Sygn. akt I C 758/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2015r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: SSO ANDRZEJ KORDOWSKI

PROTOKOLANT: EWA MICIURA

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2015r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa głównego Z. K.

przeciwko B. Z.

o zapłatę 66.658,41 zł.

z powództwa wzajemnego B. Z.

przeciwko Z. K.

o zapłatę 52.000 zł.

oraz z połączonego powództwa B. Z.

przeciwko Z. K.

o zapłatę 25.166,58 zł.

1. zasądza, z pozwu głównego, od B. Z. na rzecz Z. K. kwotę 51.047,36 zł. / pięćdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści siedem złotych 36/100 groszy/ z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie oddala powództwo główne;

3. zasądza ,z pozwu wzajemnego, od Z. K. na rzecz B. Z. kwotę 12.053 / dwanaście tysięcy pięćdziesiąt trzy złote/ z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2013r. do dnia zapłaty;

4. oddala powództwo wzajemne w pozostałej części;

5. oddala powództwo B. Z. przeciwko Z. K. o zapłatę 25.166,58 zł. w całości;

6. zasądza od B. Z. na rzecz Z. K. kwotę 16.896,85 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu;

7. nakazuje ściągnąć od B. Z. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łomży kwotę 2.225,19 zł. tytułem brakującej części wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powód Z. K. w pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego w Zambrowie / I C 273/12/przeciwko B. Z. wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 66.658,41 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 2 października 2012r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podał, że strony łączyły dwie umowy : ustna na wykonanie prac remontowych w lokalu użytkowym zawarta w sierpniu 2007 r. oraz pisemna umowa najmu lokalu użytkowego zawarta 29 września 2009r. Wskazał, że sierpniu 2007 r. zwrócił się do pozwanej z ofertą wynajmu lokalu mieszkalno-usługowego położonego w W. Mazowieckiem, celem prowadzenia baru gastronomicznego. Lokal nie był wówczas wykończony ani wyposażony w żadne instalacje, znajdował się w stanie surowym zamkniętym. Powód na podstawie ustnej umowy zobowiązał się do wykonania na własny koszt remontu niezbędnego do prowadzenia działalności, przy czym część kosztów remontu zostać miała skompensowana opłatami czynszowymi w późniejszym okresie. Pozwana zobowiązała się do zawarcia pisemnej umowy najmu na okres 10 lat. Po zawarciu ustnej umowy powód rozpoczął prace remontowe, które akceptowała pozwana. Po wykonaniu prac pozwana złożyła wniosek o pozwolenie na użytkowanie budynku i w dniu 28 września 2007r. zezwolenie takie uzyskała. W dniu 29 września 2009r. strony zawarły pisemna umowę najmu na okres 10 lat. Stan wyposażenia technicznego lokalu określił protokół zdawczo- odbiorczy. Powód wskazał nakłady poczynione na lokal. W dniu 13 listopada 2007r. strony zawarły porozumienie, iż część wykonanych przez powoda robót zostanie skompensowane opłatami czynszowymi. Wynosiły one 14.395,21zł. W dalszej części uzasadnienia pozwu powód wskazał zakres prac, które nie zostały skompensowane opłatami czynszowymi i wycenił je na kwotę 91.150,21 zł. Ponadto podał, że wykonał budowę przyłączy kanalizacyjnych sanitarnej i deszczowej na łączną kwotę 15.245,35 zł, wykonał poszerzenia i budowy dodatkowego zjazdu do posesji przy ul. (...) na kwotę 1.869,45 zł W związku z powyższym wartość kosztów i nakładów wyniosła 108.265,01 zł. Domagał się również zwrotu kosztów poniesionych na budowę baru gastronomicznego w wysokości 19.924,27 zł.

Powód wskazał , że w dniu 10 lipca 2012r. dokonał wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu z wyłącznej winy pozwanej bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 16 lipca 2012r. Jako przyczyny wypowiedzenia, szczegółowo opisane w treści uzasadnienia pozwu, wskazał istniejące w najętym lokalu wady uniemożliwiające powodowi przewidziane w umowie korzystanie z niego, których pozwana nie usunęła, istniejące w najętym lokalu wady zagrażające zdrowiu powoda i jego małżonki, pracowników powoda oraz klientów, utrudnianie przez pozwaną prowadzenia działalności, groźby pozwanej pod jego adresem, powtarzające się postępowania pozwanej o eksmisję powoda.

Wysokość dochodzonego roszczenia oparł na wyliczeniach, że użytkował lokal przez okres 57 i pół miesiąca , przy czym umowa zawarta była na okres 120 miesięcy czyli przez 48% umownego okresu najmu. Łączna wartość nakładów poczynionych przez powoda wyniosła 128.189,28 zł co po uwzględnieniu, że nie użytkował lokalu przez okres 52 % dochodzi zapłaty od pozwanej kwoty dochodzonej pozwem / 128.189,28 ^{x} 52 %/.

Pozwana B. Z. wniosła o oddalenie powództwa oraz złożyła powództwo wzajemne, w którym żądała od Z. K. zapłaty 52.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu zaprzeczyła aby Z. K. wykonał jakiekolwiek prace adaptacyjne, których wartość nie byłaby odliczona od należnego czynszu. Wskazała, iż prace te wykonywane były w celu uzyskania pozwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej. Nie wyraził on zgody na wykończenie pozostałej części budynku. B. Z. wskazała, że powództwo wzajemne dotyczy odszkodowania związanego z niewłaściwym użytkowaniem przedmiotu najmu. Na kwotę dochodzoną powództwem wzajemnym składa się kwota 45.621,30 zł z tytułu konieczności rozbiórki części ścianek działowych, kwota 5006,70 zł tytułem kosztów zakupu blachy i kwota 372 zł. celem dokonania obróbek blacharskich.

28 sierpnia 2013r. wpłynęła do Sądu Rejonowego w Zambrowie sprawa z powództwa B. Z. przeciwko Z. K. o zapłatę kwoty 25.166,78 zł. tytułem nieuregulowanej należności za najem lokalu od dnia 13 lipca 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r. / I C 314/13/

W uzasadnieniu powództwa wskazała, że nie było podstaw do rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego w trybie art. 664kc i umowa najmu trwa nadal.

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2013r. po połączeniu do wspólnego rozpoznania spraw I C 273/12 i C 314/13, Sąd Rejonowy w Zambrowie w trybie art. 204§2kpc w zw. z art. 200§1kpc w zw. z art. 17 pkt 4kpc uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Łomży według właściwości.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W sierpniu 2007 r. do B. Z. zgłosił się Z. K. z ofertą wynajęcia od niej lokalu usługowego w W. Mazowieckiem przy ul. (...) celem prowadzenia w lokalu baru gastronomicznego. Ponieważ lokal ten nie był wykończony i nie wydano pozwolenia na jego użytkowanie, strony umówiły się, że Z. K. wykona na własny koszt prace umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej, zaś B. Z. uzyska niezbędne decyzje prawem przewidziane.

W dniu 28 września 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. Mazowieckiem udzielił B. Z. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego w zakresie gastronomii (m. bar). Następnego dnia strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w kształcie zaproponowanym przez wynajmującą, która odmówiła jakichkolwiek negocjacji odnośnie kształtu umowy. Zgodnie z § 4 ust. 1 tejże umowy, została ona zawarta na 10 lat. Z kolei ustęp 2 tegoż § wskazywał, iż strony dopuszczają wcześniejsze rozwiązanie umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem.

W umowie strony ustaliły wysokość czynszu :za listopad i grudzień 2007 r. wynosić będzie po 2.000 zł netto, a od stycznia 2008 r. po 4.000 zł netto. Ustalenia w tym zakresie zostały następnie zmienione pisemną umową z dnia 13.11.2007 r., zgodnie z którą najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu dopiero od marca 2008 r., co związane jest z odliczeniem od czynszu kosztów prac wykonanych przez najemcę. Skompensowane opłatami czynszowymi zostały roboty w postaci : ułożenia terakoty, wykonanie cokolików z terakoty i listew przypodłogowych oraz schodów zewnętrznych wycenionych na kwotę 14.395,21 zł. Oprócz w/w robót Z. K. wykonał inne roboty budowlano – wykończeniowe i instalacyjne oraz budowę przyłączy kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej do budynku przy ulicy (...) o wartości 82.323,82 zł., wykonał poszerzenie i budowę dodatkowego zjazdu do posesji o wartości 2.394,17 zł. brutto.

W 2008 r. Z. K. założył instalację alarmową w wynajmowanym lokalu usługowym. Przewody od tej instalacji zostały poprowadzone po „podłodze" lokalu mieszkalnego (będącego w stanie surowym) znajdującego nad lokalem usługowym, a stanowiącym własność A. Z..

W dniu 5 sierpnia 2008 r. strony zawarły aneks do umowy, z którego treści wynika, iż na chwilę jego podpisania strony są rozliczone, zaś zgodnie z § 1 ust. 4 tegoż aneksu, zaległość w opłatach czynszowych oraz opłatach za poszczególne media określone w § 8 powyżej jednego miesiąca spowoduje rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez wypowiedzenia.

Z. K. nie zalegał z zapłatą czynszu na rzecz B. Z.. Prowadząc bar gastronomiczny (...) wyposażył go w niezbędne ruchomości , wykazywał dbałość o stan techniczny i estetyczny lokalu, nie dopuszczając do jego nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych. Wyposażył lokal również w drewniany bar gastronomiczny o wartości 13.450 zł.

W okresie jesienno-zimowym na ścianach od strony zewnętrznej i suficie lokalu użytkowego pojawiały się zawilgocenia, które w okresie wiosennym były usuwane poprzez malowanie.

Zarówno strop nad parterem (lokalem usługowym), jak też stropodach i strop nad lokalem mieszkalnym nie były ocieplone wełną mineralną. Lokal mieszkalny nad lokalem usługowym nie był wykończony ani ogrzewany.

Pomiędzy stronami od 2009 r. zaczęło dochodzić do nieprozumień. B. Z. dwukrotnie występowała do Sadu Rejonowego w Zambrowie o eksmisję Z. K. z przedmiotowego lokalu, zarzucając rażące naruszenie łączącej strony

umowy, polegające na zniszczeniu lokalu. Oba powództwa zostały oddalone. / akta SR w Zambrowie w sprawach I C 66/09 i I C 19/12/. Dochodziło również do znieważania przez B. Z. żony powoda U. K., która pracowała w barze, w obecności innych osób, co znalazło odzwierciedlenie w wyroku Sądu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem w sprawie II K 434/11 oraz do nękania pisemnego oraz ustnego powoda, jego żony oraz pracowników.

Przedmiotowy lokal w momencie wydania go w 2007r. posiadał wady w postaci pojawiania się pleśni i grzybów należących do klas Z., A. i D., nawracające w okresie jesienno-zimowym, brak ocieplenia stropu co powodowało niedogrzanie oraz inne wady w postaci zbyt cienkiej izolacji termicznej na stropie nad parterem, brak właściwej wentylacji pomieszczeń, niewłaściwa instalacja grawitacyjna.

Z. K. ustnie i pisemnie wzywał B. Z. do usunięcia wad

W dniu 10 lipca 2012r. Z. K. dokonał wypowiedzenia umowy najmu z wyłącznej winy B. Z., bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 16 lipca 2012r. w trybie art. 664§2kc.

Klucze zostały zwrócone przez Z. K. do lokalu w dniu 28 sierpnia 2012r. na rozprawie w sprawie I C 19/12 w Sądzie Rejonowym w Zambrowie.

W dniu 16 lipca 2012r. Z. K. sporządził protokół zdawczo-odbiorczy , który wysłał pocztą.

W wyniku opuszczenia lokalu przez Z. K. i przywrócenia go do stanu pierwotnego należy wykonać roboty remontowe o wartości 12.053 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie: umowy najmu / k-47-49/, protokołu zdawczo-odbiorczego / k-50-52/, aneksu nr (...) / k-52/, wezwania do zapłaty / k-122-124/, wypowiedzenia umowy / k-61-65/ , wezwań do wykonania niezbędnych czynności / k-71-78/, umowy o dzieło z 13.05.2008r. / k-173-174, dokumentacji wykonania przyłączy wydanej przez Zakład (...) w W. Mazowieckiem / k-312-313, k-316/, zdjęć /k-324/, akt spraw / Sądu Rejonowego w Zambrowie I C 66/09 i I C 19/02, akt II K 434/11 Sądu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem,/ opinii biegłych : z zakresu sieci i instalacji sanitarnych G. K. k-513-548/, z zakresu budownictwa i mykologii budowlanej M. T. / k- 564-619/, z zakresu wyceny ruchomości A. P. / k-660-664/, zakresu szacowania nieruchomości A. D. / k-719-720/, z zakresu meblarstwa T. C. / k-705-719/, zeznań świadków : R. O. / k -248-249/, K. K. (1) / k-249/, H. S. / k-249/, P. K. / k-249/, T. B. / k-249-250/, W. B. / k-250/, M. S. / k-250/,H. D. / k-250/, D. D. / k-250-251/, P. Z. / k-251/, R. K. / k-251-252/, W. M. / k-326- 327/, Z. W. / k-327/, B. M. / k-327/, J. M. / k-328/, Z. P. / k-328/ G. O. / k-328/, D. S. / k-328-329/, W. O. (1) / k-329/, S. K. / k-329-330/, K. K. (2) / k-330/ U. K. / k-330-332/, M. W. / k-367-368/ K. B. / k-368/, D. T. / k-368-369/, protokołu oględzin / k-392-396/, dokumentacji technicznej / k-24-41/, decyzji (...) / k-44/

Sąd Okręgowy zważył co następuje

Istotą wszystkich roszczeń rozpoznawanych w przedmiotowej sprawie, a więc powództwa głównego, wzajemnego oraz sprawy połączonej do wspólnego rozpoznania było ustalenie czy Z. K. mógł wypowiedzieć przedmiotową umowę z dnia 29 września 2007r. - najmu lokalu użytkowego ze skutkiem natychmiastowym w trybie art. 664§2kc.

Z treści tego przepisu wynika, że „. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia”

Prawo do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w sytuacjach wskazanych w art. 664 § 2 k.c. jest rodzajem uprawnienia kształtującego przysługującego najemcy jako stronie stosunku prawnego (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 273–274). Wypowiedzenie jest jednostronną czynnością prawną i stanowi przejaw realizacji przez najemcę tzw. sankcji cywilnej. Wraz z dojściem do wynajmującego

oświadczenia woli o wypowiedzeniu (art. 61 k.c.), stosunek najmu ustaje ze skutkiem na przyszłość (ex nunc); tak też J. L. (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 32–33.

Powód Z. K. jako jedną z przyczyn rozwiązania umowy podał również treść art. 682 kc, z którego wynika, że „jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.”.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w przedmiotowej sprawie wskazuje na zaistnienie przesłanek materialnoprawnych oraz faktycznych do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym. Powód jako przyczyny wypowiedzenia, wskazał istniejące w najętym lokalu wady uniemożliwiające powodowi przewidziane w umowie korzystanie z niego, których pozwana nie usunęła, istniejące w najętym lokalu wady zagrażające zdrowiu powoda i jego małżonki, pracowników powoda oraz klientów, utrudnianie przez pozwaną prowadzenia działalności, groźby pozwanej pod jego adresem, powtarzające się postępowania pozwanej o eksmisję powoda.

Wadami uniemożliwiającymi prawidłowe korzystanie z umowy najmu były wady w postaci pojawiania się pleśni i grzybów należących do klas Z., A. i D., nawracające w okresie jesienno-zimowym, brak ocieplenia stropu co powodowało niedogrzanie oraz inne wady w postaci zbyt cienkiej izolacji termicznej na stropie nad parterem, brak właściwej wentylacji pomieszczeń, niewłaściwa instalacja grawitacyjna. O występujących wadach, o których była mowa powyżej wypowiedział się w swojej opinii biegły z zakresu budownictwa i mykologii budowlanej, która to opinia została dopuszczona w sprawie I C 19/12 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Zambrowie z powództwa B. Z. przeciwko Z. K. o nakazanie opróżnienia lokalu w trybie art. 667§kc. Celem tej opinii było ustalenie czy lokal, którego dotyczy przedmiotowa sprawa ma skuteczną wentylację, czy lokal jest zawilgocony, jeżeli tak to z jakiego powodu, czy istniejący stan rzeczy grozi lokalowi, czy strop nad lokalem jest prawidłowo ocieplony, jak jest przyczyna skraplania się pary wodnej na stropie. Oceniając stan techniczny przedmiotowego budynku, biegły M. T. wskazał iż „Niepokój może budzić stan techniczny tynków i powłok malarskich w pomieszczeniach, w których występuje zagrzybienie oraz stan techniczny kominów na poddaszu, na powierzchniach których do tej pory widoczne są ślady po zwilgoceniu. Na podniesienie zasługuje fakt zanieczyszczenia części przewodów wentylacyjnych gruzem i zaprawą murarską. (...). Poza wyżej wymienionymi elementami ogólny stan techniczny budynku określa się jako dobry”. Biegły na podstawie oględzin oraz zgromadzonego materiału dowodowego ustalił także, iż w okresie jesienno-zimowym na ścianach przy suficie w pomieszczeniu wiatrołapu przy kuchni, magazynie produktów suchych, magazynie napoi pojawiają się grzyby – pleśnie należące do klas Z., A., D., dla których podstawowym warunkiem do rozwoju jest trwałe zawilgocenie powierzchni i brak skutecznej wentylacji pomieszczeń. Przyczyną zawilgocenia jest brak właściwej wentylacji pomieszczeń i zbyt cienka warstwa izolacji termicznej na stropie nad parterem, w wyniku czego powstają mostki termiczne i skraplanie się pary wodnej na wychłodzonych powierzchniach. Brak ocieplenia kominów wentylacyjnych spowodował skraplanie się na ich ściankach pary wodnej wynikiem czego jest korozja murów i tynków kominów oraz osłabienie ciągów kominowych, szczególnie w okresie obniżonych temperatur. Niekorzystnie na sprawność wentylacji grawitacyjnej wpływa także zanieczyszczenie przewodów wentylacyjnych gruzem ceglanym i resztkami zaprawy, nieusuniętymi po naprawie kominów dokonanej w sierpniu 2011 r. na zlecenie B. Z.. M. T. zaznaczył także, iż sprawdził, że kratki wentylacyjne i ścianki działowe są zlokalizowane zgodnie z projektem, co oznacza, że te elementy nie były przebudowane po uzyskaniu przez powódkę pozwolenia na użytkowanie tj. po dniu 29 września 2007 r.. Biegły podniósł, iż projektant w projekcie technologicznym wskazał ogólne wytyczne wykonania instalacji wentylacji w pomieszczeniach, w których planowane jest uruchomienie działalności gastronomicznej z przygotowaniem potraw. Na podstawie tych wytycznych inwestor powinien opracować projekt wykonawczy wentylacji lokalu, który powinien spełniać określone normatywy oraz przepisy bhp. Następnie instalacja powinna być wykonana zgodnie z tym projektem przez osoby posiadające uprawnienia. Tymczasem taki projekt nie został złożony do akt, a w dzienniku budowy brak jest wpisów dotyczących wykonania i odbioru zarówno wentylacji mechanicznej jak i grawitacyjnej. Jak podkreślił biegły wszystkie wymienione przez niego roboty należało wykonać przed zawiadomieniem z dnia 24.08.2007 r. skierowanym do PIP, (...), K. (...) i przed złożeniem wniosku z dnia 12.09.2007 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie obiektu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Biegły ponadto wyjaśnił, iż w prawdzie strop ocieplono styropianem o grubości o 1 cm większej niż zakładał projekt, ale jest on za słabo ocieplony, jeśli weźmie się pod uwagę, że budynek nie jest wykończony w zakresie poddasza użytkowego, tzn. nie nadaje się ono do użytkowania. Podkreślił, iż w sytuacji, gdy inwestor zamierzał oddać do użytku tylko parter to powinien dać większą ilość styropianu. W ocenie M. T. nadzór budowlany nie powinien w ogóle przyjąć tego budynku w całości. Gdyby przyjął w budynku do użytkowania tylko parter, to wyznaczyłby obowiązkową kontrolę a poza tym musiałby przeanalizować dokumentację i stwierdziłby, że skoro poddasze nie będzie użytkowane to trzeba je ocieplić. Biegły wskazał nadto, iż przemarzanie stropu jest podstawowym powodem zawilgocenia i zagrzybienia lokalu, bo jest to tzw. mostek termiczny, a zwykła wentylacja nie poradzi sobie z osuszeniem tego. W takich lokalach powinna być od razu projektowana wentylacja mechaniczna. Podtrzymał on także swoje wcześniejsze stanowisko, iż projekt wentylacji powinien być sporządzony i wentylacja winna być wykonana według tego projektu a także odebrana przed oddaniem obiektu do użytku. Biegły potwierdził także, iż w dokumentacji na podstawie, której budynek został odebrany do użytkowania przez nadzór budowlany, ścianki działowe są w tym samym miejscu, co obecnie / vide uzasadnienie Sądu Rejonowego w Zambrowie w sprawie I C 19/12/

Sąd Okręgowy przyjął za wiarygodne ustalenia biegłego J. T. poczynione w/w wymienionej sprawie, bez konieczności powtarzania tego dowodu w tym zakresie. Jednocześnie dopuszczony został dowód z opinii tego biegłego celem odpowiedzi na pytania zadane przez pełnomocników stron / k-483-484, 486/. Biegły potwierdził swoje ustalenia zawarte w opinii z 2012r. i wykonał ponadto badania o charakterze makroskopowym. Wskazał ponownie, że warstwa izolacji nad stropem jest zbyt cienka, gdyż nad pomieszczeniem usługowym / z którego korzystał Z. K./ znajdują się nieogrzewane pomieszczenia i temperatura na dolnej powierzchni stropu spada poniżej „ punktu rosy". Wentylacja jest niewydolna, w związku z tym zarodniki grzybów pleśniowych są wszędzie / k-570/. Biegły jednoznacznie wskazał / k-576/ że strop w dalszym ciągu nie jest zaizolowany styropianem w sposób przewidzianym projektem, gdyby poddasze było wykończone i ogrzewane wykonana obecnie izolacja stropu byłaby wystarczająca. Przyczyna występowania okresowego zawilgocenia i zagrzybienia tkwi w budynku / k-578/

Ustalenia biegłego znajdują ponadto odzwierciedlenie w materiale dowodowym zebranym w przedmiotowym postępowaniu, w szczególności w zeznaniach świadków W. O. (2) / k-329/ S. K. / k-329-330/, K. K. (2) / k-330/, U. K. / k- 330-332/.

Świadek W. O. (2) podał, że bywał w lokalu zarówno służbowo jako pracownik wodociągów i kanalizacji oraz jako osoba, która praktycznie co rok, na polecenie Z. K. dokonywała na wiosnę odgrzybiania ścian w kuchni i w pomieszczeniach magazynowych. Odgrzybianie nie mogło być przeprowadzane zimą z uwagi na skraplanie się sufitów. W pozostałe pory roku w lokalu był porządek.

Świadek S. K. również podał, iż w lokalu prowadził prace odgrzybiania stropu i ścian w kuchni i magazynach Prace te były wykonywane co roku i zdaniem świadka wynikało to z nieocieplenia stropu. Zakładał on również kratki wentylacyjnej na sali bankietowej, ponieważ komin wentylacyjny był zatkany gruzem.

Podobnej treści zeznania złożył świadek K. K. (2).

Żona powoda U. K. podała ponadto, że po każdej zimie pisane były pisma do B. Z., aby ociepliła ona strop. Wskazała ona, że w okresie zimowym temperatura w lokalu oscylowała wokół 18-19 stopni, okap nad kuchnią był cały czas włączony. Zacieki i zawilgocenia pojawiały się już po upływie roku od wynajęcia, jednakże były usuwane.

Sąd dał wiarę zeznaniom tych świadków w części dotyczącej pojawiania się zwilgoceń i grzybów w kuchni i powierzchniach magazynowych. Korelują one w tym zakresie z treścią opinii biegłego M. T..

Wystąpiła zatem przesłanka, o której mowa w art. 682kc. Przesłanka ta byłaby wystarczająca do rozwiązania umowy najmu lokalu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jednakże należy uznać za udowodnione twierdzenia strony powodowej o innych okolicznościach, które były podstawą rozwiązania umowy w trybie art. 664§2kc. Tymi przesłankami były negatywne zachowania B. Z. w stosunku do powoda jego żony oraz pracowników, w postaci gróźb,

znieważenia i aroganckiego zachowania. Znajduje to odzwierciedlenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie II K 434/11, w której B. Z. została prawomocnie skazana za przestępstwo znieważenia U. K.. Były również interwencje Policji wzywanej przez U. K. co do negatywnych zachowań pozwanej. Również wszczynanie przeciwko powodowi Z. K. postępowań o eksmisje z lokalu / gdzie powództwa zostały oddalane/mieści się w uporczywym, uciążliwym zachowaniu pozwanej co do prawidłowej realizacji stosunku najmu i prowadzenia działalności.

Obiektywne / wady lokalu uniemożliwiające prawidłowe używanie przedmiotu najmu / oraz subiektywne okoliczności wpływają na zasadność zastosowania w przedmiotowym stanie faktycznym normy wynikającej z treści art. 664§2kc.

Z. K. dochował również warunków formalnoprawnych wynikających z treści w/w przepisu. Wzywał wynajmującego do usunięcia wad / k-71-78/ , wypowiedział pisemnie umowę najmu /k 61-65/.

Co do powództwa głównego Z. K. o zapłatę 66.658,41 zł. zasługuje na częściowe uwzględnienie do kwoty 51.047,36 zł. Sąd Okręgowy , po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, uznał za udowodnione twierdzenia powoda co do nakładów poczynionych przez niego na lokal użytkowy w postaci robót budowlano-wykończeniowych i instalacyjnych, wykonania budowy przyłączy kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej do budynku, wykonanie poszerzenia i budowę dodatkowego zjazdu do posesji oraz co do kosztów wyposażenia baru gastronomicznego. Powód swoje wyliczenia oparł na kosztorysie powykonawczym dołączonym do pozwu.

Wobec rozbieżności co do wyliczenia wartości w/w nakładów dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa M. T. oraz biegłej z zakresu sieci i instalacji sanitarnej G. K..

Biegła z zakresu sieci i instalacji sanitarnej wskazała wysokość kosztów poniesionych przez powoda na łączna kwotę 21.933,30 zł. Na powyższą kwotę składa się wartość robót wodnokanalizacyjnych i wentylacji w wysokości 9.340,68 zł. , wartość robót dotycząca przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej na kwotę 8.041,27 zł oraz koszt opracowania projektu budowlano- wykonawczego przyłączy kanalizacji sanitarnej i deszczowej w szacunkowej kwocie 450 zł. Łączna wartość obejmowała również podatek od towaru i usług.

Biegły z zakresu budownictwa na podstawie sporządzonego kosztorysu ustalił wysokość kosztów poniesionych w związku z wykonaniem robót budowlanych i instalacyjnych przez powoda na kwotę 60.390,52 zł. , natomiast koszty związane z wykonaniem robót poszerzenia i budowy dodatkowego zjazdu na kwotę 2.394,12 zł.

Wyliczenia biegłych nie były przez strony kwestionowane.

Sąd Okręgowy uznał obie opinie za pełnoprawny dowód w sprawie, ponieważ zostały sporządzone zgodnie z wiedzą i informacjami specjalistycznymi, posiadanymi przez osoby je sporządzające. Sąd ponadto uznał, że przedstawiony przez powoda zakres robót, będących przedmiotem wyceny obu opinii, znajduje odzwierciedlenie w zebranym materiale dowodowym, w szczególności w zeznaniach świadków zawnioskowanych przez stronę powodową.

O zakresie wykonywanych prac zeznali świadkowie R. O. wykonujący instalację c.o. i kanalizacyjną, T. B. wykonujący prace, gdy był stan surowy budynku, W. B. M. S. wykonujących prace wykończeniowe w postaci malowania, szpachlowania, kładzenia glazury, terakoty, budowania ścianek działowych. O stanie budynku w 2007r. zeznawali również G. O., U. K.. Świadkowie ci wskazali, że faktycznym inwestorem wykonywanych prac adaptacyjnych tego budynku był Z. K..

Zeznania tych świadków, w powiązaniu z opinią biegłych wskazują na prawdziwość twierdzeń Z. K., iż to on w całości wykonał roboty. Należy podkreślić, iż prace te musiały zostać wykonane w 2007r. jeszcze przed uzyskaniem zgody na pozwolenie na użytkowanie budynku z dnia 29 września 2007r. Trudno zatem przyjąć za wiarygodne twierdzenia B. Z. i świadków przez nią zawnioskowanych, ze Z. K. takich prac nie wykonał w całości lub też nie miał na ich wykonanie jej zgody. Skoro pomiędzy stronami zawarta była najpierw ustna umowa, a następnie pisemna umowa najmu lokalu użytkowego na okres 10 lat, to zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego należy przyjąć, iż strony umówiły się,

że wszelkie prace instalacyjno- budowlane, remontowe oraz związane z poszerzeniem wjazdu i budową dodatkowego zjazdu do lokalu zostaną wykonane przez Z. K..

Bezsporny jest również fakt wykonania przez Z. K. trwałej zabudowy baru gastronomicznego. Wartość robót stolarskich została wyceniona przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wraz z biegłym z zakresu meblarstwa na kwotę 13.450 zł. Wycena ta nie była kwestionowana przez strony, należy jednak podkreślić, ze strona pozwana nie udostępniła lokalu biegłym, którzy w związku z tym dokonali wyceny uśrednionej. Zabudowa ta nie mogła zostać zabrana przez Z. K. i stanowi zatem element wpływający na zwiększenie wartości lokalu.

Biorąc pod uwagę kwoty wskazane przez biegłych i przyjęte przez sąd za właściwe ich wartość łącznie wynosi 98.168 zł. Przy przyjęciu rozliczenia wskazanego przez powoda w pozwie, ze w związku z faktem, że powód użytkował lokal przez 48% czasu wskazanego w umowie najmu, należy mu się zwrot wartości w wysokości 52 % odpowiadającej niewykorzystanemu okresowi najmu lokalu. Kwota ta zatem wynosi 51.047,36 zł. / 98.168 x 52%/. Odsetki ustawowe zostały ustalone od następnego dnia od daty doręczenia odpisu pozwu.

W pozostałym zakresie powództwo główne zostało oddalone. Sąd nie przyjął do rozliczenia wartości pozostałych ruchomości, w które powód wyposażył lokal, wobec faktu, iż zostały one przez niego zabrane i znajdują się w jego władztwie.

Co do powództwa wzajemnego B. Z. o zapłatę 52.000 zł.

Na kwotę dochodzoną powództwem wzajemnym składa się kwota 45.621,30 zł z tytułu konieczności rozbiórki części ścianek działowych, kwota 5006,70 zł tytułem kosztów zakupu blachy i kwota 372 zł. celem dokonania obróbek blacharskich. Powódka wzajemna złożyła kosztorys wyceny prac remontowych.

Sad Okręgowy celem weryfikacji wyliczeń dopuścił dowód z opinii biegłego M. T., który zobowiązany został do określenia wartości prac , które należy wykonać, aby doprowadzić lokal do stanu, w jakim miał być zwrócony przez powoda głównego i jaka jest wartość prac wykonanych przez B. Z. w związku z nieprawidłową eksploatacją przedmiotowego lokalu przez Z. K.. Biegły / k-584-585/ wskazał, że w §11 umowy z 29.09.2007r. wskazano, iż najemca zobowiązany jest do usunięcia własnego wyposażenia i odnowienia lokalu na swój koszt". Przedmiotowy kosztorys remontu lokalu biegły w celu doprowadzenia go do stanu z dnia 29.09.2007r.wykonał przy zastosowaniu czynników budowlanych aktualnych w III kwartale 2012r. Wskazał po oględzinach lokalu, że wymaga on naprawy ścianek działowych w sanitariatach, naprawy oględzin i wykładzin ceramicznych, odmalowania ścian i sufitów. Zdaniem biegłego nie ma potrzeby demontażu sprawnych urządzeń sanitarnych, osprzętu elektrycznego i wyposażenia nadającego się do użytkowania, tym bardziej rozbiórki ścian, które w dniu podpisania umowy najmu w lokalu występowały. Koszt robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu wyliczony został na kwotę 12.053,32 zł.

Biegły równocześnie wskazał, że B. Z. wykonała własnym kosztem prace związane z naprawą komina ponad dachem oraz prace związane z ociepleniem komina ponad dachem, jednak konieczność tych prac nie wynikała z nieprawidłowej eksploatacji lokalu usługowego na parterze.

Sąd Okręgowy uznał wnioski opinii biegłego w tym zakresie za przekonywujące. W pierwszym rzędzie należy podkreślić, że złożony w powództwie wzajemnym, przez B. Z. kosztorys ma charakter dokumentu prywatnego, który podlegać może weryfikującej ocenie. Wyliczenia i wnioski w nim wskazane nie wytrzymują konfrontacji z wnioskami zawartymi w opinii biegłego sądowego. Ponadto przesłuchani świadkowie, poza najbliższą rodziną powódki wzajemnej / jej matki R. K., P. Z. / co do bardzo złego stanu lokalu w momencie zwrotu przez Z. K./ w żaden sposób nie wskazywali, aby lokal był zdewastowany. Wręcz przeciwnie, zeznawali, że Z. K., gdy ten lokal użytkował dbał o czystość i stan budynku. Również na oględzinach sądowych / k-392-395/ przeprowadzonych w dniu 30 września 2013r. nie stwierdzono jakichkolwiek uszkodzeń w lokalu. Okoliczności te wskazują na zasadność powództwa wzajemnego jedynie co do kwoty 12.053,32 zł., a więc kwoty związanej z kosztem odnowienia lokalu.

Podstawą zasądzenia tej kwoty jest treść §11 umowy z 29.09.2007r. W pozostałym zakresie powództwo wzajemne podlega więc oddaleniu.

Odsetki orzeczono od dnia następnego od doręczenia pozwu wzajemnego.

Nie mogą być uwzględnione argumenty przedstawione w uzasadnieniu pozwu wzajemnego co do oddalenia powództwa głównego, polegające na tym, że to B. Z. wcześniej wypowiedziała Z. K. umowę najmu, w związku z tym wypowiedzenie Z. K. nie może spowodować jakichkolwiek skutków prawnych. Powódka wzajemna reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie wskazała, aby przedmiotowa umowa najmu została przez nią skutecznie wypowiedziana. Próby takie były wprawdzie poczynione w sprawach toczonych przed Sądem Rejonowym w Zambrowie w sprawach I C 19/12, I C 66/09, jednakże powództwa zostały oddalone, a z uzasadnień orzeczeń jednoznacznie wynikało, że nie zachodziły przesłanki z art. 667§2kc, a więc brak podstaw do rozwiązania umowy.

Co do roszczenia B. Z. o zapłatę kwoty 25.166,78 zł. tytułem nieuregulowanej należności za najem lokalu od dnia 13 lipca 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r.

Powództwo w tym zakresie podlega oddaleniu w całości, gdyż opierało się na przesłance niedopuszczalności rozwiązania umowy najmu lokalu w trybie natychmiastowym przez Z. K..

Sąd przyjął, że zaszły okoliczności, o których mowa w treści art. 664§2kc, a argumentację w tym zakresie przedstawił w przedmiotowym uzasadnieniu, dlatego też nie ma konieczności ich powielania. Nie można zatem uznać za trafne twierdzenie zawarte w uzasadnieniu tego żądania, iż umowa pomiędzy stronami trwa nadal, w związku z tym roszczenie o zapłatę czynszu jest zasadne.

W związku z powyższym orzeczono, jak w wyroku na mocy art. 664§kc, 667§2kc, 471kc,

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc.

Z. K. łącznie wygrał sprawy w 84 %. /co do powództwa głównego w 75%, powództwa wzajemnego w 77% i i połączonej sprawy w 100%/

Koszty sądowe łącznie wyniosły 22.867,19 zł . / opłaty od pozwów łącznie 7.133 zł., koszty opinii biegłych 15.734,19/.

Z. K. ponosi zatem koszty sądowe w 16 % tj. w kwocie 3.658,75 zł. , natomiast B. Z. w 84% tj. w kwocie 19.208,44 zł.

W trakcie postępowania sądowego Z. K. wpłacił łącznie 11.833 zł., natomiast B. Z. 8.809 zł.

W związku z powyższym B. Z. zobowiązana jest zwrócić na rzecz Z. K. kwotę 8.174,25 zł. tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 8.872,60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego / 2.712,75 zł. - 75% z kwoty 3.617 zł. z powództwa głównego, 2.808 zł. – 77% z powództwa wzajemnego i 2.400 zł. – 100% z połączonego powództwa/ co łącznie daje kwotę 16.896,85 zł.

Wobec faktu, że Skarb Państwa wyłożył tymczasowo kwotę 2.225,19 zł. Sąd Okręgowy nakazał pobrać brakującą kwotę od B. Z..