

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 października 2017 r. Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od pozwanej A. T. na rzecz powoda (...) S. w S. kwotę 30.293,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 maja 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.741,66 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia i rozważania:

W dniu 19 sierpnia 2013r. powód jako Wynajmujący, zawarł z pozwaną jako Najemcą umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni 60,6 m<sup>2</sup> oraz 43,48 m<sup>2</sup> powierzchni wspólnej (hall wejściowy i toalety) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności kulturalnej, z dopuszczeniem funkcji kawiarni lub winiarni oraz umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 100m<sup>2</sup> stanowiącego część działki niezabudowanej nr (...) przy ul. (...) w S. przeznaczonej na „ogródek letni” z przeznaczeniem na kawiarnię i winiarnię.

Najemca zobowiązany był płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 25,00 zł/m<sup>2</sup> netto, z tym że za powierzchnię wspólną połowę tej kwoty. Z tytułu dzierżawy gruntu Dzierżawca miał płacić Wydierżawiającemu miesięcznie kwotę w wysokości 19,00 zł netto. Czynsz był płatny po wystawieniu faktury do 10-każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego. Miesięczna opłata za dzierżawę miała być pobierana w ustalonej wysokości od 1 maja do 30 września, natomiast w okresie posezonym z zastosowaniem 80% zniżki.

Umowa najmu i dzierżawy została zawarta na okres 5 lat od dnia 1 września 2013 r. do dnia 1 września 2018 r.

Wynajmujący zastrzegł możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem najmu lub dzierżawy za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy.

W protokole oceny stanu pomieszczeń i ich przekazania Najemcy na cele lokalu gastronomicznego z dnia 12 września 2013 r. strony ustaliły, że koszty napraw we wnętrzach poniesie najemca. (...) S. zobowiązało się do zrefundowania kosztów najemcy poniesionych na nową izolację tarasu nad pomieszczeniami oraz uporządkowanie systemu odprowadzania wód deszczowych z budynku nad tarasem i wokół zalewanych deszczówką ścian zewnętrznych pomieszczeń oddanych w najem (w tym poprowadzenie nowych rynien w celu uniknięcia zalewania tarasu)

(...) S. zaliczyło koszty remontu tarasu oraz uporządkowania systemu doprowadzania wód deszczowych, na poczet miesięcznych czynszów, dokonując tzw. kompensaty czterech miesięcznych czynszów

W 2015 r. miało miejsce zamykanie bramek do lokalu pozwanej, pozwana musiała zdjąć swoje szyldy i reklamy z ogrodzenia muzeum, zaistniało nadto zdarzenie polegające na wpuszczeniu kuców na taras restauracji od strony ogródka.

Jednocześnie, od maja 2014 r. pozwana nie uiszczała należnego czynszu z tytułu najmu i dzierżawy, w związku z czym powód wzywał ją do zapłaty zaległości pismami z dni 04 sierpnia 2014r., 15 października 2014r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i dzierżawy, z dnia 13 grudnia 2014r., 18 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2014 r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i dzierżawy. Mimo powyższego, pozwana nie zapłaciła zaległych należności.

Pismem z dnia 26 stycznia 2015 r. pozwana zawiadomiła powoda, że faktyczna powierzchnia lokalu użytkowego była mniejsza, w części do wyłącznego użytkowania o 2,70 m<sup>2</sup> a w części do wspólnego użytkowania o 9,38 m<sup>2</sup>, aniżeli powierzchnia wskazywana przez powoda.

Pismem z dnia 06 marca 2015 r. powód wypowiedział łączącą strony umowę najmu w trybie natychmiastowym z uwagi na zaległości czynszowe w wysokości ponad wymiar określony w umowie, wyznaczając pozwanej od dnia doręczenia

wypowiedzenia termin 10 dni na opuszczenie lokalu i 20 dni na uregulowanie wszystkich zaległych zobowiązań wobec wynajmującego. Pismem z dnia 18 marca 2015r. powód poinformował pozwaną, że do chwili opuszczenia i opróżnienia lokalu zamiast czynszu zostanie obciążona odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu

Za bezumowne korzystanie z lokalu i ogrodu za okres od kwietnia 2015 r. do stycznia 2016 r. oraz energię, wodę i ogrzewanie powód wystawił pozwanej dwanaście faktur VAT na łączną kwotę 50.398,89 zł, w tym za bezumowne korzystanie na kwotę 39.341,70 zł, zaś za media na kwotę 11.059,19 zł. Pozwana zapłaciła kwotę 3.000,00 zł tytułem mediów.

W dniu 19 stycznia 2016r. pozwana przekazała powodowi protokołem zdawczo-odbiorczym lokal użytkowy.

Powód wzywał pozwaną pismami z dnia 11 maja 2015 r. oraz dnia 19 stycznia 2016 r. do uregulowania zaległych opłat

Pismem z dnia 09 czerwca 2016r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 125.300,00 zł tytułem kosztów remontu.

W ocenie Sądu I instancji powództwo było zasadne w części.

Powyższy stan faktyczny był częściowo bezsporny pomiędzy stronami, a nadto Sąd ustalił go na podstawie dowodów z dokumentów przywołanych w uzasadnieniu oraz zeznań świadków K. K. (1), M. L. oraz zeznań przedstawiciela powoda K. K. (2) i zeznań pozwanej A. T., które jako spójne, logiczne i uzupełniające się wzajemnie ze sobą nie budziły wątpliwości Sądu co do swej wiarygodności a nadto nie były one kwestionowane przez żadną ze stron.

Pozostałe dokumenty zgromadzone w aktach w ocenie Sądu nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wnosiły do sprawy żadnych nowych istotnych okoliczności.

Sąd Rejonowy uznał, iż nie występują przesłanki zawieszenia postępowania na wniosek pozwanej, gdyż żądanie objęte pozwem w sprawie VI GC 2851/15 dotyczyło innego zupełnie okresu niż okres sporny w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji w pierwszej kolejności rozważał, czy zasadne jest twierdzenie powoda, iż pozwana w spornym okresie bezumownie korzystała ze wskazanego lokalu z przynależnościami. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 687 k.c. uznając, iż powód pismem z dnia 6 marca 2015r. wypowiedział skutecznie pozwanej wskazaną w pozwie umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Sąd ustalił nadto, iż pozwana od maja 2014 bezsprzecznie nie uiszczała na rzecz powoda należności z tytułu czynszu dzierżawy. Przed wypowiedzeniem umowy najmu powód wysłał do pozwanej pismo z dnia 15 października 2014r. oraz pismo z dnia 31 grudnia 2014 r., w których pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu wezwał pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych. Powód nie wskazał wyraźnie w pismach, że udziela pozwanej dodatkowego terminu jednego miesiąca na uregulowanie zaległości czynszowych, jednakże wypowiedzenie umowy nastąpiło dopiero w dniu 06 marca 2015 r., czyli po ponad czterech miesiącach od wysłania pierwszego wezwania. Pozwana miała więc dodatkowy czas przekraczający jeden miesiąc na uregulowanie zaległości czynszowych, co w ocenie Sądu wypełniało przesłanki z art. 687 k.c., które to stanowisko, jak podkreślił Sąd Rejonowy, jest zbieżne zarówno ze stanowiskami wyrażanymi w judykaturze jak i doktrynie.

Z uwagi zaś na skuteczne rozwiązanie umowy najmu w dniu 06 marca 2015 r., korzystanie z lokalu przez pozwaną po upływie tego terminu stanowiło korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Obowiązki pozwanej wynikające z art. 675 § 1 k.c., tj. obowiązki zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu, nie zadośćuczyniła pozwana aż do dnia 19 stycznia 2016r., kiedy to bezspornie lokal zwróciła.

Rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na podstawie przepisu art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 k.c., zobowiązując pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu powoda. O wysokości zaś wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy zdecydowały stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania, które to wysokości Sąd ustalił na podstawie rozliczenia powoda za bezumowne użytkowanie lokalu za okres: kwiecień 2015 r. - styczeń 2016 r., z uwagi na fakt, iż kwoty tam wskazane

zostały wyliczone na podstawie stawek uzgodnionych przez strony w umowie z dnia 19 sierpnia 2013 r. i wyliczenie to nie było ostatecznie kwestionowane przez pozwaną.

Sąd I instancji oddalił powództwo w części, tj. w zakresie żądanej wysokości podatku VAT, gdyż w świetle ugruntowanego orzecznictwa odszkodowanie takie nie jest płatnością za świadczenie usługi, lecz rekompensatą za pozbawienie właściciela prawa do swobodnego dysponowania nieruchomością.

Sąd oddalił powództwo także w części żądania zasądzenia od pozwanej opłat za media, uznając, iż żądanie to, kwestionowane przez pozwaną, nie zostało w świetle art. 6 k.c. udowodnione, albowiem powód nie przedstawił faktur źródłowych, rachunków, z których wynikałaby rzeczywista ilość i wartość zużytych mediów.

W przedmiocie zarzutu błędnego naliczania czynszu przez powoda wobec zawyżenia przezeń powierzchni lokalu, Sąd uznał, iż pozwana w żaden wiarygodny sposób nie wykazała, ile wielkość powierzchni lokalu użytkowego miałyby wynosić, uznając zarzut za bezskuteczny.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił nadto zarzutu pozwanej w przedmiocie poczynionych przez nią nakładów na lokal, albowiem z materiału dowodowego wynika, iż strony ustaliły, że koszty napraw we wnętrzach poniesie pozwana, zaś powód zobowiązał się zrefundować koszty najemcy poniesione na nową izolację tarasu nad pomieszczeniami oraz uporządkowania systemu odprowadzania wód deszczowych z budynku nad tarasem i wokół ścian zewnętrznych pomieszczeń oddanych w najem, co zostało uczynione poprzez skompensowanie tychże z należnościami za czynsz za cztery miesiące, a ponadto, na co wskazał Sąd, w świetle art. 662 § 2 k.c. w zw. z art. 681 k.c. drobne nakłady obciążają najemcę, zaś pozwana nie wykazała nakładów przewyższających. Co więcej, Sąd uznał, iż pozwana nie sformułowała w tym przedmiocie żadnego konkretnego zarzutu.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił także zarzutów pozwanej co do uniemożliwiania lub utrudniania jej przez powoda prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu z uwagi na brak sformułowania przez pozwaną roszczeń.

Roszczenie powoda z tytułu skapitalizowanych odsetek Sąd uznał za nieudowodnione, w związku z tym roszczenie to oddalił.

Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 30.293,10 zł na podstawie art. 224 w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c., zaś o odsetkach ustawowych za opóźnienie orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia wniesienia pozwu. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił na podstawie wskazanych wyżej przepisów art. 224 w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. w zw. z art. 6 k.c. jako niezasadne i nieudowodnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą kompensacji kosztów procesu. Powód wygrał sprawę w 58,57 %, a poniósł koszty procesu w kwocie 9.786,00 zł, na co składają się kwoty: 2.586,00 zł tytułem opłaty od pozwu i 7.200,00 zł tytułem wynagrodzenia adwokackiego, zaś 58,57 % z tej kwoty stanowi kwotę 5.731,66 zł.

Pozwana wygrała sprawę w 41,43 %, a należałaby jej się kwota 7.217,00 zł tytułem wynagrodzenia radcowskiego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, 41,43 % z tej kwoty stanowi kwotę 2.990,00 zł.

Po skompensowaniu ww. kwot, pozwana powinna zwrócić powodowi kwotę 2.741,66 zł, którą Sąd zasądził na jego rzecz od pozwanej, stosując ww. zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Apelację od powyższego wywiódła pozwana, zaskarżając wyrok Sądu I instancji w części, tj. co do punktów I i III, zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

a. art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i nie zawieszenie postępowania z urzędu, w sytuacji gdy ustalenia i wynik postępowania w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni, VI Wydziałem

Gospodarczym, pod sygn. akt VI GV 2851/15, w którym to rozstrzygnięciu podlega między innymi kwestia potrącenia czynszu najmu oraz kosztów remontu przeprowadzonego przez pozwaną, mają bezpośredni wpływ na ustalenie czy pozwana na dzień 06 marca 201 roku zalegała wobec powoda z zapłatą czynszu, a w konsekwencji na skuteczność wypowiedzenia Umowy i dalej istnienie roszczenia powoda o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu;

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na:

i. braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka M. L. oraz przesłuchania pozwanej, a także pism pozwanej z dnia 31 grudnia 2014 roku oraz 26 stycznia 2015 roku, a także sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 13 lipca 2015 roku w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni, VI Wydziałem Gospodarczym, pod sygn. akt VI GC 2851/15, w zakresie w jakim dowody te wskazywały na kwestionowanie przez pozwaną żądania powoda, podejmowane przez nią próby rozmów w zakresie rozliczenia czynszu najmu oraz kosztów przeprowadzonego remontu, a w konsekwencji uznanie, że zaległość pozwanej wobec powoda była bezsporna oraz że powód prawidłowo określił jej wysokość, a także prawidłowo wezwał do jej zapłaty, a jednocześnie pozwana, biorąc pod uwagę zgłaszane zastrzeżenia oraz podejmowane próby rozmów w zakresie wzajemnych rozliczeń, mimo braku uprzedzenia i niewyznaczenie jej przez powoda definitywnego terminu wypowiedzenia umowy najmu i dzierżawy z dnia 19 sierpnia 2013 r. (dalej jako (...)), miała świadomość i została należycie poinformowana o tym, że nie uiszczenie żądanej kwoty spowoduje wypowiedzenie przez powoda Umowy ze skutkiem natychmiastowym i to bez ustosunkowania się do jej zastrzeżeń;

ii. sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenie dowodów w postaci wezwań do zapłaty z dnia 04 sierpnia 2015 roku, 15 października 2014 roku, 13 grudnia 2014 roku 17 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2014 roku polegającej na uznaniu, że ciąg tych pism jednoznacznie wskazuje na zamiar powoda wypowiedzenia pozwanej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz na wyznaczenie jej dodatkowego miesięcznego terminu na spełnienie żądania zapłaty, podczas gdy ilość, okres oraz treść tych pism wskazuje na wątpliwość powoda co do zasadności wezwań jak i wysokości wzajemnych rozliczeń;

(...). braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i błędnej ocenie dowodu w postaci pisma pozwanej z dnia 26 stycznia 2015 roku, przesłuchania pozwanej oraz zeznań świadka M. L. w zakresie wielkości powierzchni lokalu faktycznie użytkowanej przez pozwaną w okresie najmu, która to wielkość bezpośrednio przełożyła się na wysokość roszczenia powoda, a w konsekwencji uznanie, że powierzchnia ta odpowiadała powierzchni wskazanej w Umowie, pomimo że z powyższych dowodów, przy jednoczesnym braku jakichkolwiek przeciwdowodów, wynika, że powierzchnia ta była znacząco mniejsza oraz że powód, mimo zgłaszania tej okoliczności przez pozwaną, nie odpowiedział na zastrzeżenia i nie dokonał sprawdzenia wymiarów lokalu;

iv. braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i pominięcia zeznań świadka M. L., świadka K. K. (1) oraz przesłuchania pozwanej w zakresie w jakim osoby te wskazywały, że pozwana w spornym okresie miała co najmniej ograniczoną możliwość korzystania z lokalu i prowadzenia w nim działalności gospodarczej, a w konsekwencji uznanie, że pozwana faktycznie władała lokalem w identycznym zakresie jak przed złożeniem pisma z dnia 06 marca 2015 roku oraz że powód zasadnie obciążył pozwaną wynagrodzeniem równym wynagrodzeniu z Umowy;

v. sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenie dowodu z Umowy polegającej na uznaniu, że stawki w niej określone odpowiadają stawkom rynkowym za korzystanie z lokalu tego typu w okresie od kwietnia 2015 roku do stycznia 2016 roku, podczas gdy Umowa wskazuje jedynie na wysokość czynszu najmu indywidualnie uzgodnionego przez strony w sierpniu 2013 roku;

c. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w zakresie pismo pozwanej dotyczących rozliczenia remontu z dnia 31 grudnia 2014 roku i 26 stycznia 2015 roku oraz pominięcie faktu znanego Sądowi z urzędu co do toczącego się postępowania przed Sądem Rejonowym w Gdyni, VI Wydziałem Gospodarczym, pod sygn. akt VI GC 281/15, w którym to pozwana zgłosiła zarzut potrącenia kosztów

remontu i należności czynszowych, a w konsekwencji uznanie, że pozwana bezspornie zalegała z zapłatą czynszu i dalej że powód dokonał z tego powodu skutecznego wypowiedzenia umowy

d. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że powód udowodnił prawidłowość wyliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w tym zasadność przyjętej stawki, podczas gdy nie wykazał on w tym zakresie odpowiednich dowodów, a także nie ustosunkował się do zarzutu pozwanej w zakresie wielkości oddanej jej do używania powierzchni lokalu, która to powierzchnia, biorąc pod uwagę przyjętą przez powoda metodę ustalenia wysokości roszczenia miała bezpośredni wpływ na jego wysokość;

e. art. 278 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pomimo zakwestionowania przez pozwaną roszczenia co do wysokości, w sprawie nie zachodziła konieczność uzyskania wiadomości specjalnych w zakresie stawek rynkowych za korzystanie z tego typu lokalu w spornym okresie, a ich ustalenie było możliwe wyłącznie na podstawie Umowy, faktur i niezweryfikowanego oświadczenia powoda co do warunków najmu dla obecnego najemcy;

f. art. 207 § 6 i 7 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. i art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. oraz zasady równego traktowania stron procesu poprzez zobowiązanie i dopuszczanie składania przez powoda dalszych pism procesowych zawierających nowe twierdzenia i dowody, w tym zwłaszcza pisma z dnia 24 września 2017 roku, pomimo że przedmiotowa sprawa jest sprawą gospodarczą, a powód przez cały proces był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika i jako inicjator postępowania miał obowiązek dokładnego określenia żądania, przytoczenia pełnej podstawy faktycznej oraz właściwych dowodów już w pozwie, przez co dalsze pisma procesowe powoda winny zostać zwrócone, a twierdzenia i wnioski dowodowe pominięte i oddalone;

g. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 187 § 1 i 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na poczynieniu przez Sąd z urzędu daleko idących ustaleń w zakresie żądania powoda, pomimo że obowiązek dokładnego określenia żądania oraz jego podstawy faktycznej, a także wskazania właściwych dowodów na jego poparcie, spoczywał wyłącznie na powodzie, który to powinien mu zadośćuczynić już w pozwie;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a. art. 687 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że spełnione zostały przesłanki wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, podczas gdy pozwana nie była w zwłoce z zapłatą czynszu, a także nie została na piśmie uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia z jednoczesnym udzieleniem dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty rzekomego zadłużenia, którego wysokość pozostawała pomiędzy stronami sporna, a jednocześnie, wobec zgłaszanych przez nią zastrzeżeń co do wzajemnych rozliczeń kosztów remontu i czynszu najmu oraz prób uzyskania stanowiska powoda w tym zakresie, pozwana nie została należyście poinformowana i nie mogła mieć wiadomości, że nie uiszczenie żądanej kwoty spowoduje wypowiedzenie przez powoda Umowy ze skutkiem natychmiastowym i to bez ustosunkowania się do przedstawionych przez nią zastrzeżeń, a w konsekwencji doprowadziło do pozbawienia pozwanej należytej ochrony interesów przysługującej najemcy, o której mowa w art. 687 k.c.

b. art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powodowi przysługiwało roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z lokalu, pomimo że, z uwagi na brak spełnienia ustawowych przesłanek, o których mowa w art. 687 k.c. powód nie dokonał skutecznego wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, a tym samym pozwana nie utraciła tytułu prawnego do korzystania z lokalu;

c. art. 6 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że na powodzie, pomimo zakwestionowania przez pozwaną roszczenia co do wysokości, nie spoczywał obowiązek udowodnienia prawidłowości ustalenia wysokości zgłoszonego roszczenia o wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, w tym przyjętych stawek, względnie, że sprostą temu obowiązkowi, podczas gdy nie przedłożył ani nie wnioskował o przeprowadzenie w tym zakresie dowodu z właściwych środków dowodowych.

Nadto, skarżący wniósł o przeprowadzenie nowych dowodów:

a) opinii nr (...) biegłego sądowego mgr inż. B. K. z dnia 27 listopada 2017 roku wydanej w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym Gdyni, pod sygn. VI GC 2851/15;

b) pisma powoda z dnia 10 stycznia 2018 roku złożonego w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym Gdyni, pod sygn. VI GC 2851/15;

c) dokumentów znajdujących się na kartach sprawy prowadzonej przed Sądem Rejonowym Gdyni, pod sygn. VI GC 2851/15 w postaci: pozwu, sprzeciwu od nakazu zapłaty wraz z załącznikami, w tym dokumentacją fotograficzną, wyżej wskazanej opinii biegłego i pisma powoda z dnia 10 stycznia 2018 roku;

wszystkie na okoliczność: wykonania przez pozwaną remontu na rzecz powoda, poniesionych kosztów remontu, nieprawidłowego ustalenia powierzchni lokalu oddanego pozwanej przez powoda do używania, obciążenia pozwanej czynszem w nieprawidłowej wysokości, potrącenia należności wynikających z poniesionych kosztów remontu z należnościami z tytułu czynszu najmu, braku zaległości pozwanej w momencie kierowania wezwań do zapłaty i na dzień wypowiedzenia Umowy, nieskuteczności wypowiedzenia Umowy, posiadania przez pozwaną tytułu prawnego do używania lokalu, braku roszczenia powoda o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I i II i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych, ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy lub zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za I i II instancję.

Ponadto, pozwana wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym Gdyni, VI Wydział Gospodarczy, pod sygn. VI GC 2851/15.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Zarzuty podniesione przez pozwaną dotyczyły naruszenia przez Sąd Rejonowy zarówno przepisów prawa procesowego, tj. w szczególności art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., 233 kpc w zw. z art. 228 § 2 kpc, art. 278 kpc, art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc, art. 207 § 6 i 7 kpc w zw. z art. 217 § 2 kpc i art. 187 §1 pkt 1 i 2 kpc (oraz zasady równego traktowania stron procesu), art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc i art. 187 §1 pkt 1 i 2 kpc jak i prawa materialnego tj. art. 687 kc w zw. z art. 65 §1 kc w zw. z art. 60 kc, art. 230 kc w zw. z art. 225 kc i art. 224 kc, art. 6 kc w zw. z art. 230 kc i art. 224 kc.

Zdaniem Sądu Odwoławczego żaden ze zgłoszonych zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie.

W ocenie rozpoznającej apelację, wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w sposób zgodny z treścią zebranego materiału, nie uchybiając zasadzie swobodnej oceny dowodów a także zgodnie z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego. Stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie ustaleń faktycznych w sprawie oraz w zakresie ich oceny prawnej i zastosowanych przepisów pokrywa się z argumentacją zaprezentowaną przez Sąd I instancji. Ustalenia i rozważania Sądu I instancji, Sąd Odwoławczy w całości podziela, przyjmując je za własne.

W niniejszym postępowaniu powódka domagała się od pozwanej zasądzenia kwoty wskazanej w pozwie twierdząc, iż wypowiedziała skutecznie umowę najmu i dzierżawy lokalu użytkowego a pozwana mimo wypowiedzenia zajmowała lokal bezumownie od kwietnia 2015 r. do 19 stycznia 2016r. Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła, że przedmiotowy najem nie ustał, a wypowiedzenie nie było skuteczne. Po pierwsze w jej ocenie, nie pozostawała

ona w zwłocę z zapłatą czynszu- jako, że należności czynszowe miały być kompensowane z kosztami poniesionych przez nią nakładów na lokal, po wtóre zaś nie została uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia umowy z jednoczesnym udzieleniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty rzekomego zadłużenia. Nadto pozwana wskazywała, że w spornym okresie miała ograniczoną możliwość korzystania z lokalu a także, że opłaty czynszowe były zawyżone, faktycznie bowiem powód wynajął lokal o mniejszej powierzchni niż wskazana umową.

W ocenie Sądu Okręgowego trafnie Sąd Rejonowy uznał, iż powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu i dzierżawy i że począwszy od kwietnia 2015r. pozwana sporny lokal zajmowała bez tytułu prawnego. Prawidłowo także Sąd I instancji przyjął, że należne powódce z tego tytułu odszkodowanie zamyka się kwotą 30.293,10 zł ( tj. kwocie zgodnej z wyliczeniami powoda pomniejszonej o podatek Vat). Powyższej oceny nie zmienia stanowisko zaprezentowane przez powódkę w apelacji.

Po pierwsze wskazać należy, że nieuzasadniony jest zarzut apelującej dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 177 § 1 pkt 1 kpc poprzez brak zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie VI GC 2851/15 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni. Podkreślenia wymaga, że podstawa do zawieszenia postępowania określona w art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zachodzi, gdy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Zależność ta musi być tego rodzaju, że orzeczenie, które ma zapaść w innym postępowaniu cywilnym, będzie prejudykatem, czyli podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w której ma być zawieszona postępowanie (vide wyrok SN z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 407/05, LEX nr 462935). Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu cywilnym bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudykalnych. Owego prejudykatu pozwana upatrywała w okoliczności zgłoszenia w sprawie VI Gc 2851/15 zarzutu potrącenia wierzytelności rzekomo przysługujących jej w stosunku do powoda z tytułu poczynionych na sporny lokal nakładów. W jej ocenie skuteczność zgłaszanego zarzutu potrącenia oznaczała brak istnienia należności czynszowych, a zatem brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu i w konsekwencji brak podstaw do uznania, że pozwana bezumownie korzystała z lokalu. Z powyższym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Pozwana poza ogólnikowymi twierdzeniami nie przywołała, bowiem żadnych dowodów mogących stanowić podstawę do ustalenia, że istotnie orzeczenie w sprawie VI GC 2851/15 może rozstrzygać kwestię prejudykalne dla niniejszego postępowania. W szczególności pozwana nie wykazała ani wysokości kwoty objętej pozwem w przywołanej sprawie, ani też wysokości zgłoszonego zarzutu potrącenia, w szczególności nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z odpisu pozwu i odpisu sprzeciwu. Nadto z treści załączonego przez stronę powodowa sprzeciwu pozwanej wynikało, że zgłosiła ona zarzut potrącenia na kwotę 23.873 zł ( sprzeciw k. 152-157) a z treści pisma powoda z dnia 30 maja 2016r.( k. 65), że pozew w sprawie VI GC 2851/15 dotyczy zapłaty należności czynszowych w kwocie 39.192,74 zł. Trudno, zatem przyjąć, że zgłoszony zarzut potrącenia- o ile uznany zostałby za skuteczny prowadziłoby do umorzenia roszczeń powoda. Co więcej analiza akt sprawy, w szczególności zaś dowodu ze znajdującego się na kartach 102-103 protokołu przekazania pomieszczeń wskazuje, że, wbrew twierdzeniom pozwanej, strony ustaliły, że koszty napraw we wnętrzach poniesie pozwana, zaś powód zobowiązał się jedynie zrefundować koszty poniesione na nową izolację tarasu nad pomieszczeniami oraz uporządkowania systemu odprowadzania wód deszczowych z budynku nad tarasem i wokół ścian zewnętrznych pomieszczeń oddanych w najem. Zeznania świadka M. L. oraz zeznania słuchanej w charakterze strony K. K. (2) potwierdziły, przy tym, okoliczność kompensaty czterech czynszów najmu w związku z poczynieniem przez pozwaną umówionych do zwrotu nakładów. Nie ulega także wątpliwości, że ustawodawca w przepisie art. 177 § 1 pkt 1 wyraźnie podkreślił, że sąd może zawiesić postępowanie. Nawet więc jeżeli rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy zależy od rozstrzygnięcia, jakie może zapaść w innej sprawie, Sąd powinien ocenić, czy należy zawiesić postępowanie (vide wyrok SN z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 141/05, LEX nr 201027). Nie ulega bowiem wątpliwości, że Sąd meriti jest uprawniony do dokonania w każdej sprawie samodzielnych ustaleń w zakresie spełnienia przesłanek istnienia konkretnego roszczenia, dopóki nie zostanie związany prawomocnym orzeczeniem( art. 365 kpc).

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał także zarzut naruszenia przepisu art. 233 kpc

Zważyć należy, iż przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, wiedzy powszechnej bądź z zasadami doświadczenia

życiowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne, a tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd. W niniejszej sprawie - zdaniem Sądu Okręgowego - zasady z art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd I instancji w sposób prawidłowy i brak jest podstaw do podzielenia w tym zakresie odmiennego stanowiska apelującej.

W szczególności zamierzonego rezultatu nie mógł odnieść zarzut, że Sąd Rejonowy nie dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Po pierwsze Sąd I instancji w ustaleniach stanu faktycznego nie pominął dowodu z zeznań M. L. ani też dowodu z pisma pozwanej z 26 stycznia 2015r.- wprost przeciwnie dowody te zostały przywołane wprost z ustaleniami stanu faktycznego a w rozważaniach prawnych Sąd przyznał im walor wiarygodności. Istotnie Sąd Rejonowy pominął, jako nieistotne dowody w postaci dokumentu sporządzonego przez pozwaną z przywołaniem daty 31 grudnia 2014r. (a nie jak twierdzi pozwana pisma z tej daty) oraz złożony przez powoda sprzeciw pozwanej w sprawie w VI GC 2851/15, ale należy zgodzić się z ustaleniem, że nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sam fakt kwestionowania przez pozwaną czy to prawidłowego ustalenia powierzchni najmu, czy też podnoszenia istnienia po jej stronie rzekomych wierzycelności z tytułu poczynionych nakładów pozostawał bowiem bez znaczenia, wobec braku złożenia jakichkolwiek dowodów na potwierdzenie podnoszonych okoliczności. Warto, przy tym wskazać, że zastrzeżenia pozwanej i podejmowane próby rozmów w zakresie rozliczeń miały miejsce dopiero po skierowaniu przez powoda kilku kolejnych wezwań do zapłaty należności czynszowych, co więcej przynajmniej w zakresie nakładów wewnątrz lokalu nie miały racji bytu z uwagi na treść pisemnego porozumienia stron, co do ich pokrycia. Nie budzi także wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwana miała świadomość (albo co najmniej powinna ją mieć), co do tego, że nie uiszczenie żądanych w kolejnych wezwaniach kwot może spowodować wypowiedzenie przez powoda Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Nie ma także racji pozwana zarzucając Sądowi I instancji sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę dowodów w postaci wezwań do zapłaty z dnia 04 sierpnia 2015 roku, 15 października 2014 roku, 13 grudnia 2014 roku 17 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2014 roku. Po pierwsze o ile istotnie pierwsze wezwanie do zapłaty nie zawierało jednocześnie oświadczenia o rygorze natychmiastowego wypowiedzenia umowy, to pozostałe począwszy od października 2014r. nie powinny budzić wątpliwości pozwanej, co do zamiarów powoda. Ich treść nie wskazuje, przy tym, na jakąkolwiek niepewność strony powodowej, co do zasadności wezwań. W żadnym wezwaniu nie ma mowy o zgłaszaniu ze strony pozwanej zastrzeżeń, co do wysokości najmowanej powierzchni, czy też istnienia rzekomych wzajemnych wierzycelności, a w piśmie z października 2014r. strona powodowa wprost przywołuje zapewnienia pozwanej, co do uregulowania należności. Co więcej analiza dowodów zaoferowanych przez pozwaną w zakresie istnienia wzajemnych rozliczeń wskazuje, że pierwsze jej uwagi, co do prawidłowości i zasadności wezwań miały miejsce dopiero po otrzymaniu ostatniego wezwania. Nie sposób, przy tym, z samego faktu wstrzymywania się przez powódkę z natychmiastowym wypowiedzeniem umowy i wysyłania najpierw wezwań do zapłaty wywodzić, że były one skutkiem wątpliwości powoda co do zasadności wezwań.

Sąd Okręgowy nie podzielił także poglądów apelującej, że z treści pisma pozwanej z dnia 26 stycznia 2015 roku, jej przesłuchania oraz zeznań świadka M. L. wynikało, że powierzchnia lokalu faktycznie użytkowanego przez pozwaną była znacząco mniejsza oraz że powód, mimo zgłaszania tej okoliczności przez pozwaną, nie odpowiedział na zastrzeżenia i nie dokonał sprawdzenia wymiarów lokalu. Świadek M. L. - wbrew odmiennemu stanowisku skarżącej zeznała jedynie, że zastrzeżenia pozwanej w tym zakresie traktowała, jako pretekst i że zapisy powierzchni w planach pozwalały na uznanie, że nie może być drastycznych rozbieżności ze stanem rzeczywistym. Pisma pozwanej z 26 stycznia 2015r. podobnie jak jej zeznań nie sposób, przy tym, uznać za miarodajne dla ustalenia rzeczywistej powierzchni najmowanego lokalu, skoro dowody te opierały się jedynie na jej indywidualnych obliczeniach. Warto, przy tym wskazać, że pozwana w toku sporu ani nie przywołała dowodu z opinii biegłego na okoliczność rzeczywistej



powierzchni najmu ani też nie sformułowała żadnych zarzutów procesowych związanych z rzekomo zawyżoną powierzchnią ( przykładowo nie domagała się obniżenia czynszu z tego tytułu).

Prawidłowo w ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji ustalił, że pozwana w związku ze zgłoszonymi zarzutami, co do uniemożliwiania lub utrudniania jej przez powoda prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu nie sformułowała w procesie żadnych roszczeń. Zasadnie, zatem, w tej kwestii ustalenia swoje Sąd ograniczył jedynie do wskazania, że w 2015 r. miało miejsce zamykanie bramek do lokalu pozwanej, pozwana musiała zdjąć swoje szyldy i reklamy z ogrodzenia muzeum, zaistniało nadto zdarzenie polegające na wpuszczeniu kuców na taras restauracji od strony ogródka. Istotnym, przy tym z punktu widzenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie było nie tyle to, jakim wynagrodzeniem powód mógł obciążyć pozwaną, ale to jakiego wynagrodzenia nie mógł uzyskać w związku z brakiem wydania lokalu po rozwiązaniu umowy. Sąd Okręgowy podzielił także w całości stanowisko Sądu I instancji, co do tego, że stawka z umowy stron jest stawką rynkową. Takie bowiem kwoty powód mógłby uzyskać czy to kontynuując umowę z pozwaną, czy też wynajmując lokal innemu najemcy. Nieuprawniony był w związku z powyższym również zarzut pozwanej naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 278 k.p.c. a także art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Podkreślenia, przy tym wymaga, że pozwany swoje stanowisko, co do braku rynkowości stawek opierał jedynie na własnym przekonaniu, w toku procesu nie domagając się o ich potwierdzenie przez biegłego sądowego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w zakresie pisma pozwanej dotyczących rozliczenia remontu z dnia 31 grudnia 2014 roku i 26 stycznia 2015 roku oraz pominięcie faktu znanego Sądowi z urzędu co do toczącego się postępowania przed Sądem Rejonowym w Gdyni, VI Wydziałem Gospodarczym, pod sygn. akt VI GC 281/15 stanowił, przy tym powielenie stawianych wcześniej zarzutów i z przyczyn wskazanych już w uzasadnieniu także nie zasługiwał na uwzględnienie. Marginalnie wypada jedynie wskazać, że jedynie dokument zatytułowany przez pozwaną „ podsumowanie” ( sporządzony z niewiadomą datą ale odnoszący się do rzekomych wzajemnych rozliczeń stron na dzień 31 grudnia 2014r.) odnosił się do kwestii wykonanego przez pozwaną remontu, natomiast pismo z 26 stycznia 2015r. dotyczyło jedynie rzekomo zawyżonej powierzchni najmu.

Uznając za niezasadne zarzuty dotyczące oceny materiału dowodowego Sąd Okręgowy stanął również na stanowisku, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych pozwanej zgłoszonych w apelacji. Co do dokumentów znajdujących się na kartach sprawy prowadzonej przed Sądem Rejonowym Gdyni, pod sygn. VI GC 2851/15 w postaci: pozwu, sprzeciwu od nakazu zapłaty wraz z załącznikami, w tym dokumentacją fotograficzną to dowody te należało pominąć, jako spóźnione. Nic, bowiem nie stało na przeszkodzie aby apelująca przywołała je w toku postępowania przed Sądem I instancji. Pozostałe dowody należało pominąć, jako zbędne dla potrzeb niniejszego rozstrzygnięcia . Rację należy przyznać powodowi, że dowód z opinii sporządzonej na potrzeby innego postępowania nie może stanowić podstawy do orzekania w niniejszej sprawie. Pozwana w toku postępowania mimo kwestionowania powierzchni lokalu oddanego jej w najem nie przedstawiła żadnych dowodów dla potwierdzenia swojego stanowiska, nie sformułowała także żadnych zarzutów procesowych związanych z rzekomym zaniżeniem tej powierzchni. Okoliczność, że powód nie wniósł zastrzeżeń do opinii w żadnym, przy tym razie nie potwierdza tezy pozwanej o braku podstaw do wypowiedzenia umowy najmu. Wyliczone przez biegłą koszty remontu są niższe niż kwota zgłoszona do potrącenia, co więcej koszty te dotyczą także prac we wnętrzach pomieszczeń, co do których pozwana nie wykazała, aby miały obciążać wynajmującego.

Nie zrozumiałe dla Sądu Okręgowego i całkowicie nieuprawnione były zarzuty dotyczące naruszenia art. 207 § 6 i 7 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. i art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. oraz zasady równego traktowania stron procesu poprzez zobowiązanie i dopuszczanie składania przez powoda dalszych pism procesowych zawierających nowe twierdzenia i dowody, a także naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 187 § 1 i 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na poczynieniu przez Sąd z urzędu daleko idących ustaleń w zakresie żądania powoda. Po pierwsze podkreślenia wymaga, że powód już w pozwie przytoczył podstawę faktyczną swojego żądania wskazując, że domaga się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu a Sąd I instancji rozpoznał sprawę jedynie w oparciu o takie właśnie żądania. Po wtóre Sąd wyraźnie w uzasadnieniu wskazał, że

rozpoznał żądanie powoda w pierwotnej wysokości albowiem strona mimo oświadczenia, że należności z tego tytułu wynoszą jedynie kwotę 49.650,26 zł nie zmodyfikowała powództwa. Nie sposób także czynić Sądowi Rejonowemu zarzutu z dopuszczenia złożonych z opóźnieniem dowodów przy piśmie procesowym z dnia 24 września 2017r., skoro ich przeprowadzenie ( nota bene jedynie w zakresie wyciągów bankowych) nie powodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Zakreślenie powodowi terminu na złożenie pisma procesowego w odpowiedzi na sprzeciw z przywołaniem wszystkich twierdzeń i dowodów było, przy tym oczywistą konsekwencją podniesionych przez pozwaną zarzutów. Co oczywiste nie sposób było wymagać od wytaczającego spór, aby składając pozew był w stanie przewidzieć wszystkie możliwe argumenty i zastrzeżenia strony pozwanej. Wreszcie podkreślenia wymaga, że przy wykładni art. 207 § 6 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c. nie można pominąć, że wszelkie ograniczenia praw procesowych strony, rzutujące na możliwość udowodnienia przez nią dochodzonego roszczenia czy kreowanej obrony, a w konsekwencji uzyskania wyroku sądowego realizującego jej prawa podmiotowe, powinny być wykładane ściśle, jako wyjątki od ogólnej zasady wyrażonej w art. 217 § 1 k.p.c., zezwalającej na przedstawianie dowodów aż do zamknięcia rozprawy.

Za nie uzasadnione należało uznać wszystkie zgłoszone przez apelującą zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. W szczególności prawidłowo i bez naruszenia przepisu art. 687 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c. p Sad Rejonowy uznał, że spełnione zostały przesłanki wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pozwana niewątpliwie nie regulowała czynszu najmu, co najmniej od maja 2014r. a jej zarzuty dotyczące rzekomego posiadania wierzytelności wobec powoda w wysokości przekraczającej należności czynszowe na dzień wypowiedzenia umowy nie znalazły potwierdzenia w zaoferowanym materiale dowodowym. Pozwana została także uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Istotnie dodatkowy termin miesięczny do zapłaty zadłużenia nie został jej wskazany na piśmie, ale za Sądem Rejonowym przywołać należy, że wypowiedzenie umowy nastąpiło dopiero w dniu 06 marca 2015 r., czyli po ponad czterech miesiącach od wysłania pierwszego wezwania. Pozwana miała więc dodatkowy czas przekraczający jeden miesiąc na uregulowanie zaległości czynszowych, co także w ocenie Sądu Okręgowego wypełniało przesłanki z art. 687 k.c. Konsekwencją powyższego musiało być przyjęcie, że powodowi przysługiwało roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z lokalu na mocy art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 k.c. Wreszcie, nie powielając już argumentów przedstawionych w uzasadnieniu, wskazać należy, że prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, iż powód udowodnił swoje roszczenie w zakresie kwoty 30.293,10 zł. Przyjęte stawki odpowiadały, bowiem w swej wysokości stawkom, jakie powód uzyskałby, gdyby umowa nie została wypowiedziana.

W tym stanie rzeczy uznając zgłoszone zarzuty za nieuzasadnione, na mocy art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację pozwanej oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. odpowiednio do wyniku sporu, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą, ustaloną w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie