

Sygnatura akt II C 327/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. P.

przeciwko A. R. i J. G.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 327/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 kwietnia 2015 roku skierowanym przeciwko A. R. i J. G., powód W. P. reprezentowany przez pełnomocnika z wyboru – adwokata, wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 36 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą E., której przedmiotem jest produkcja dzianiny, zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu w budynku przy ulicy (...) w Ł. z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Powód za zgodą pozwanych objął lokal w posiadanie i rozpoczął generalny remont. Powód przystosował nieruchomości do prowadzonej przez siebie działalności, w tym uprzątnął lokal, naprawił, umył i pomalował ściany i sufity, częściowo wymienił i naprawił instalację elektryczną, naprawił instalację hydrauliczną, naprawił podłogi, wywiózł gruz i odpady powstałe po remoncie, przetransportował maszyny i surowce. W dniu 1 września 2013 roku strony zawarły na piśmie umowę najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 30 września 2013 roku strona pozwana wypowiedziała umowę najmu bez podania przyczyny. Powód ostatecznie opuścił lokal w czerwcu 2014 roku. Wypowiedzenie umowy spowodowało szkodę po stronie najemcy w postaci kosztów remontu oraz transportu dużych i ciężkich maszyn. Według powoda umowa miała charakter czynności pozornej po stronie pozwanych i miała na celu jedynie wyremontowanie pomieszczenia.

(pozew k. 2-3, pełnomocnictwo k. 4)

Na rozprawie w dniu 8 grudnia 2015 roku pełnomocnik pozwanych w osobie adwokata wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia na podstawie art. 677 k.c.

(protokół rozprawy k. 33, k. 35, pełnomocnictwo k. 30)

W piśmie z dnia 29 grudnia 2015 roku pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości i wniósł o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł, że przedmiotowy lokal został wydany powodowi pod koniec maja 2013 roku w celu urządzenia go na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Zgodnie z ustaleniami stron w tym okresie powód nie płacił pozwanym czynszu, a dokonane w tym czasie przez powoda prace stanowiły dla pozwanych rekompensatę za bezpłatne użyczenie powodowi lokalu. Powód uruchomił produkcję na przełomie lipca i sierpnia 2013 roku. Powód odmówił pozwanym sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego zgodnie z umową podstawę do rozliczeń stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie lokalu. Nadto, wbrew woli pozwanych dokonał w lokalu istotnych zmian w postaci demontażu i zaślepienia grzejników, przebudowy ścian działowych wewnętrznych. Zgodnie z zawartą przez strony w dniu 1 września 2013 roku pisemną umową najmu, rozwiązanie umowy przez każdą ze stron mogło nastąpić z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Na skutek szeregu zdarzeń, narastającego konfliktu między stronami i naruszenia przez powoda postanowień umowy, pozwani zdecydowali o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem przewidzianego w umowie terminu, tj. z dniem 31 grudnia 2013 roku. W tej sytuacji pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za szkodę powoda, która zresztą nie została udowodniona.

(pismo k.59-61)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 września 2013 roku W. P. (najemca) oraz J. G. i A. R. (wynajmujący) zawarli w formie pisemnej umowę najmu lokalu użytkowego w budynku przy ulicy (...) w Ł., o powierzchni 238 m² pozostającego we współwłasności wynajmujących.

W § 3 tej umowy strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu w wysokości 1.400 złotych, a także iż wszelkie koszty związane z doprowadzonymi do budynku mediami ponosić będzie najemca. Zgodnie z § 5 umowy drobne remonty i naprawy mające na celu utrzymanie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym obciążają najemcę. Bez zgody wynajmującego najemca nie może wykonywać istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

Stosownie do § 9 umowy rozwiązanie umowy przez każdą ze stron może nastąpić z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, jak również przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

Zgodnie z § 12 umowy po rozwiązaniu umowy najmu najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz wynajmującego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawą do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego. Zwrot lokalu po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy nastąpi najpóźniej w ciągu 7 dni na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez najemcę, obciążają go wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez wynajmującego.

(umowa najmu k. 62-65)

Lokal został przez pozwanych wydany powodowi już w maju 2013 roku. W ustnej umowie strony ustaliły, że w okresie od czerwca do sierpnia 2013 roku, powód będzie zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu najmu za ten lokal użytkowy, w zamian za co powód zobowiązał się pokryć koszty remontu. Prace remontowe lokalu prowadzone przez powoda trwały od maja 2013 roku do końca czerwca 2013 roku. Strony ustnie ustaliły, iż zakres prac remontowych obejmuje odmalowanie ścian oraz demontaż ścianek działowych oraz montaż nowej ścianki. Koszt tych prac miał nie przekroczyć równowartości trzymiesięcznego czynszu. Gdyby w czasie dokonywania prac ich koszt okazał się

większy, powód zobowiązał się powiadomić o tym pozwanego. Strony ustnie ustaliły, że po wykonaniu prac zostanie podpisany protokół zdawczo-odbiorczy, do którego powód załączy wykaz przeprowadzonych prac oraz ich koszt.

(zeznania świadków K. P. k. 34-35, K. R. 115-116, M. R. k. 116, W. G. k. 117, zeznania pozwanego k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 37-39, zeznania pozwanej k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 39)

Powód w przedmiotowym lokalu wykonał prace remontowe obejmujące wygładzenie i pomalowanie ścian i sufitów, położenie wylewki na podłodze, zdemontowanie dotychczasowych ścian działowych i postawienie nowych. Do lokalu powód przetransportował maszyny dziewiarskie i szwalnicze, niezbędne do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Powód wbrew ustaleniom dokonał demontażu starych grzejników żeliwnych oraz pomalował podłogi.

(zeznania świadków: K. P. k. 34-35 K. R. 115-116, W. G. k. 117, zeznania pozwanego k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 37-39, zeznania pozwanej k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 39)

Po podpisaniu umowy najmu stosunki stron uległy pogorszeniu. W rozmowach prowadzonych przez strony padały wulgaryzmy, pojawiały się zachowania agresywne.

(zeznania świadków: M. S. k. 118, K. R. 116, M. R. k. 117, W. G. k. 117, T. R. k. 119, zeznania pozwanego k. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 37-39)

W dacie wydania lokalu powodowi nie został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.

(zeznania świadka K. P. k. 35)

Pozwany przygotował protokół zdawczo - odbiorczy. Powód nie przedłożył jednak pozwanym wykazu dokonanych prac i ich kosztorysu, jak również nie zgłaszał pozwanym by koszty przeprowadzonego przez niego remontu przekraczały wartość trzymiesięcznego czynszu najmu. Strony ostatecznie nie podpisały protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu użytkowego przy ulicy (...) w Ł. po zakończeniu remontu przez powoda. Powód odmawiał podpisania tego protokołu.

(zeznania pozwanego k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 37-39, zeznania pozwanej k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 39, zeznania świadka K. R. 115-116)

Pomimo sprzeciwu pozwanych, powód w czasie korzystania z przedmiotowego lokalu wystawiał poza jego obszar worki z odpadami produkcyjnymi.

(zeznania świadków: K. P. k. 35, K. R. 116, M. R. k. 117, W. G. k. 117, T. R. k. 119, zeznania pozwanego k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 38, zeznania pozwanej k. 154 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 39)

Pismem z dnia 28 września 2013 roku pozwani wypowiedzieli powodowi umowę najmu lokalu użytkowego przy ulicy (...) w Ł., z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. na dzień 31 grudnia 2013 r.

(wypowiedzenie k. 66, bezsporne – wyjaśnienia powoda k. 36)

Po upływie okresu wypowiedzenia powód nadal zajmował przedmiotową nieruchomość i prowadził na niej działalność gospodarczą.

(zeznania świadka K. P. k. 33-35)

Powód zajmował przedmiotowy lokal do czerwca 2014 roku.

(bezsporne – uzasadnienie pozwu k. 3, uzasadnienie pisma k. 60)

Sąd postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 roku na wniosek powoda dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność wartości prac remontowo – budowlanych w przedmiotowym lokalu użytkowym, jednocześnie wzywając powoda do uiszczenia zaliczki na wydatki związane z wydaniem opinii przez biegłego /k.58/.

W terminie określonym pod rygorem pominięcia czynności połączonych z wydatkami, powód nie uiszczył zaliczki, jak również nie złożył wniosku o zwolnienie od obowiązku jej uiszczenia. Powyższe skutkowało, iż postanowieniem z dnia 29 lutego 2016 roku Sąd pominął czynność połączoną z wydatkami /k.93/.

Zeznania świadków oraz pozwanych wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka Z. F. bowiem nie posiadał on wiedzy w przedmiocie treści łączącej strony umowy najmu lokalu, jak również nie był mu znany zakres i koszt prac remontowych wykonanych przez powoda na tej nieruchomości.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków S. G. i A. Z. stosownie do postanowienia wydanego w dniu 7 marca 2017 roku na podstawie art. 242 kpc /k.145/. Świadkowie nie stawili się na żaden z terminów rozpraw, a wobec zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz zważywszy na postanowienie o pominięciu dowodu z opinii biegłego, podejmowanie dalszych czynności zmierzających do spowodowania ich stawiennictwa powodowałoby nieuzasadnione przedłużenie postępowania.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda, gdyż wezwany na termin rozprawy pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania, nie stawiał się na rozprawę i nie usprawiedliwił swojej nieobecności.

Zeznania świadka K. P. w części, gdy twierdził że lokal został zwrócony pozwanym w czerwcu 2013 roku nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Dlatego twierdzenia świadka w tej części potraktować należało jako omyłkowe wskazanie roku, w którym zdarzenie miało miejsce.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanych kwoty 36 000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez niego na wynajmowany od pozwanych lokal użytkowy, położony przy ulicy (...) w Ł., oraz zwrotu kosztu transportu maszyn.

Strona pozwana w toku procesu wносиła o oddalenie powództwa, w pierwszej kolejności podnosząc zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia na podstawie art. 677 k.c. Niezależnie od powyższego pozwani zarzucali, że powód w niniejszym procesie nie udowodnił swojego roszczenia, zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu; roszczenia jego z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.), niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne (ulepszenie rzeczy) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r. II CR 394/80 OSNC 1981/7/134, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12.08.2013 r. I ACa 313/13 LEX nr 1363288).

Biorąc pod uwagę okoliczność, że w niniejszej sprawie do wydania przedmiotu najmu doszło w czerwcu 2014 roku, stwierdzić należy, iż przewidziany w art. 677 k.c. roczny termin do dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu zwrotu nakładów upływał w czerwcu 2015 roku. Powód tymczasem wytoczył powództwo w przedmiotowej sprawie w dniu 22 kwietnia 2015 roku. W świetle powyższego zgłoszone w pozwie roszczenie przeciwko stronie pozwanej o zwrot nakładów nie uległo przedawnieniu.

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Roszczenie o zwrot wartości ulepszeń (nakładów ulepszających) ma charakter obligacyjny. Jest więc skuteczne jedynie pomiędzy stronami umowy najmu i może być kierowane przeciwko temu

wynajmującemu, z którym powód pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 r., I CKN 318/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 211/97, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 kwietnia 2013 r. I ACa 1130/12, LEX nr 1322751).

W niniejszej sprawie, jak ustalono powód dokonywał nakładów na lokal pozwanych w oparciu o dokonane między stronami ustalenia. Strony postanowiły, że powód wykona określone prace, w zamian za co do sierpnia 2013 roku nie będzie płacił czynu za korzystanie z lokalu.

Nie ma przeszkód, do przyjęcia, że taki sposób rozliczenia poniesionych przez najemcę wydatków jest możliwy do ustalenia przez strony umowy najmu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2014 r. I ACa 602/13 LEX nr 1454617).

Powód podnosił, że wypowiedzenie umowy w krótkim czasie od jej zawarcia na piśmie świadczy o braku zamiaru pozwanych do zawierania takiej umowy, a tym samym o pozorności złożonego oświadczenia w celu narażenia powoda na szkodę.

Sąd nie podziela tego stanowiska strony powodowej. Przede wszystkim pozwani wypowiedzieli umowę z zachowaniem terminu wypowiedzenia przewidzianego w umowie. Powód zawierając umowę godził się na zastrzeżenie 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia niezależnie od przyczyny takiego oświadczenia. Poza tym pozwani wykazali, że zmiierzali do zakończenia istniejącego stosunku najmu z tej przyczyny, że nie mogli porozumieć się z powodem odnośnie sporządzenia przez niego kosztorysu przeprowadzonych prac, sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, a także w związku z gromadzonymi odpadami produkcyjnymi na terenie posesji. To w konsekwencji doprowadziło do takiego skonfliktowania stron, że dalsze pozostawanie w stosunku najmu nie było w ocenie pozwanych możliwe.

Niezależnie od powyższego dodatkowo wskazać wypada, iż powód w niniejszym procesie w żadnej mierze nie wykazał tego, o jakim zakresie i o jakiej konkretnie wartości nakłady miał poczynić na wynajmowany lokal, a także jakie poniósł koszty transportu maszyn i urządzeń oraz ewentualnie inne koszty zmierzające do przystosowania lokalu. Tymczasem podkreślenia wymaga, iż zgodnie z regułą dowodową wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z tego faktu skutki prawne. Powód winien był szczegółowo wykazać zakres oraz wartość wszystkich remontów przeprowadzonych w spornym lokalu. Powód jednakże, pomimo iż reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zaproponował żadnych środków dowodowych, które miałyby wykazać zasadność dochodzonego przezeń roszczenia. W szczególności powód nie przedłożył żadnych faktur, rachunków, czy też kosztorysów które pozwoliłyby na ustalenie wartości poczynionych nakładów. Zawnioskowany przez powoda dowód z opinii biegłego na wskazaną okoliczność został przez Sąd pominięty na skutek nieuiszczenia przez powoda zaliczki na wydatki związane z wydaniem opinii. Nadto wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa powoda Sąd pominął także dowód z jego zeznań. Brak jakiegokolwiek materiału dowodowego w tym zakresie, przemawiał za oddaleniem powództwa w całości, również z tej przyczyny, iż roszczenie powoda było nieudowodnione.

O kosztach Sąd orzekł na postawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 złotych, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa. O wysokości kosztów zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 461 t.j.) oraz załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku „o opłacie skarbowej” (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zm.).