

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 października 2013 r. J. W. (1) wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w W. kwoty 29.989,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 września 2013 r., nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz, że lokal ten był przedmiotem najmu na okres od 10 sierpnia 2009 r. do 10 sierpnia 2014 r., a wynajmującym była pozwana spółka. Wyjaśniła, że z uwagi na zaległości z tytułu czynszu najmu wypowiedziała pozwanej spółce umowę. Dodała, że Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w sprawie I C 1680/11 zasądził na jej rzecz zaległy czynsz najmu, a nadto ustalił, iż umowa uległa rozwiązaniu w dniu 8 marca 2012 r. Podkreśliła, że pomimo rozwiązania umowy najmu, strona pozwana nie zwróciła powódce lokalu będącego przedmiotem najmu. Wyjaśniła, że oddanie lokalu na początku zawarcia umowy najmu nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, jednakże po jej rozwiązaniu pozwana, pomimo wezwania i stosownych zapisów umownych, nie dokonała przekazania na podstawie protokołu. Powódka zaznaczyła, iż z uwagi na brak reakcji ze strony pozwanej dokonała jednostronnego spisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Opierając się na treści przedmiotowego protokołu wskazała, iż pozwana nie sprostowała spoczywającemu na niej zgodnie z umową obowiązkowi oddania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Podkreśliła, iż stanu lokalu po opuszczeniu przez pozwaną spółkę z całą pewnością nie można uznać za następstwa prawidłowego używania. Zaznaczyła, że najemca dokonał w należącym do niej lokalu mieszkalnym licznych zmian celem zaadaptowania nieruchomości na cele prowadzenia biura swojej spółki. Zaznaczyła, iż na część tych zmian (np. demontaż mebli kuchennych wraz ze sprzętem, instalacja umywalek w pokojach) wyrażała zgodę, jednak jedynie pod warunkiem doprowadzenia lokalu do stanu sprzed ich dokonania. Podkreśliła również, że część tych zmian dokonana natomiast została wbrew wcześniejszym ustaleniom (np. wymiana koloru oklein na drzwiach przesuwanych w szafach ściennych; demontaż wykładziny dywanowej na piętrze i założenie w to miejsce wykładziny PCV, co znacząco pogorszyło skuteczność ogrzewania podłogowego). W dalszej kolejności wskazała, iż koszt doprowadzenia nieruchomości do stanu sprzed dokonanych przez pozwaną zmian wyniesie kwotę 29.990 zł. Podkreśliła przy tym, że szkody te nie mają nic wspólnego z normalnym użytkowaniem lokalu. Zaznaczyła, że pozwana, nie zapłaciła spornej kwoty, pomimo otrzymania przedsądowego wezwania do zapłaty.

Wykonując zobowiązanie przewodniczącego, powódka w piśmie nadanym w dniu 31 października 2013 r. (k. 50) w punktach od 1 do 6, w sposób szczegółowy wskazała następujące prace niezbędne w jej ocenie do przywrócenia stanu nieruchomości do stanu poprzedniego wraz z kosztami tych prac na łączną kwotę 25.578 zł:

1. montażu mebli kuchennych wraz ze sprzętem agd,
2. demontaży dwóch umywalek i rur w pokojach na piętrze,
3. wymiany wykładziny podłogowej PCV w trzech pokojach i korytarzu na piętrze,
4. wymianę drzwi białych wejściowych do pokoju z uwagi na przemalowanie farbą teflonowo-żywicową,
5. koszy usunięcia ubytków na ścianach po usunięciu tablic informacyjnych, demontażu umywalek, malowanie ścian,
6. wymiana 6 szt. drzwi Komandor (zniszczone wadliwie nakładanym przez najemcę fornirem).

Natomiast w punktach 7-12 opisała wartość zdemontowanych elementów wyposażenia, w tym: żaluzje pionowe z salonu (drzwi tarasowe i okna), świeczniki metalowe z salonu, półka I. z pokoju na piętrze, żaluzje aluminiowe z holu, firany z dwóch pokoi na piętrze określając wartość tych elementów na łączną kwotę 4.161,70 zł. W punkcie 13 natomiast wyceniła koszt sprzątnięcia po remoncie na kwotę 250 zł. Razem koszty te stanowiły 29.989,70 zł.

Zarządzeniem z dnia 8 stycznia 2014 r. (k. 61) przewodniczący na podstawie art. 207 § 7 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 207 § 3 k.p.c. zwrócił złożoną przez pozwanego odpowiedź na pozew jako spóźnioną.

Na rozprawie w dniu 6 maja 2014 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że powódka nie wykazała wysokości swojego żądania. Dodał, że dowodu takiego nie mogą stanowić wyczenia kosztów naprawy sporządzone przez powódkę. Nadto, powołując się na art. 677 k.c., podniósł zarzut przedawnienia roszczenia opisanego w punktach 4-13 pisma procesowego powódki z dnia 31.10.2013 r. Zwrócił również uwagę na okoliczność, iż roszczenia opisane przez powódkę w punktach 1-3 tego pisma, to ulepszenia w rozumieniu treści art. 676 k.c., a zatem powódka winna najpierw wezwać pozwaną do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Dodał, iż brak reakcji ze strony najemcy umożliwiłby natomiast powódce skorzystanie z wykonania zastępczego, o którym stanowi art. 480 k.c.

Na tej samej rozprawie pełnomocnik powódki wskazał, iż brak protokolarnego przekazania uniemożliwia zastosowanie przepisu art. 677 k.c., stąd też w kwestii przedawnienia zastosowanie znajdują ogólne zasady z art. 118 k.c. (trzyletni termin przedawnienia). Podkreślił, iż pozwana nigdy nie dokonała zwrotu nieruchomości na rzecz powódki w rozumieniu art. 677 k.c.

Pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi na zarzuty powódki, powołując się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał, iż w zaistniałym stanie faktycznym za datę zwrotu należy uznać datę, w której właściciel ponownie objął we władanie rzecz i w żadnym przypadku nie jest to data sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego. Wskazał, iż w jego ocenie jest to data, która wynika z orzeczenia Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 12.02.2012 r. i zdaniem pozwanego od tej daty należy liczyć roczny termin przedawnienia roszczenia. Zakwestionował przy tym możliwość zastosowania art. 118 k.c. i unormowanego tam trzyletniego terminu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. W. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej wolnostojącym domem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta za numerem (...).

W 2009 r. przed planowanym wyjazdem do Stanów Zjednoczonych postanowiła wynająć zamieszkiwany dotychczas dom.

bezsporne.

W dniu 14 lipca 2009 r. pomiędzy J. W. (1) a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową z siedzibą w W. reprezentowaną przez W. P. zawarta została umowa najmu nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

Strony ustaliły, iż wynajmujący umożliwi najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, telefonów, centralnego ogrzewania, jak też, że koszty korzystania z mediów ponosić będzie najemca.

Nadto ustalono, że w przedmiotowej nieruchomości prowadzona będzie działalność gospodarcza. Wynajmujący wyraził zgodę na wykonanie prac adaptacyjnych:

- a) zamocowanie reklam świetlnych na elewacji zewnętrznej, pod warunkiem demontażu i uzupełnienia tynku oraz ocieplenia po zakończeniu najmu,
- b) wykonania prac malarskich (parter i piętro)
- c) zdemontowania mebli w kuchni wraz z ich zabezpieczeniem na czas przechowywania oraz powtórny montaż po zakończeniu najmu,
- d) wykonania instalacji alarmowej (parter i piętro)

- e) zainstalowania na parterze podłączenia wodno-kanalizacyjnego (umywalki),
- f) przystosowania do użytku garażu,
- g) zamiany na piętrze dywanowej wykładziny podłogowej na panele podłogowe lub inną warstwę ochronną zgodnie z ogólnymi wymaganiami wynikającymi z występowania ogrzewania podłogowego,
- h) zainstalowanie w pomieszczeniach na piętrze połączeń wodno-kanalizacyjnych (umywalek),
- i) wymiana drzwi w szafach wnękowych.

Zgodnie z umową komplet kluczy do nieruchomości miał posiadać tylko najemca.

Ustalono wysokość czynszu najmu na kwotę 4.500 zł miesięcznie.

W § 4 umowy strony wskazały, że najemca po zakończeniu najmu zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony.

W § 5 umowy strony ustaliły następujące warunki rozwiązania umowy:

„1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem za dwa miesiące płatności. W takiej sytuacji wynajmujący pisemnie wyznacza najemcy dodatkowy 7-dniowy termin do uregulowania płatności, a po jego bezskutecznym upływie może rozwiązać umowę.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli najemca narusza inne postanowienia umowy, o których mowa w § 6 ust. 1-3 i § 7. W takiej sytuacji wynajmujący pisemnie wyznacza najemcy dodatkowy termin do zaprzestania naruszenia, a po jego bezskutecznym upływie może rozwiązać umowę.

3. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli wynajmujący:

- nie ma możliwości prawidłowego korzystania z wynajmowanej nieruchomości z powodu nieopłacenia przez wynajmującego opłat związanych z nieruchomością, np. rachunków za media (energia elektryczna, woda, gaz itp.), mających bezpośredni wpływ na działalność najemcy. (...)”

Zgodnie z treścią § 6 ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo pisemnie uzgadniane z wynajmującego i wymagają pisemnej zgody, a przy tym muszą spełniać wymogi prawa budowlanego. Nadto wskazana na brak zezwolenia wynajmującej na jakiegokolwiek wiercenia i układanie instalacji w posadzce parteru i piętra ze względu na zainstalowane tam ogrzewanie c.o. Najemca zobowiązał się do naprawy wszelkich szkód powstałych ze swojej winy w czasie trwania najmu.

W § 7 ustalono zakaz oddawania przedmiotu najmu w podnajem oraz bezpłatne używanie osobom trzecim.

Umowa zawarta została na okres od 10 sierpnia 2009 r. do 10 sierpnia 2014 r.

Zgodnie z treścią § 10 zarówno przyjęcie lokalu przez najemcę, jak też i zwolnienie lokalu po zakończeniu najmu powinno nastąpić na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego stwierdzającego jego stan techniczny i podpisanego przez obie strony.

Ustalono, iż ojciec J. J. M. będzie mógł sprawdzać stan lokalu nie częściej niż raz w miesiącu i po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z najemcą.

W § 13 najemca złożył oświadczenie o braku uwag technicznych i prawnych do wynajmowanej nieruchomości.

Dnia 14 sierpnia 2009 r. sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości przy ul. (...) w S.. Określono w nim m. in. stan liczników prądu, gazy i wody oraz elementy wyposażenia pozostałe w nieruchomości, w tym: żaluzje pionowe białe z salonu (drzwi tarasowe i okna), lampy wiszące dwie sztuki z salonu, półka długa I. z pokoju nr (...) na piętrze.

dowód:

- umowa z dnia 14.07.2009 r. k. 38-40,

- protokół z 14.08.2009 r. k. 37-37v,

Najemca wykonał następujące prace:

- a) wymienił kolor oklein na drzwiach przesuwanych w szafach na piętrze,
- b) zamontował tablice informacyjne, wieszaki ubraniowe,
- c) zamontował w dwóch pokojach na piętrze umywalki, a na ścianach naczynia na środki chemiczne,
- d) zdemontował meble kuchenne montowane na wymiar wraz ze sprzętem agd (zabezpieczone one następnie zostały w garażu),
- e) usunął na piętrze w dwóch pokojach i w holu wykładzinę podłogową tekstylną a w to miejsce zamontował wykładzinę PCV,
- f) zdemontował żaluzje w holu i salonie, lampy wiszące dwie sztuki z salonu, półkę długą I. z pokoju nr (...) na piętrze.

dowód:

- zeznania powódki J. W. (1) k. 122-123,

- zeznania świadka J. M. (1) k. 173-175,

- zeznania świadka M. W. (1) k. 175-176,

- zeznania świadka P. P. k. 213-214, transkrypcja k. 300-305,

- zdjęcia k. 41-45,

- opinia biegłego sądowego H. G. k. 131-148,

- opinia biegłego sądowego H. G. k. 236-274.

Najemca sam podpisał umowy z dostawcami mediów do przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 10 sierpnia 2009 r. pozwana podpisała umowę na dostarczanie paliwa gazowego do nieruchomości, a dnia 13 sierpnia 2009 r. umowę na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Dnia 10 maja 2010 r. pozwana podpisała z (...) S.A. w P. umowę o świadczenie usługi kompleksowej. W dniu 30 marca 2011 r. pozwana podpisała umowę kupna energii elektrycznej. W dniu 1 czerwca 2011 r. pozwana zawarła również umowę o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej.

Pozwana z uwagi na problemy finansowe zaprzestała opłacania czynszu w lipcu 2011 r. Wysłała też do powódki pismo zwracając się o rozwiązania umowy za porozumieniem stron. Powódka jednak nie wyraziła zgody na rozwiązanie umowy. Stąd też pozwana zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na podnajem budynku przy ul. (...) w S.. Na tę

propozycję powódka przystała. W dniu 23 sierpnia 2011 r. pozwana – po wcześniejszym wezwaniu przez powódkę do uiszczenia opłat czynszowych – uiszczyła kwotę 2.000 zł.

W dniu 14 września 2011 r. pozwana wypowiedziała umowę o świadczenie usługi na dostawę gazu, a dnia 8 listopada 2011 r. umowę na dostawę energii elektrycznej z dnia 30 marca 2011 r. Natomiast dnia 23 grudnia 2011 r. wypowiedziała umowę dystrybucji energii zawarta w dniu 1 czerwca 2011 r.

Pismem z dnia 25 listopada 2011 r. poinformowała powódkę, że nie jest zainteresowana dalszym najmem nieruchomości, zwracając się o rozwiązanie umowy najmu i wyrażając chęć uiszczenia kwoty 27.000 zł tytułem zaległego czynszu oraz kwotę 5.000 zł tytułem utraconych korzyści za wcześniejsze zakończenie stosunku najmu. Następnie pełnomocnik pozwanej złożył dwa pisma z dnia 31 stycznia 2012 r. oraz 24 lutego 2012 r., w których składał oświadczenia o potrąceniu wierzytelności tytułem opłaty za media oraz niezwróconej przez powódkę kaucji. Pismem z dnia 10 lutego 2012 r. pełnomocnik pozwanej poinformował J. M. (1), że to na powódce spoczywa obowiązek dostarczenia mediów do nieruchomości wzywając powódkę do realizacji spoczywających na niej w tym względzie obowiązków i wyznaczając na wykonanie obowiązków termin do 17 lutego 2012 r. Powódka przedmiotowych umów na dostawę mediów nie zawarła, stąd też pismem z dnia 20 lutego (doręczonym powódce w dniu 8 marca 2012 r.) pozwana wypowiedziała umowę jako podstawę wskazując brak możliwości korzystania z energii elektrycznej, gazu, wody i centralnego ogrzewania.

Łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 8 marca 2012 r.

Pozwem z dnia 7 października 2011 r. J. W. (1) wniosła o zapłatę od pozwanej (...) sp. z o.o. sp. k. w W. kwot tytułem zaległego czynszu najmu. Sprawa prowadzona była przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie pod sygn. akt I C 1680/11. Wyrokiem z dnia 12 lutego 2013 r. sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 26.239,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie, nadto rozstrzygnął w przedmiocie kosztów procesu. W treści uzasadnienia ustalił sporną pomiędzy stronami datę rozwiązania umowy na 8 marca 2012 r.

bezsporne, a nadto dowód:

- wyrok SR z 12.02.2013 r. wraz z uzasadnieniem k. 25-36.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowego wyroku pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. J. W. (1) wezwała (...) sp. z o.o. sp. k. do stawiennictwa w nieruchomości przy ul. (...) w S. celem spisania protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 20 maja 2013 r. o godz. 12.00. W piśmie tym zaznaczono, że pomimo rozwiązania umowy najmu do chwili obecnej najemca nie sprostął spoczywającemu na nim obowiązkowi zwrotu przedmiotu najmu. Wezwanie to pozwana otrzymała w dniu 6 maja 2013 r.

Pozwana wezwanie to pozostawiła bez odpowiedzi, natomiast w dniu 20 maja 2013 r. na terenie nieruchomości nie stawił się żaden z jej przedstawicieli upoważnionych do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Klucze do nieruchomości J. M. (2) otrzymał w dniu 20 maja 2013 r. od byłej pracownicy pozwanej. W dniu 20 maja 2013 r. J. M. (1) (ojciec powódki) wraz z teściami powódki: J. W. (2) i M. W. (1) weszli na teren nieruchomości i przeprowadzili inwentaryzację po zakończeniu najmu, dokonując spisania protokołu inwentaryzacyjnego. Pod protokołem tym podpisy złożone zostały przez wszystkie uczestniczące w niej osoby (J. M. oraz J i M. W.). Stwierdzono m.in. brak przekazania kluczy do lokalu, brak półki długiej (...), brak żaluzji pionowej w oknie w pokoju nr (...), brak żaluzji w salonie, brak lamp wiszących sztuk 2 w salonie, brak żaluzji w pokoju nr (...) na parterze, brak przywrócenia stanu zabudowy kuchennej do stanu sprzed najmu, brak wykładzin podłogowych we wszystkich pokojach. Stwierdzono demontaż lub montaż bez zgody szeregu oznaczeń i przedmiotów.

Na terenie nieruchomości w dniu 20 maja 2013 r. w dalszym ciągu znajdują się rzeczy należące do pozwanej spółki, w tym. m. in. meble biurowe, kartony.

Pismem z dnia 15 lipca 2013 r. powódka wezwała C. sp. o.o. sp. k. do zapłaty kwoty 15.000 zł tytułem równowartości prac koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, wyznaczając 7.dniowy termin na uiszczenie wpłaty. Wezwanie to pozwana otrzymała w dniu 2 sierpnia 2013 r.

Pismem z dnia 11 września 2013 r. powódka wezwała C. sp. o.o. sp. k. do zapłaty dalszej kwoty 14.989,70 zł tytułem dalszej równowartości prac koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, wyznaczając 3.dniowy termin na uiszczenie wpłaty. Wezwanie to pozwana otrzymała w dniu 18 września 2013 r.

dowód:

- wezwanie z 11.09.13 r. k. 12-14,
- wezwanie z 15.07.13 r. k. 15-16,
- wezwanie z 26.04.13 r. k. 22-24,
- zdjęcia k. 41-45,
- protokoły k. 17-20,
- zeznania powódki J. W. (1) k. 122-123,
- zeznania świadka J. M. (1) k. 173-175,
- zeznania świadka M. W. (1) k. 175-176,
- zeznania świadka P. P. k. 213-214, transkrypcja k. 300-305.

Całkowity koszt prac remontowo-budowlanych niezbędnych do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego celem odzyskania jego mieszkalnego charakteru stanowi kwota 13.705,13 zł netto oraz kwoty 14.801,54 zł brutto (uwzględniając 8% podatek VAT w przypadku wykonywania prac przez podmioty będące płatnikiem podatku VAT) oraz kwota 16.857,31 zł brutto (uwzględniając 23% podatek VAT w przypadku wykonywania prac przez podmioty nie będące płatnikami podatku VAT).

dowód:

- opinia biegłego sądowego H. G. k. 131-148,
- opinia biegłego sądowego H. G. k. 236-274.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, tj. w całości w zakresie kosztów prac remontowo-budowlanych. Natomiast podlegało oddaleniu w zakresie roszczenia o zapłatę równowartości zabranego przez pozwaną uposażenia nieruchomości.

Z poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie pozwanych, którego spełnienia strona powodowa dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowi naprawienie szkody, jakie strona powodowa poniosła na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną. Podstawę prawną żądania powódki stanowi art. 675 § 1 k.c. zgodnie z którym Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Stan faktyczny sprawy sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę oraz zeznań stron i świadków, w zakresie, w jakim korelowały ze sobą oraz dowodami z dokumentów.

Zdaniem Sądu zarzuty podniesione przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 06.05.2014 roku nie były sprekludowane w rozumieniu art. 207 k.p.c. Pozwany wdał się w spór wnosząc o oddalenie powództwa. To implikowało konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego. Tym samym uwzględnienie spóźnionych twierdzeń nie powodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Poza sporem w niniejszym postępowaniu był stan nieruchomości przed i po wynajęciu, co zostało utrwalone w dokumentacji zdjęciowej sporządzonej przez powódkę oraz przez biegłego sądowego, której to dokumentacji nie zakwestionowała strona pozwana. Bezsporny również pozostawał zakres prac przeprowadzonych przez stronę pozwaną celem zaadoptowania domu mieszkalnego na pomieszczenie biurowe. Jednakże spór dotyczył charakteru, jaki prace te miały na aktualny stan nieruchomości. Powódka bowiem wszystkie z tych prac uznała za wpływające na pogorszenie stanu nieruchomości. Natomiast pozwana część z nich uznała za ulepszenia i w tym zakresie wskazała, iż powódka nie sprostała spoczywającemu na niej obowiązkowi z art. 676 k.c. Odnośnie zaś do pozostałych prac podniosła zarzut przedawnienia. Nadto zakwestionowała roszczenie, co do wysokości wskazując, iż dowodu w tym zakresie nie mogą stanowić sporządzone przez powódkę kalkulacje.

Powyższe zobligowało sąd w pierwszej kolejności do rozważenia czy prace przeprowadzone przez pozwaną w postaci: demontażu zabudowy kuchennej wraz z wyposażeniem kuchni (wciągu wentylacyjnego, suszarki do naczyń, zlewozmywaka, lodówki, połączeń hydraulicznych i elektrycznych przynależnych do wyposażenia kuchennego), montażu w dwóch pokojach na piętrze umywalek (wraz z rurami i odpływem do kanalizacji) oraz wymiany na piętrze wykładziny podłogowej tekstylnej na wykładzinę PCV stanowią „ulepszenia” w rozumieniu art. 676 k.c., czy też „pogorszenia” w rozumieniu art. 675 k.c. Zgodnie bowiem z normą 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. W niniejszej sprawie należało więc rozważyć, czy na powódce spoczywał obowiązek wezwania pozwanej do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Zasadnym więc było rozważenie, czy pracom wykonanym przez pozwaną można przypisać miano „ulepszeń”. Nie sposób w tym miejscu nie zauważyć, że pozwana podnosząc przedmiotowy zarzut ograniczyła się jedynie do gołosłownego stwierdzenia określającego te prace mianem ulepszających nieruchomości.

Zdaniem sądu oddanie rzeczy najętej w stanie niepogorszonym oznacza przede wszystkim, że zachowana pozostaje wartość funkcjonalna nieruchomości. Wolnostojący dom przy ul. (...) w S. jest domem mieszkalnym. Zatem ta właśnie jego funkcja jest decydująca przy rozstrzygnięciu czy aktualny stan stanowi ulepszenie, czy pogorszenie do stanu sprzed wynajmu. W takiej sytuacji prac przeprowadzonych przez pozwaną w pozabawienia domu mieszkalnego kuchni, zamontowania w pokojach mieszkalnych umywalek oraz wykładziny PCV zamiast wcześniej położonej tekstylnej z całą pewnością nie sposób uznać za ulepszenia, które w jakikolwiek sposób podnoszą wartość nieruchomości mieszkalnej. Wręcz przeciwnie przeprowadzone przez pozwaną prace należało uznać za pogarszające stan nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w S..

Reasumując z uwagi na niezrealizowanie unormowanych w art. 676 k.c. warunków brak było po stronie powódki konieczności wzywania pozwanej do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

Wobec powyższego po stronie powodowej powstało roszczenie o naprawienie szkody z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy najmu. Zgodnie z art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Powódka więc posiadała wszelkie uprawnienia do wystosowania w stosunku do pozwanej wezwania o zwrot kosztów prac remontowo-budowlanych celem doprowadzenia nieruchomości do stanu sprzed wynajmu, jak też do wezwania o zwrot równowartości zabranego przez pozwaną wyposażenia nieruchomości (żaluzje, świeczniki, półka, firany). Z uwagi jednak na stanowisko pozwanej należało ustalić, czy roszczenia te wykazane zostały, co do wysokości, jak też, czy nie uległy one przedawnieniu z uwagi na treść art. 677 k.c.

W zakresie przedawnienia oraz zastosowania art. 677 k.c. sąd w całości podzielił stanowisko powódki, iż powołana powyżej norma nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania z uwagi na niedojście do „zwrotu lokalu” w rozumieniu

art. 677 k.c. Zważyć w tym miejscu należało, iż w orzecznictwie ugruntował się bowiem jednolity pogląd, że „zwrot” nieruchomości umożliwia obu stronom jednocześnie stwierdzenie, czy i jakie najemca poczynił w mieszkaniu nakłady, względnie jakie wyrządził szkody. W szczególności może tu nie wystarczać wręczenie kluczy do lokalu. Początek biegu rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c. związany jest bowiem z dniem zwrotu rzeczy, a zatem jeśli do zwrotu nie dochodzi nie ma zastosowania uregulowanie dotyczące terminu przedawnienia, a tym samym niemożliwy jest jego wpływ. Dokonując wykładni celowościowej powołanego przepisu, w tym zamieszczenie w art. 677 k.c. tak krótkiego terminu dochodzenia roszczeń przez obie strony umowy przemawia za uznaniem, że początek jego biegu musi być wyraźnie i jednoznacznie określony oraz dający możliwość podjęcia czynności zmierzających do zbadania stanu rzeczy, w tym też, czy i jakiego rodzaju nakłady zostały poczynione przez najemcę lub dzierżawcę, zwłaszcza że nie będzie on już z nich korzystać. Chodzi zatem o ochronę interesów wynajmującego/wydzierżawiającego przez umożliwienie mu objęcia bezpośredniego władztwa nad rzeczą, dążenie do jak najszybszego usunięcia niepewnego stanu związanego z posiadaniem rzeczy i oznaczenia kresu używania jej przez najemcę lub dzierżawcę. Wynika stąd, że co zasady „zwrot rzeczy” oznacza przekazanie (wydanie) jej wynajmującemu lub dzierżawcy, ponieważ odpowiada to normalnej sytuacji i okolicznościom związanym z zakończeniem trwania umowy, jak też podstawowej formie przeniesienia posiadania, przewidzianej art. 348 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, LEX 4830; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1987 r., II CR 10/87, LEX 8811; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2000 r., V KKN 131/00, LEX 52675; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10, LEX 621347).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało uznać, że do wydania nieruchomości w rozumieniu art. 677 k.c. nigdy nie doszło. Jak wynika z twierdzeń stron oraz z treści uzasadnienia Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 12 lutego 2013 r. pomiędzy stronami od lipca 2011 r. toczył się spór. Pozwana zaprzestała bowiem uiszczania należności za nieruchomość i zwracała się o rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, na co z kolei nie godziła się powódka. Równocześnie jednak pozwana w dalszym ciągu miała zawarte umowy z dostawcami mediów, a ostatnią z tych umów wypowiedziała dopiero w grudniu 2011 r. Sąd zauważa przy tym, iż w sprawie nie przedłożono jakichkolwiek dowodów potwierdzających moment ostatecznego opuszczenia przez pozwaną spornego lokalu. Przy tym należało zauważyć, że sąd nie dał wiary zeznającej w charakterze strony pozwanej P. P., która wskazywała, iż przed opuszczeniem lokalu zabrali wszystkie swoje rzeczy oraz odmalowali ściany. Zaprzecza temu przedłożona w sprawie dokumentacja zdjęciową korelująca z zeznaniami świadków będących w nieruchomości podczas inwentaryzacji w dniu 20 maja 2013 r. Przy tym należało zauważyć, że okoliczność pozostawienia mebli biurowych utrwalona została również na zdjęciu sporządzonym przez biegłego sądowego w dniu 30 czerwca 2014 r.

Powyższe zaś uniemożliwiło obliczanie przedawnienia zgodnie z treścią art. 677 k.c., co skutkowało dla ustalenia długości biegu przedawnienia, koniecznością odwołania się do zasad ogólnych z art. 118 k.c. Zgodnie z treścią przedmiotowej normy Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Z uwagi na powyższe za zasadne sąd uznał, iż termin przedawnienia roszczenia powódki wynosi trzy lata i zaczyna swój bieg od dnia wymagalności, tj. od doręczenia pozwanej wezwania o zapłatę z dnia 15 lipca 2013 r. Powyższe więc skutkuje uznaniem, iż przedmiotowe roszczenie wywiedzione pozwem złożonym w dniu 7 października 2013 r. nie było przedawnione.

Dalej sąd dokonał ustaleń w zakresie wysokości żądania powódki. Powódka nie przeprowadziła jeszcze prac remontowych, stąd też nie dysponowała rachunkami na wykazania wysokości poniesionych prac. Z uwagi na powyższe zaistniała konieczność kosztorysowego rozliczenia prac remontowych. Dowodu w tym zakresie nie mogły jednak stanowić kalkulacje sporządzone przez powódkę z uwagi na fakt, iż twierdzenia stron w tym zakresie były sprzeczne. Podstawowe znaczenie dla ustalenia wysokości kosztów prac remontowych, jako okoliczności o charakterze specjalnym miał, zatem w niniejszej sprawie dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego H. G.. W myśl art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron, co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Z

cytowanego przepisu wynika, iż dowód tego rodzaju powinien być przeprowadzony przez osobę wskazaną przez sąd w toku postępowania.

Przy ustalaniu wysokości prac sąd oparł się o wyliczenia biegłego sądowego. Zakres uwzględnionych przez biegłego prac korelował z zakresem prac wskazanych przez powódkę. Przy tym opinia została sporządzona przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Po drugie, biegły sporządzając opinię oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wreszcie zaś opinia biegłego była sformułowana w sposób precyzyjny, a konkluzje w niej zawarte zostały logicznie uzasadnione i powiązane z przedstawionym w opinii procesem rozumowania. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd uznał opinię biegłego za w pełni przekonującą. Podkreślenia wymaga, że żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do wyliczeń biegłego, co pozwoliło na uznanie, iż strony zgadzają się z wartością oraz rozmiarem wskazanych przez biegłego prac remontowych.

Sąd opierając się na treści opinii pisemnej wziął przy tym pod uwagę ten wariant wyliczeń biegłego, który uwzględniał wartość prac z 23% podatkiem VAT uznając, że uwzględnia on wszelkie uzasadnione i celowe wydatki z tym związane z pracami remontowymi. Tym samym za uzasadnione uznał żądania powódki, co do zapłaty kosztów remontu w kwocie 16.857,31 zł, o czym orzeczono w punkcie pierwszym.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., stosownie do którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki należą się od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie 18.11.1997r. I ACa 690/97). Stąd też sąd nie wychodząc poza zakres żądania (art. 321 k.p.c.) zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu.

Oddaleniu natomiast podlegało żądanie powódki zasądzenia zapłatę równowartości zabranego przez pozwaną uposażenia nieruchomości. O ile bowiem zakres żądania znalazł swoje potwierdzenie w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym w dniu przekazania nieruchomości pozwanej, to jednak wartość tych nieruchomości nie została w żaden sposób wykazana. Powódka w początkowym etapie postępowania wnosila o wyliczenie wartości tych nieruchomości przez biegłego sądowego. Jednak opiniujący w sprawie biegły sądowy z zakresu budownictwa lądowego nie posiadał uprawnień do obliczenia wartości tych przedmiotów. Powódka zaś wycofała swój wcześniejszy wniosek o powołanie nowego biegłego. Nadto nie przedłożyła żadnych rachunków, czy też innych dowodów umożliwiających dokonanie wyliczeń w zakresie wartości tych nieruchomości. W sytuacji więc, gdy strona pozwana kwestionowała wartość żądania powódki, bierność dowodowa powódki w tym zakresie musiała skutkować uznaniem nie wykazania wysokości żądania, a tym samym jego oddaleniem.

W punkcie trzecim orzeczono w przedmiocie kosztów postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w punkcie trzecim wyroku w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c. i art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 t.j.) oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 2 ust. 1 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. (t. j.: Dz. U. z 2013 r. Nr 461). Sąd uznał w sprawie stronę powodową za przegrywającą odnośnie 43,8% żądania. W konsekwencji dokonał stosunkowego rozdzielenia poniesionych przez strony kosztów postępowania i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.142,70 zł z tego tytułu. Na poniesione przez powódkę koszty w kwocie 3.917 zł składały się: opłata od pozwu w kwocie 1.500 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Na poniesione przez pozwaną koszty w kwocie 2.417 zł składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W toku postępowania poniesione zostały także wydatki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 3.488,66 zł, którą to kwotę sąd obciążył strony w stosunku w jakim przegrały niniejsze postępowanie na zasadzie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Uwzględniając powyższe sąd obciążył z tego tytułu powódkę kwotą 1.528,03 zł, powoda kwotą 1.960,63 zł, o czym orzeczono w punktach czwartym i piątym.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

SSR Julia Ratajska

Zarządzenia:

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć p. s.
3. (...)

SSR Julia Ratajska