

Sygnatura akt: XI GC 1602/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Maciej Żuchowski

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. W.**

przeciwko **E. K. i J. K.**

o wydanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda, solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 4.834 (cztery tysiące osiemset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 1602/16

Sprawa rozpoznana w postępowaniu zwykłym.

## UZASADNIENIE

Powód D. W. złożył pozew przeciwko E. K. i J. K. o zapłatę solidarnie kwoty 14.635,16 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2016 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu.

Według twierdzeń pozwu strony łączyła umowa najmu. Po zakończeniu umowy strony uzgodniły, że pozwani z tytułu nakładów poniesionych przez powoda na lokal zapłacą mu kwotę 18.460 złotych (wraz z podatkiem VAT). Powód zobowiązany był zapłacić pozwanym kwotę 3.814,84 złotych tytułem, opłat eksploatacyjnych. Powód dokonał zatem kompensaty tych kosztów i do zapłaty na jego rzecz, ze strony pozwanych, pozostała kwota dochodzona pozwem.

Sąd Rejonowy w Kaliszu wydała nakaz zapłaty (karta 16).

Wobec podniesienia przez pozwanych zarzutu niewłaściwości miejscowej (karta 24) sprawę przekazano do sądu tutejszego (karta 39).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani (karta 24) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powoda na ich rzecz. Według twierdzeń pisma pozwani nigdy nie uzgodnili z powodem zwrotu jakichkolwiek nakładów, nie porozumieli się także co do kwoty zwrotu. Dodali, że nie wiedzą z czego wynika przedmiotowa kwota, powód nie uzasadnił jej w żadne sposób. Dodatkowo powołali się na zapis umowy, stosownie do którego, pozwanemu nie należał się zwrot nakładów (§ 5 umowy). Jeśli zatem powód jakiegokolwiek nakłady poczynił, zrobił to wyłącznie

na własne potrzeby, zaś fakt poniesienia przez niego nakładów pozwani uwzględnili stosując w stosunku do powoda preferencyjny czynsz.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2017 roku (karta 51) powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Wskazał na zawarte między stronami porozumienie. Dodał, że kompensatę wysyłał pozwanym, przesyłka nie została przez nich odebrana, doszło do skutecznego potrącenia, stanowiącego o zasadności powództwa.

Stanowiska stron nie uległy zmianie na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 roku (karta 68). Strona pozwana podniosła, że powód nie wykazał zasadności powództwa, w tym nie udowodnił go co do wysokości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 maja 2009 roku E. K. i J. K. (wynajmujący) zawarli z D. W. (najemcą) umowę najmu lokalu położonego w S. przy alei (...). Przy zawarciu najemca oświadczył, że stan lokalu jest mu znany. Umowę zawarto na czas określony do dnia 30 czerwca 2019 roku z prawem do trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W wypadku przeprowadzenia remontu w kwocie przekraczającej 15.000 złotych zawieszono zostało prawo wynajmujących do wypowiedzenia umowy na okres pięciu lat. Strony umówiły się również między innymi, że ewentualna przebudowa musi być uzgadniania z wynajmującymi i wymagają pisemnej zgody. Najemca zobowiązał się do wykonania ewentualnej przebudowy na własny koszt i oświadczył, że nie może żądać zwrotu poniesionych kosztów po rozwiązaniu umowy. Czynsz najmu miał wynosić 2.300 złotych, powiększony o podatek VAT. Czynsz miał być corocznie waloryzowany. Strony ponadto umówiły się, że każda zmiana postanowień umownych wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności. Strony umowy w okresie jej trwania nie dokonały pisemnej zmiany postanowień umowy.

Niesporne a ponadto dowody:

- umowa najmu, karta 30 – 31;
- zeznania pozwanego J. K., karta 70 – 71;

Sporządzone zostało pismo z informacją o planowanym remoncie lokalu przy alei (...) w S.. Pismo zostało doręczone przez e-mail wynajmującym, którzy na remont zgodę wyrazili

Dowód:

- pismo, karta 53;
- wydruk e-mail, karta 73;

Wynajmujący zawarli umowę najmu innego lokalu położonego w S. z czynszem najmu w wysokości 3.900 złotych miesięcznie.

Niesporne a ponadto dowód:

- umowa, karta 33 – 35;
- zeznania pozwanego J. K., karta 70 – 71;

Pismem z dnia 18 grudnia 2015 roku najemca wypowiedział wyżej opisaną umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2016 roku. W dniu 31 marca 2016 roku sporządzono protokół przekazania lokalu wynajmującym. Najemca opuszczając lokal zabrał elementy części sklepowej oraz mobilne części salonu fryzjerskiego.

Niesporne a ponadto dowód:

- pismo, karta 32;

- protokół, karta 54;
- zeznania świadka K. P., karta 69;
- zeznania powoda D. W., karta 70;

Sporządzone zostało zestawienie kosztów na adaptację lokalu przy alei (...) w S., gdzie jako koszt remontu wskazano kwotę 53.945 złotych.

Dowód:

- zestawienie, karta 55;
- wydruk e-mail, karta 74;
- zeznania świadka K. P., karta 69;

D. W. i J. K. rozmawiali telefonicznie o tym, czy wyposażenie wynajmowanego lokalu ma zostać, wynajmujący nie był zainteresowany wyposażeniem tego lokalu.

Dowód:

- zeznania pozwanego J. K., karta 70 – 71;
- zeznania powoda D. W., karta 70;

D. W. wystawił fakturę VAT z dnia 20 kwietnia 2016 roku z dziesięciodniowym terminem zapłaty na kwotę 18.450 złotych (w tym podatek VAT) na rzecz nabywcy E. i J. K. z tytułu „nakładów poniesionych na modernizację lokalu”. D. W. wystawił pismo z dnia 30 czerwca 2016 roku zatytułowane „kompensata” na kwotę 3.814,84 złotych, adresatem pisma był J. K.. Pismo nie zostało nigdy fizycznie odebrane przez adresata. D. W. wystosował wobec E. K. i J. K. wezwanie do zapłaty na kwotę 14.993,95 złotych.

Dowód:

- faktura VAT, karta 6;
- pismo, karta 8;
- dowód nadania przesyłki, karta 9;

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się niezasadne.

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z brzmieniem normy art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Wreszcie w treści art. 676 k.c. wskazano, że 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.

Odnosząc się do żądania pozwu wskazać należy, że fakt zawarcia umowy, okres jej trwania, okoliczności jej wypowiedzenia nie były sporne. Sporny był fakt zawarcia przez strony porozumienia w zakresie rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda na lokal o treści odmiennej aniżeli w zawartej między stronami umowie.

W tym miejscu wskazać należy, że strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że porozumienia nie zawarła z powodem i dodała, że wysokość tych kosztów nie została udowodniona.

Opierając się na podstawie materialnej żądania pozwu, to jest treści normy art. 676 k.c. należy wskazać, że przepis ten ma charakter dyspozytywny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08), zgodnie bowiem z brzmieniem przywołanej normy - strony umowy najmu mogą odmiennie od przywołanej regulacji określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną nieodpłatnie wynajmującemu (orzeczenie SN z dnia 12 listopada 1982 r., III CRN 269/82). Sytuacja taka miała miejsce w przedmiotowej sprawie. Nie było spornym, że w trakcie trwania umowy strony nie dokonały jej pisemnego aneksowania. Podkreślenia wymaga fakt, że w myśl § 14 umowy (karta 31) każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Stosownie do treści § 5 umowy (karta 30) najemca wykonuje przebudowę na koszt własny i nie może żądać zwrotu poniesionych kosztów po rozwiązaniu umowy. Zasada rozliczania kosztów nakładów i remontów została przez strony odmiennie uregulowana w treści łączącej strony umowy, aniżeli w treści przywołanej normy. Stąd brak było podstaw żądania przez pozwanego zwrotu ewentualnych nakładów.

Gdyby zaś przedmiotowe ustne ustalenie stron potraktować jako odrębną umowę (nie zaś ustną modyfikację umowy pisemnej) to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania zasadności roszczenia. Przepis art. 6 k.c. stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, zaś przepis art. 232 k.p.c., stanowi, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę.

Powód powinien był zatem wykazać fakt poniesienia kosztów objętych pozwem i zasadność obciążania tymi kosztami pozwanych, w tym zaakceptowania przez pozwanych kwoty objętej pozwem. Jedyнным dowodem na okoliczność rozmów w zakresie rozliczenia nakładów były zeznania powoda, którym zaprzeczył pozwany. Dodatkowo pozwany wiarygodnie wyjaśnił, że fakt wykonania remontu (co przewidywała umowa w § 4) przez powoda zawiesza prawo pozwanych do wypowiedzenia umowy. Niniejsze miało kompensować powodowi poniesienie kosztów remontu. Gdyby zaś nawet uznać, że strony porozumiały się co do zasady w zakresie zwrotu kosztów wykonania nakładów to nie można tych ewentualnych ustaleń czynić w oderwaniu o materiał dowodowy obrazujący fakt, zakres i koszt ulepszeń lokalu. Na tę okoliczność przedstawiono jednostronne ustalenie kosztów (zestawienie pisemne, karta 55). Wysokości tych kosztów pozwani zaprzeczyli a w świetle tego zaprzeczenia, oraz braku możliwości rozróżnienia które z opisanych wydatków stanowiły ulepszenia nakłady a które stanowią koszty obciążające najemcę (na przykład art. 662 § 2 k.c.). Pozwany zeznał, że owszem, prowadził rozmowę na temat pozostawienia przez powoda pewnych elementów wyposażenia lokalu, nie był jednak ostatecznie zainteresowany przejęciem jakiegokolwiek wyposażenia. Stąd przyjąć należało, że jeśli jakiegokolwiek wyposażenie (albo innego rodzaju ulepszenie) pozostało w lokalu po jego opuszczeniu przez powoda, brak było podstaw do żądania zapłaty od pozwanych za te pozostawione elementy.

Mając powyższe na uwadze, biorąc również pod uwagę dobre relacje stron podczas trwania umowy najmu, stwierdzić należy, że powód nie wykazał zasadności roszczenia. Poza swoimi zeznaniami nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność zawarcia ustnej umowy, bądź modyfikacji umowy pisemnej. D. na okoliczność zasadności nie jest faktura VAT wystawiona przez powoda, ta bowiem jest wyłącznie dokumentem fiskalnym a podstaw faktycznych jej wystawienia nie potwierdził pozwany. Dodatkowo doręczenie noty obciążeniowej (kompensaty) pozwanym nie stanowi uznania długu stąd nie doszło do kompensaty (art. 498 § 1 k.c.). Mając na uwadze treść zarzutów procesowych wyartykułowanych przez pozwanych w toku postępowania, sąd doszedł do przekonania, że nie doszło do niewłaściwego uznania długu, tym bardziej, że jedynym adresatem pisma (karta 8) jest jeden z dwojga pozwanych.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Albowiem strona powodowa sprawę przegrała w całości a wygrała ją pozwana.

Na koszty poniesione przez pozwanych składa się opłata od pełnomocnictw w kwocie 34 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22

października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz.1800) w brzmieniu aktualnym na chwilę złożenia pozwu.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)