozwanego wynajmowanego przez nie lokalu. Wskazały też, że dokonane przez pozwanego potrącenie należności z tytułu naprawy przedniego elewacji świadczy o uznaniu przez niego roszczenia będącego przedmiotem postępowania. Zdaniem powódek nie można było także mówić o przedawnieniu dochodzonego przez nich roszczenia ponieważ nie nastąpił w żadnym momencie zwrot rzeczy, nastąpiło tylko bezprawne wtargnięcie do lokalu przez pozwanego i jego zajęcie.

W piśmie z dnia 19.05.2011 r. pełnomocnik powódki K. S. (1) ograniczył roszczenie z tytułu nakładów w postaci materiałów i innych rzeczy do kwoty 32 232,73 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. S. (1) oraz M. K. prowadzili działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...) s.c. we W.. Pozwany jest właścicielem lokalu usługowego położonego przy ul. (...) we W., dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

Dowód

- odpis z księgi wieczystej – k. 355-357,
- zaświadczenia o wpisie do EG – k. 11-12,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

W dniu 14.07.2005 r. (...) s.c. K. S. (1) i M. K. zawarli z pozwanym A. B. umowę najmu pawilonu handlowego przy ul. (...) we W. o powierzchni 144,0 m². Wynajmowana powierzchnia miała być przeznaczona na działalność handlową i usługową. W § 5 umowy strony ustaliły, że najemcy będą płacić czynsz miesięczny w wysokości 40 zł /m², tj. kwotę 5.760 zł miesięcznie netto. Czynsz w opisaney kwocie płatny był do 15 dnia każdego miesiąca. Oprócz czynszu najmu, najemcy zobowiązani byli płacić opłaty dodatkowe z tytułu c.o., dostarczania ciepłej i zimnej wody, wywozu śmieci oraz sprzątnięcia wokół wynajmowanego lokalu. W § 4 wskazano, że w dniu przekazania przedmiotu najmu miał zostać spisany protokół przekazania pawilonu z wykazem rzeczowym powierzonych elementów wyposażenia. W pkt. 5 ustalono, że z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu i adaptacji lokalu oraz załatwiania spraw formalnych. pierwszy czynsz zostanie naliczony z uwzględnieniem trzymiesięcznego okresu bezczynszowego tj. od dnia 14.10.2005 r. W pkt 6 wskazano, że dla zabezpieczenia roszczenia wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu, najemca wpłaci kaucję w wysokości miesięcznego czynszu. Zgodnie z § 6 płatności miały być dokonywane przelewem na konto wynajmującego. W przypadku nieterminowego regulowania należności, wynajmującemu przysługiwało prawo naliczania odsetek ustawowych. Dniem zapłaty był przy tym dzień wpływu należności na konto wynajmującego. Zgodnie z § 7 umowa została zawarta na okres 10 lat od dnia 14.07.2005 r. do dnia 16.06.2015 r. a jej postanowienia weszły w życie w dniu podpisania umowy. W § 8 pkt. 2 zastrzeżono, że w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w art. 687 k.c. Wynajmujący miał także prawo, zgodnie z pkt 4, wypowiedzieć umowę najemcom z trzymiesięcznym uprzedzeniem.

Przed podpisaniem umowy współnicy znali stan lokalu. Kaucja, o której mowa w § 6 umowy, nie została przez współników wpłacona, nie sporządzono także protokołu przekazania pomieszczeń. W dniu przekazania lokalu powódki sporządziły dokumentację zdjęciową lokalu.

Zgodnie z treścią aneksu zawartego przez współników z pozwanym sprecyzowano, że wynajmowany lokal położony jest przy ul. (...).

Dowód

- umowa z dnia 14.07.2005r. – k. 13-16,
- aneks z dnia 01.03.2006r. – k. 17,
- dokumentacja zdjęciowa lokalu – k. 18-43,
- odpis z księgi wieczystej – k. 355-357,
- zaświadczenia o wpisie do EG – k. 11-12,
- zeznania świadka P. B. – k. 369-371,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- zeznania świadka W. Ś. – k. 396,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

Zgodnie z umową, współnicy spółki przeprowadzili remont wynajętego lokalu, w ramach którego wykonali m.in. instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i wentylacyjną. Przeprowadzili także prace wykończeniowe polegające na wykonaniu podłogi, wylewki, ścianek działowych, schodów, wyposażenia wc i łazienki. W wynajmowanym lokalu powódki zamontowały instalację klimatyzacyjną, której zewnętrzną część zamontowały bez zgody wynajmującego na elewacji budynku.

W piśmie z dnia 13.09.2005 r. współnicy zwrócili się do pozwanego z prośbą o przedłużenie bezczynszowego okresu w związku z brakiem współpracy z jego strony w usunięciu usterek, które uniemożliwiały im prowadzenie prac remontowych i rozpoczęcie działalności gospodarczej. Pozwany w piśmie z dnia 01.10.2005 r., powołując się na § 5 pkt. 5 umowy najmu, wyraził zgodę na przedłużenie okresu bezczynszowego do czterech miesięcy.

Proces adaptacyjny trwał około czterech miesięcy. Za wykonanie prac budowlanych i adaptacyjnych powódki zapłaciły kwotę 23 707,48 zł.

Dowód:

- faktura VAT – k. 44,
- pismo z dnia 01.10.2005r. – k. 269,
- pismo dnia 13.09.2005r. – k. 299,
- dokumentacja zdjęciowa – k. 18-43,
- wykaz zakupów inwestycyjnych – k. 66-77,
- faktury zakupowe – k. 78-129, 132-138, 141-170,

- umowa z dnia 02.09.2005r. – k. 130-131, 139-140,
- częściowo zeznania P. B. – k. 369-371,
- zeznania świadka P. W. – k. 371 v,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

W dniu 30.11.2005 r. powódki zakupiły u pozwanego system alarmowy do najmowanego od niego lokalu. Pozwany obciążył powódki z tego tytułu fakturą VAT na kwotę 3302,54 zł. Faktura ta nie została przez wspólników uregulowana.

Dowód

- faktura VAT z dnia 30.11.2005r. – k. 82,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- zeznania świadka W. Ś. – k. 396,

Pierwsza faktura obejmująca należności czynszowe została wystawiona przez pozwanego w listopadzie 2005 r. Powódki zapłaciły należność dopiero w styczniu 2006 r. Na dzień 31.12.2005 r. ich zaległości wynosiły 3513,60 zł.

Dowód:

- zestawienie należności – k. 265,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- zeznania świadka W. Ś. – k. 396,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

W dniu 13.11.2006 r. do spółki cywilnej prowadzonej przez K. S. (1) oraz M. K. przystąpiła T. B.. W dniu 21.11.2006 r. M. K. wystąpił ze spółki cywilnej (...) s.c. W tym samym dniu wspólnicy spisali też zasady spłaty jego udziałów.

Dowód:

- aneks do umowy spółki cywilnej – k. 45,
- pismo z dnia 21.11.2006r. „wyjście ze spółki cywilnej (...) s.c.” – k. 46,
- zestawienie należności – k. 266-268,
- zeznania świadka P. B. – k. 369-371,
- zeznania świadka U. U. (1) – k. 371,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,

- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

Na dzień 31.12.2006 r. zaległości powódek wobec pozwanego A. B. wynosiły 39.254,49 zł.

Dowód:

- zestawienie należności – k. 266-268,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,

Powódki nie uiszczały terminowo należności czynszowych za wynajmowany lokal. W piśmie z dnia 09.01.2007 r. pozwany, w związku z brakiem płatności czynszu przekraczający dwa pełne okresy płatności, wyznaczył wspólnikom K. S. (1) oraz M. K. dodatkowy miesięczny termin na zapłatę zaległych należności. W piśmie zastrzeżono, że po bezskutecznym upływie terminu, umowa o najem lokalu zostanie wypowiedziana bez zachowania terminów wypowiedzenia. W dniu 03.04.2007 r. K. S. (1) złożyła pisemne oświadczenie, że jej zadłużenie wobec pozwanego z tytułu zaległości w zapłacie czynszu najmu wynosi 32 817,06 zł. Zobowiązała się jednocześnie, że zostanie ono spłacone w ratach: pierwsza rata w dniu 07.04.2007 r. w wysokości 5000 zł i następne w odstępach tygodniowych w tej samej kwocie. W dniu 12.04.2007 r. K. S. (1) pisemnie potwierdziła z kolei, że jej zadłużenie z tytułu czynszu od listopada 2006 r. do marca 2007 r. wobec pozwanego wynosi 31 877,26 zł, a odsetki 862,34 zł. Zobowiązała się jednocześnie, iż kwota zostanie spłacona w całości najpóźniej co dnia 26.05.2007 r. Należności te, mimo złożonych zapewnień i obietnic nie były regulowane wobec tego w piśmie z dnia 30.05.2007 r. pozwany wezwał wspólników spółki (...) s.c. do zapłaty kwoty 41 051,26 zł, która to dotyczyła zaległości w płatnościach czynszu za okres od grudnia 2006 r. do maja 2007 r. W piśmie zastrzeżono, że brak zapłaty w terminie 7 dni od daty doręczenia spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie to pozostało jednak bezskuteczne ponieważ powódki nie wpłaciły na konto pozwanego wynajmującego żadnych należności.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 03.04.2007r. – k. 278,
- pismo z dnia 09.01.2007r. z potwierdzeniami nadania – k. 277,
- oświadczenie z dnia 12.04.2007r. – k. 279,
- nota odsetkowa z dnia 11.04.2007r. – k. 281,
- wezwanie do zapłaty z dnia 30.05.2007r. – k. 280,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,

Sklep spożywczy, jaki powódki prowadziły w wynajmowanym lokalu w 2007 roku nie przynosił zysków, na jakie początkowo liczyły się wspólniczki. W styczniu 2007 r. wartość sprzedanych przez powódki towarów wynosiła 102 051,26 zł i przez następne miesiące zmniejszała się tak, że w czerwcu osiągnęła wartość 56 027,87 zł. Na przełomie maja i czerwca powódki nie przekazywały już firmie prowadzącej obsługę księgową faktur do księgowania. We wrześniu 2007 r., który był ostatnim miesiącem prowadzenia przez powódki działalności gospodarczej w lokalu, wartość sprzedanych produktów wynosiła 13 681 zł. W stosunku do wielu kontrahentów biznesowych powódki pozostawały w zwłoce z

płatnościami faktur. Z prowadzonego przez powódki w wynajmowanym lokalu sklepu spożywczego w roku 2007r. powódki osiągnęły dochód w kwocie 64 851,91 zł.

Dowód:

- rozliczenia – k. 270-267,
- wykaz faktur – k. 48-63,
- księga przychodów i rozchodów – k. 65,
- bilans – k. 64,
- notatki – k. 270-276,
- zeznania świadka U. U. (1) – k. 372,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

Faktury czynszowe za wynajmowany lokal oraz wszelkiego rodzaju pisma przesyłane były przez pozwanego na adres prowadzonej przez powódki działalności gospodarczej tj. (...)i zawsze były one tam odbierane tym bardziej, że powódka K. S. (1)często tam nocowała. Z uwagi na duże zaległości w płatnościach czynszu, w piśmie z dnia 14.09.2007 r. pozwany poinformował powódki, że z dniem 15.09.2007 r. wypowiada umowę najmu lokalu z dnia 14.07.2005 r. i zwrócił się o jego opuszczenie do dnia 30.09.2007 r. Pismo to przesłał na adres (...). jednak powróciło ono do nadawcy po prawidłowym podwójnym awizowaniu z adnotacją poczty – „zwrot nie podjęto w terminie”.

Dowód:

- pismo z dnia 14.09.2007r. – k. 282,
- kopia koperty – k. 283-284,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,

Dnia 08.10.2007 r. pozwany A. B. zlecił swoim pracownikom wymianę zamków w drzwiach wynajmowanego przez powódki lokalu. Powódka K. S. (1) dopiero w listopadzie zorientowała się, że lokal został przez pozwanego zamknięty. Pozwany na żądanie powódek udostępniał im klucze do lokalu w celu zabrania pozostawionych tam rzeczy.

W ramach likwidacji sklepu część jego wyposażenia w postaci mebli, sprzętu komputerowego oraz oprogramowania o łącznej wartości około 10.000 zł zakupił od powódek Ł. K. (1). Lady chłodnicze oraz klimatyzator zewnętrzny powódki zabrały po udostępnieniu im przez pozwanego lokalu w maju 2008 r. Podczas demontażu klimatyzatora elewacji zewnętrznej powstały uszkodzenia, które na żądanie wspólnoty mieszkaniowej A. B.panosząc z tego tytułu koszty w łącznej wysokości 2318 zł.

Pozostawione w lokalu produkty żywnościowe (zupy w proszku, napoje, ziemniaki, mleko w proszku, przyprawy) miały często uszkodzone opakowania i były w większości przeterminowane. Część z nich zabrały powódki a inna część została przewieziona do magazynu pozwanego. Pozwany wielokrotnie zwracał się do K. S. (1) o zabranie towarów, jednak pozostały one bezskuteczne. Później towary zostały na jego prośbę zutylizowane.

Dowód:

- częściowo zeznania P. B. – k. 369-371,
- częściowo zeznania Z. B. – k. 393-394,
- zeznania świadka J. B. – k. 394-396,
- faktura VAT nr (...) – k. 287,
- faktura VAT nr (...) – k. 288,
- zeznania świadka M. K. – k. 426,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,
- zeznania świadka K. R. – k. 399,
- zeznania świadka A. P. – k. 400,
- zeznania świadka J. G. – k. 400,

W dniu 11.10.2007 r. powódki podpisały umowę, w której jako wynajmujące oddały najemcy (...) S.A.w W.do używania część lokalu o powierzchni 2 m2 w celu umieszczenia bankomatu. Powódki zobowiązane były jednocześnie, za zapłatą określonego w umowie czynszu najmu zapewnić prawo swobodnego dostępu, w tym Przechodudla klientów korzystających z usług bankomatowych w bankomacie posadowionym w najmowanym przez wspólników lokalu.

Dowód:

- umowa z dnia 11.10.2007r. – k. 300-302,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,
- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

W dniu 11.10.2007 r. Z. B. mąż powódki T. B. przejął, za pisemną zgodą pozwanego, dług ciężący na spółce (...) s.c. z tytułu zaległości w płatnościach czynszu w kwocie 62 160,06 zł. Należność ta nie została przez niego zapłacona i pozwany dochodził jej w postępowaniu sądowym. Na podstawie uzyskanego tytułu wykonawczego pozwany wszczął wobec Z. B. postępowanie egzekucyjne, które to jednak, jako bezskuteczne, zostało umorzone. W postanowieniu Komornik opisał, że dokonane zajęcie wierzytelności oraz rachunków bankowych pozostało bezskuteczne a dłużnikowi nie przysługują żadne wierzytelności od podmiotów (...) S.A. oraz od (...) sp. jawna.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 11.10.2007r. – k. 47,
- zeznania świadka P. B. – k. 369-371,
- częściowo zeznania świadka Z. B. – k. 393-394,
- dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej I Wydziału Cywilnego sygn. I Nc 430/07,
- zeznania powódki K. S. (1) – k. 429,

- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

W piśmie z dnia 26.03.2008 r. powódka T. B., działając przez pełnomocnika adwokata, zwróciła się do pozwanego o umożliwienie jej wejścia na teren wynajmowanego lokalu oraz wydanie z niego wszelkich przedmiotów stanowiących jej własność. Wezwała także pozwanego do zapłaty kwoty 49 812,46 zł z tytułu nakładów poniesionych przez współniczkę na wynajmowany lokal, kwoty 7027,20 zł z tytułu zwrotu zapłaconej kaucji oraz kwoty 300 zł z tytułu zwrotu kosztów wezwania.

Dowód:

- pismo z dnia 26.03.2008r. – k. 317-318,

W postępowaniu egzekucyjnym wszczętym na wniosek wierzyciela powódek (...) sp. z o.o. (sygn. akt: KM 315/08) w dniu 28.03.2008 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Śródmieście J. K. dokonał w wynajmowanym przez współniczkę lokalu przy ul. (...) zajęcia ruchomości w postaci krajalnicy do serów i mięs, regałów sklepowych oraz kurtyny powietrznej F..

Dowód:

- dokumenty zgromadzone w aktach postępowania egzekucyjnego sygn.: KM 315/08,

- zeznania świadka M. K. – k. 426,

- zeznania pozwanego A. B. – k. 460,

W piśmie z dnia 29.07.2008 r. M. K., działając przez pełnomocnika adwokata, zwrócił się o podanie informacji w jaki sposób została rozwiązana umowa najmu lokalu przy ul. (...). Wyjaśnił, że informacji tych potrzebuje w związku z toczącym się sądowym postępowaniem przeciwko współniczkom o dokonanie rozliczeń po jego wystąpieniu ze spółki cywilnej (...). Opisał też, że w chwili odsprzedaży swych udziałów T. B., dotychczasowi wspólnicy zalegali z zapłatą czynszu na kwotę około 40 000 zł. Z uwzględnieniem tej okoliczności także faktu, że wspólnicy ponieśli na około 140 000 zł nakładów na wykończenie lokalu, posiadał on wierzytelność w wysokości co najmniej 50 000 zł z tytułu nierozliczonych nakładów na lokal. Na podstawie uzyskanego przez niego przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej V Wydziałem Gospodarczym tytułu wykonawczego zostało wszczęte przeciwko dłużniczkom postępowanie egzekucyjne, które to zostało umorzone w całości na podstawie art. 824.1.3 k.p.c. z uwagi na jego bezskuteczność.

Dowód:

- pismo z dnia 29.07.2008r. – k. 286,

- dokumenty zgromadzone w aktach egzekucyjnych sygn.: IX KM 1471/07,

- zeznania P. B. – k. 369-371,

- zeznania świadka M. K. – k. 426,

Powódki we wniosku złożonym w dniu 03.11.2007 r. (data nadania w urzędzie pocztowym) domagały się przeprowadzenia postępowania ugodowego z udziałem A. B. i powołując się na zawarcie w dniu 14.07.2005 r. umowy najmu lokalu oraz na przeprowadzony w nim remont, domagały się zwrotu poniesionych w związku z tym nakładów. Przeprowadzone przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej XV Wydziałem Gospodarczym postępowanie nie doprowadziło do zawarcia ugody. Postępowanie ugodowe przeprowadzono jeszcze na wniosek powódek w dniu 16.10.2009 r., jednak ponownie nie doprowadziło ono do zawarcia ugody.

Dowód:

- dokumenty w katach sprawy Sadu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej XV Wydziału Gospodarczego sygn. : XV GCo 292/08.

- dokumenty w katach sprawy Sadu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej XV Wydziału Gospodarczego sygn. : XV GCo 145/09.

- wniosek z dnia 22.10.2008r. wraz z protokołem – k. 171-173,

- wniosek z dnia 13.07.2009r. wraz z protokołem – k. 174-176,

W piśmie z dnia 29.10.2010 r. K. S. (1) wezwały pozwanego do zapłaty kwoty 114 732,91 zł wyjaśniając, że stanowi ona koszty na jakie została narażona wskutek bezprawnego zamknięcia przez niego wynajmowanego lokalu. Na należność tą składały się: 23 707,48 zł stanowiąca wartość robót remontowych – nakładów na przystosowanie lokalu do użytku, 48 394,04 zł stanowiącą równowartość bezprawnie zatrzymanych rzeczy ruchomych w lokalu, 35 604,19 zł stanowiącą równowartość zakupionych towarów znajdujących się w loku, oraz 7027,20 zł z tytułu zwrotu kaucji pobranej przez pozwanego na podstawie umowy najmu. Kwota wezwania miała zostać uiszczona w terminie 7 dni od daty doręczenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W odpowiedzi, w piśmie z dnia 07.10.2010 r. pozwany odmówił zapłaty żądanej przez powódki kwoty.

Dowód:

- wezwanie z dnia 29.09.2010r. z potwierdzeniem nadania – k. 177,

Wskazany powyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, w szczególności umowy najmu z dnia 14.07.2005 r., aneksów, korespondencji stron, dokumentacji zdjęciowej, odpisów z ksiąg wieczystych, decyzji o wykreśleniu z EDG, oraz faktur VAT zestawienia zakupów inwestycyjnych, na okoliczność stosunków prawnych łączących strony, stanu lokalu w dniu jego wydania oraz uzgodnień stron odnośnie przeprowadzenia remontu oraz jego kosztów a także uzgodnień dotyczących długości okresu bezczynszowego oraz przebiegi współpracy stron. Wnioski o zawezwanie do próby ugodowej, wezwania do zapłaty oraz przedprocesowa korespondencja stron, oświadczenia o uznaniu długu stanowiły dowód na okoliczność próby polubownego rozwiązania sporu przez strony, ich stanowisk w sporze a także wartości zaległości powódek wobec pozwanego.

W ustaleniu stanu faktycznego istotne były także zeznania zawnioskowanych przez strony świadków. I tak, Sąd w całości dał wiarę twierdzeniom P. W., U. U. (1), B. D., J. B., W. Ś. a także K. R., A. P. oraz J. G. ponieważ w całości potwierdzone one zostały nie tylko w treści zgromadzonych w sprawie dokumentach, m.in. finansowych ale i w treści pism stron oraz dokumentacji zdjęciowej. Ich zeznania były spójne i logiczne, wzajemnie się potwierdzały i uszczegóławiały nie prowadząc do powstania sprzeczności w chronologicznym układzie zdarzeń. Sąd częściowo przy tym uwzględnił zeznania Z. B., ponieważ, szczególnie w kwestii daty zamknięcia lokalu oraz problemów finansowych sklepu, nie zostały one potwierdzone w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd tylko częściowo uwzględnił zeznania P. B. z uwagi na fakt, iż z uwagi na bliskie relacje z powódka K. S. (1) a także zainwestowanie przez niego w wynajmowany lokal własnych oszczędności był on realnie zainteresowany wynikiem sprawy. Dlatego też, Sąd uwzględnił podawane przez niego okoliczności jedynie w zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w treści zgromadzonych w sprawie dokumentów.

Podobnie Sąd tylko częściowo uwzględnił zeznania powódki K. S. (1), ponieważ w wielu kwestiach były niespójne, powódka zmieniała treść swoich twierdzeń odnośnie nie tylko przedmiotu roszczenia ale i powodów zakończenia działalności a przede wszystkim sytuacji finansowej prowadzonej przez nią działalności. Stąd też Sąd uwzględnił jej zeznania tylko w takim zakresie, w jakim wynikały one z przedłożonych do sprawy dokumentów.

W całości natomiast zasługiwały na uwzględnienie zeznania pozwanego A. B.. Sąd ocenił je jako wiarygodne ponieważ potwierdzone zostały one w treści dokumentów dołączonych do sprawy a także z tego powodu, iż szczegółowo potrafił

on opisać przebieg współpracy stron i powody jej zakończenia. Jego twierdzenia były także zbieżne z tymi, jak opisywali sytuację J. B. a także K. A. P. oraz J. G.. Pozwany realnie oceniał też sytuację finansową powódek w trakcie współpracy stron, która to wynikało pośrednio także z zeznań U. U. (1) i innych dokumentów finansowych przedłożonych do spray.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódki, po częściowym cofnięciu powództwa domagały się zasądzenia od pozwanego następujących kwot:

- 23 707,48 zł z tytułu dokonanych w lokalu prac remontowych,
- 32 232,73 zł z tytułu zapłaty za użyte do remontu nakłady w postaci materiałów i rzeczy niezbędnych do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej,
- 39 624,10 zł z tytułu zapłaty równowartości towaru pozostawionego w lokalu w chwili jego bezprawnego zajęcia,
- 7027,2 zł z tytułu zwrotu wpłaconej przez powódki kaucji,
- 7132,34 zł z tytułu zwrotu utraconych korzyści stanowiącą równowartość średniej marży handlowej jaka pobierały powódki w ramach prowadzonej działalności.

Pozwany, kwestionując dochodzone przez powódki roszczenie, zarzucał, że jest ono przedawnione a nadto, że nie zdołał one udowodnić wysokości poszczególnych należności.

Bezsporne w sprawie było nawiązanie przez strony stosunku najmu lokalu przy ul. (...)we W., okoliczność jego wyremontowania przez powódki oraz zwolnienie ich przez pozwanego przez pierwsze cztery miesiące trwania umowy najmu z obowiązku uiszczania opłaty czynszowej. Nie było w sprawie kwestionowane także wystąpienie jednego ze współników M. K. ze spółki cywilnej (...)w trakcie trwania umowy i wstąpienie do spółki powódki T. B.. Okolicznością bezsporną było także przejście w dniu 11.10.2007 r. zadłużenia powódek z tytułu opłat czynszowych przez męża T. B. – Z.B. oraz to, że lokal został przez pozwanego przejęty.

Z uwagi na zarzuty podniesione przez pozwanego w sprawie należało ustalić czy doszło do przedawnienia roszczeń dochodzonych przez powódki a także ocenić zasadność i wysokość dochodzonych przez nich poszczególnych roszczeń.

Strony wiązała umowa najmu, do której zastosowanie mają przepisy art. 659 k.c. i następne. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Pozwany A. B. w przedmiotowej sprawie oddał powódkom przedmiot najmu, w postaci lokalu użytkowego, i z tego tytułu zobowiązane były one uiszczać oznaczony w umowie czynsz oraz inne opłaty dodatkowe. Z uwagi na wielomiesięczną zwłokę w płatności czynszu umowa najmu została przez pozwanego rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.

W piśmie z dnia 19.05.2011 r powódka cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia dochodzonej z tytułu nakładów na materiały użytych do remontu lokalu do kwoty 48 394,04 zł do kwoty 32 232,73 zł. Oświadczenie takie potwierdziła podczas rozprawy w dniu 05.07.2011 r. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Treść art. 355 § 1 k.p.c. stanowi natomiast, że Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Biorąc pod uwagę, że w niniejszej sprawie nie ujawniły się okoliczności, które uzasadniałyby twierdzenie, że cofnięcie pozwu w zakresie objętym pismem za niedopuszczalne, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów w pkt. I wyroku umorzył postępowanie co do kwoty 16.161,31 zł.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądań powódek Sąd stwierdził, iż było ono częściowo przedawnione.

I tak, powódki domagały się w przedmiotowej sprawie zwrotu kosztów poniesionych przez nie nakładów na wynajmowany lokal w wysokości 23 707,48 zł (koszty prac remontowych) oraz 32 232,73 zł (koszty materiałów zużytych do wykonania). Podstawą prawną opisanego wyżej roszczenia jest przepis art. 677 k.c., który odnosi się do roszczeń stron stosunku najmu po jego zakończeniu oraz wyznacza termin ich przedawnianie. Zgodnie z tym przepisem roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe, zdaniem Sądu, potwierdziło, iż powódki od początku wynajmowania od pozwanego lokalu pozostawały w zwłoce z płatnościami należności za czynsz najmu i nawet pierwszy czynsz za listopad 2005 r. uiszczyły z opóźnieniem. Bezsprzeczne jest, że na koniec 2006 roku posiadały wobec pozwanego zaległość w wysokości 39.254,49 zł, natomiast w kwietniu 2007 r. K. S. (1) pisemnie potwierdziła, że jej zadłużenie wobec pozwanego z tytułu zaległości w zapłacie czynszu najmu wynosi 32 817,06 zł zobowiązując się jednocześnie do zapłaty należności. Mimo złożonych obietnic nie dokonała ona na konto pozwanego żadnych wpłat co doprowadziło do tego, że zaległość na październik 2007 r. wynosiła już 62 160,06 zł. Stan sprawy wskazywał także, że od letnich miesięcy 2007 roku powódki zaprzestały prowadzenia działalności handlowej w wynajmowanym lokalu. O okoliczności tej świadczą dokumenty finansowe w postaci bilansu oraz księgi przychodów i rozchodów oraz zeznania prowadzącej księgowość powódek U. U. (1), która wskazała, że około czerwca powódki nie przedkładały jej już faktur zakupowych. Okoliczności te oraz wielomiesięczne zadłużenie powódek w zapłacie czynszu doprowadziło do tego, że w piśmie z dnia 14.09.2007 r. pozwany oświadczył, że ze skutkiem natychmiastowym rozwiązuje umowę najmu i wezwał powódki do jego opuszczenia do dnia 30.09.2007 r. Podkreślić w tym miejscu należy, że w zawartej umowie najmu powódki jako adres do korespondencji wskazały adres prowadzonej przez nie działalności gospodarczej tj. ul. (...) i to na ten adres pozwany przysyłał wszelką korespondencję i faktury. Bardzo często powódka odbierała kierowaną na ten adres korespondencję osobiście. Skierowanie zatem przez niego pisma rozwiązującego umowę najmu było skuteczne, mimo, iż przesyłka powróciła do nadawcy z adnotacją poczty: „nie podjęto w terminie” - powódki miały bowiem możliwość zapoznania się z jej treścią. Ponieważ nie dostosowały się one do żądania pozwanego, w dniu 08.10.2007 r. za pomocą swoich pracowników pozwany wymienił zamki w drzwiach wejściowych lokalu. Powódki twierdziły, że zamknięcie lokalu nastąpiło w listopadzie 2007 r., jednak Sąd, na podstawie całości okoliczności ujawnionych w sprawie uznał, iż twierdzenie to na uwzględnienie nie zasługuje. Podkreślić należy, że zeznający w sprawie świadkowie K. R., A. P. oraz J. G. zeznając o momencie zamknięcia lokalu wskazywali na przełom września oraz października 2007r. Sąd podkreśla też, że i z zeznań Z. B. wynikało, iż zamknięcie lokalu nastąpiło w pierwszych dniach października. Świadek wskazał bowiem, że dług spółki (...) s.c. przejął już po jego zamknięciu. Jego oświadczenie o przejęciu długu, co nie jest w sprawie kwestionowane, pochodzi z dnia 11.10.2007 r. zatem zamknięcie lokalu musiało nastąpić przed tą datą, co tym bardziej potwierdza datę przejęcia lokalu wskazaną przez pozwanego tj. dzień 08.10.2011 r.

Powołany wyżej przepis art. 677 k.c. i wskazany w nim roczny termin przedawniania stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych przepisów k.c. dotyczących przedawniania roszczeń (tj. art. 117 i n. k.c.) i znajduje on zastosowanie w szczególności do roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz. Termin przewidziany w art. 677 k.c. rozpoczyna bieg od dnia zwrotu rzeczy. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.02.1987 r. (sygn. akt: II CR 10/87), przez "zwrot rzeczy" według art. 677 k.c. rozumie się nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego ale i inne - poza "wydaniem rzeczy" - stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, mogą stanowić podstawę do określenia początku terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. Sformułowanie "zwrot rzeczy" odpowiada zatem wydaniu rzeczy przez najemcę lub objęciu jej przez wynajmującego we władanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.07.2010 r. (sygn. akt: IV CSK 138/10). Skoro więc zamknięcie lokalu nastąpiło w dniu 08.10.2007 r. to od tego dnia należy liczyć roczny termin przedawnienia wskazany przepisem art. 677 k.c. w zakresie opisanych w nim roszczeń, ponieważ właśnie wtedy pozwany właściciel uzyskał władztwo nad lokalem. Faktem jest, że powódki we wniosku złożonym w dniu 03.11.2008 r. domagały się przeprowadzenia postępowania ugodowego, lecz z powodu

przekroczenia już w momencie złożenia wniosku rocznego terminu przedawnienia, postępowanie to nie spowodowało przerwania biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt. 1 k.c.), tak samo jak i kolejny ich wniosek z dnia 20.07.2009 r. Skoro więc roszczenie powódek w zakresie nakładów na wynajmowany lokal zostało przedawnione, powództwo na uwzględnienie nie zasługiwało.

Nawet jednak gdyby do przedawnienia w zakresie roszczenia powódek o zwrot nakładów nie doszło, to zdaniem Sądu, powódki nie zdołały w żaden sposób udowodnić jego zasadności oraz wysokości poszczególnych kwot.

Należy podkreślić, że zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. i w myśl art. 232 k.p.c., który odpowiada temu przepisowi na gruncie prawa procesowego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że strona powodowa składając pozew powinna udowodnić fakty, które w jej ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Przepis ten jest, zatem normą decyzyjną w tym znaczeniu, że przesądza on w określonych sytuacjach o sposobie wyrokowania sądu w postaci oddalenia powództwa. I tak, z tytułu dokonanych prac remontowych powódki domagały się zasądzenia kwoty 23 707,48 zł a z tytułu zapłaty za użyte do remontu nakłady w postaci materiałów i rzeczy niezbędnych do przystosowania lokalu kwoty 32 232,73 zł. Odnosząc się do pierwszej z wymienionych kwot, Sąd uznał, iż należność ta została, zgodnie z umową stron, skompensowana z należnościami czynszowymi za pierwsze cztery miesiące obowiązywania umowy. Podkreślić należy, że przed zawarciem umowy, wspólnicy spółki widzieli, że lokal jest w stanie tzw. deweloperskim oraz, że dla prowadzenia w nim działalności będą musieli dokonać nakładów na jego adaptację. W § 5 pkt. 5 umowy strony postanowiły w związku z tym zgodnie, że pierwszy czynsz najmu zostanie naliczony z uwzględnieniem trzymiesięcznego okresu bezczynszowego z tytułu remontu i adaptacji obiektu oraz załatwianie spraw formalnych. Okres bezczynszowy został jeszcze przez pozwanego przedłużony na prośbę współników o jeden miesiąc, tak że pierwszym miesiącem, od którego naliczony został czynsz był listopad 2005 roku. Wobec takiej treści umowy stron Sąd uznał, że z powodu stanu lokalu ich wolą przy zawieraniu umowy było dokonanie rozliczenia koniecznych na tamtym etapie nakładów powódek na adaptację lokalu z należnościami czynszowymi za pierwsze miesiące. Stan taki potwierdził świadek M. K., który kategorycznie stwierdził, że rozliczenie z tytułu remontu lokalu przeprowadzono w ten sposób, że pozwany nie pobierał od nich czynszu przez cztery miesiące. Sąd wskazuje w tej kwestii jeszcze, że skoro miesięczna wartość należności czynszowej wynosiła 7027,20 zł, to po przemnożeniu tej wartości przez ilość miesięcy przez które nie pobierał on czynszu tj. od lipca do października 2005 r. daje to kwotę 28 108,80 zł, która to przewyższa wartość nakładów na remont poniesionych przez powódki.

Odnosząc się do dochodzonego przez powódki zwrotu kosztów zakupionych materiałów niezbędnych do przystosowania lokalu Sąd wskazuje, że powódki przedłożyły na tą okoliczność jedynie szereg faktur VAT dotyczących zakupu materiałów budowlanych. Sąd podkreśla w tym miejscu, że część z nich jest całkowicie nieczytelna przez co uniemożliwia nawet prosty rachunek zsumowania ich wysokości i zweryfikowania w ten sposób żądania powódek. Nie zaproponowano w tej kwestii żadnego innego dowodu, w tym dowodu z opinii biegłego sądowego, który mógłby nie tylko sprawdzić ich wartość ale także i ilości poszczególnych materiałów oraz możliwości i zasadność wykorzystania w procesie remontowania lokalu. Ponieważ jednak powódki o przeprowadzenie takiego dowodu nie wniosły, ich roszczenia pozostają w tej kwestii nie udowodnione.

Odnosząc się do żądania w zakresie kwoty 39 624,10 zł z tytułu zapłaty równowartości towaru pozostawionego w lokalu w chwili jego bezprawnego zajęcia, Sąd wskazuje w pierwszej kolejności, że podstawą materialnoprawną określonego w ten sposób roszczenia są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z powołanego przepisu wynikają cztery ogólne przesłanki powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (tzw. roszczenia kondykcijnego) a mianowicie: wzbogacenie jednego podmiotu, zubożenie drugiego podmiotu, związek pomiędzy wzbogaceniem a zubożeniem, brak podstawy prawnej dla wzbogacenia (bezpodstawność wzbogacenia).

Zdaniem Sądu powódki nie wyjaśniły nawet na jakiej podstawie dokonały jej wyliczenia. Stan faktyczny sprawy ustalony w tej kwestii za pomocą zeznań świadków wskazywał, że w dniu wymiany przez pozwanego zamków w drzwiach wejściowych lokalu były tam pozostawione wyposażenie sklepu oraz produkty spożywcze. Jednak, jak świadkowie podkreślali, produktów tych było niewiele, poza tym były one w większej części przeterminowane. W tej kwestii Sąd podkreśla, że szereg rzeczy zostało przez powódki sprzedanych kolejnemu najemcy lokalu, a inna część została zajęta w toczącym się przeciwko współniczkom postępowaniach egzekucyjnych. Nie zdołały one wykazać, że wartość tych przedmiotów nie wchodziła w zakres przedmiotowego powództwa. Stan faktyczny sprawy wskazywał też, zdaniem Sądu, że powódki miały możliwość zabrania produktów żywnościowych ponieważ zostały one przez pozwanego przewiezione do jego magazynu. Pozwany przy tym udostępniał klucze powódkom w celu zabrania tych rzeczy, jednak powódki nie skorzystały nigdy z tej dogodności, co doprowadziło do konieczności zutilizowania produktów.

Nie zostało także udowodnione roszczenie w zakresie dochodzenia kwoty 7027,20 zł z tytułu zwrotu kaucji po ustaniu stosunku najmu. Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego doszedł do przekonania, że kaucja ta w ogóle nie została przez powódki uiszczona. O okoliczności tej zeznawał nie tylko pozwany ale i jego żona J. B. a także prowadząca jego księgowość świadek W. Ś., która zeznawała, że kaucja na pewno wpłacona nie była. Potwierdzeniem tej okoliczności są także zeznania świadka M. K., byłego współnika powódek, który w tamtym czasie uczestniczył w organizowaniu działalności sklepu. Kategorycznie wskazał on, że kaucja, mimo umownego zapisu, uiszczona nie została. Mając na uwadze powyższe roszczenie powódek w tym zakresie nie było uzasadniane i podlegało oddaleniu jako nie udowodnione.

Sąd podobnie ocenił roszczenie powódek w zakresie kwoty 7 132,34 zł z tytułu zwrotu utraconych korzyści stanowiącą równowartość średniej marży handlowej jaką pobierały powódki w ramach prowadzonej działalności. Podstawą materialnoprawną powódek w tym zakresie był przepis art. 361 k.c. Pojęcie szkody określone w art. 361 k.c. obejmuje swym zakresem szkodę w postaci straty, którą poszkodowany poniósł (*damnum emergens*) lub też utratę korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby szkoda nie została mu wyrządzona (*lucrum cessans*). W niniejszym postępowaniu nie budzi wątpliwości fakt, iż powódki domagały się naprawienia szkody poprzez zapłatę równowartości utraconego zysku. Domagały się zatem nie pokrycia rzeczywiście, poniesionej straty, ale potencjalnej możliwości osiągnięcia zarobku. W tym miejscu należy wskazać, że szkoda w postaci *lucrum cessans* ma charakter czysto hipotetyczny, wymaga bowiem ustalenia jak kształtowałby się stan majątkowy poszkodowanego, gdyby nie doszło do zdarzenia powodującego szkodę. Przyjmuje się przy tym, że wykazanie szkody w postaci utraconych korzyści musi nastąpić z tak dużym prawdopodobieństwem, że praktyczne można przyjąć, że utrata korzyści rzeczywiście miała miejsce (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164). Powódki tymczasem nie wskazały żadnego sposobu wyliczenia tej kwoty ani jej podstaw. Sąd podkreśla jeszcze, że z dokumentów finansowych, w szczególności z księgi przychodów i rozchodów wynikało, że tak, jak wartość sprzedanych przez powódki towarów w styczniu wynosiła 102 051,26 zł to w czerwcu osiągnęła wartość 56 027,87 zł by we wrześniu 2007 r. osiągnąć jedynie kwotę niewiele przekraczającą 13 000 zł. W następnych miesiącach powódki działalności już nie prowadziły stąd też nie można uznać, że oszacowana przez nich wartość ma jakiegokolwiek odniesienie do okoliczności jakie miały wtedy miejsce. Stąd też roszczenie, również jako nie udowodnione zarówno co do zasadności jak i wysokości, podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt. II oddalił roszczenie powódek dochodzone ponad umorzoną w pkt. I wyroku kwotę.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 i art. 105 § 2 k.p.c. w zw. 99 k.p.c. w zw. § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu i mając na uwadze, iż pozwany wobec oddalenia powództwa wygrał sprawę w całości, zasądził na jego rzecz koszty procesu. Na zasądzoną w pkt. III kwotę złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł uzasadnione niezbędnym nakładem pracy radcy prawnego,

charakterem sprawy oraz wkładem pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W pkt. IV wyroku Sąd, na podstawie § 2-4, 6 pkt. 6 oraz 19 - 20 cytowanego wyżej rozporządzenia zasądził od Skarbu Państwa na rzecz adwokata A. W. kwotę 3600 zł powiększona o należny podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu powódce.

Zarządzenia:

1. odnotować;
2. odpis doręczyć wnioskującym;
3. kal. 14 dni.