

Sygnatura akt I C 72/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 20-12-2012 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Siwek

Protokolant:Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 20-12-2012 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa A. Ö.

przeciwko J. S.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego J. S.

przeciwko A. Ö.

o zapłatę

I. oddała powództwo A. Ö. przeciwko J. S.,

II. oddała powództwo wzajemne J. S. przeciwko A. Ö..

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2011 r. powódka A. Ö. domagała się zasądzenia od J. S. kwoty 6.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05 maja 2010 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż łączyła ją z pozwanym umowa najmu lokalu użytkowego położonego w J. ul. (...). Umowa ta została wypowiedziana przez pozwanego, a lokal został zwrócony pozwanemu w dniu 12 października 2010 r.

Lokal został przez wynajmującego wynajęty na działalność gastronomiczną. Jednak stan lokalu uniemożliwił prowadzenie takiej działalności bez dokonania zmian w lokalu, polegających na wykonaniu pomieszczeń zgodnie z wymaganiami bezpieczeństwa żywności. Powyższe wynika z konieczności zachowania właściwych warunków sanitarnych, bez których niemożliwe byłoby prowadzenie działalności gastronomicznej. Uwarunkowania te wynikają z przepisów o bezpieczeństwie żywności i żywienia. Oznacza to, że pozwany wydał lokal nie nadający się do umówionego użytku.

Powódka na koszty wykonania niezbędnego przystosowania lokalu na potrzeby działalności gastronomicznej wydała kwotę 11.456,98 zł.

Jak podniosła, wszelkie prace wykonywała ona za wiedzą i pomocą przedstawiciela wynajmującego – A. S., który przekazał lokal wynajmującej, pomagał przy pracach remontowych, wskazując m.in. podłączenia kominów, reprezentował wynajmującego na terenie nieruchomości. Nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do prowadzonych prac.

Powódka wskazała, że swoje roszczenie opiera na art. 662 § 1 k.c. Jej zdaniem poniesione przez nią nakłady stanowiły nakłady konieczne na lokal, który został wynajęty pod działalność gastronomiczną. Skoro właściciel wynajął lokal pod taką działalność, to w przypadku braku możliwości korzystania z lokalu w umówiony sposób, koniecznym stało się przystosowanie go do działalności prowadzonej przez powódkę.

Pozwany wezwany przez pełnomocnika powódki do dobrowolnego uiszczenia świadczenia, ustosunkował się negatywnie pismem z dnia 11 września 2011 r.

W odpowiedzi J. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości, jak również złożył pozew wzajemny.

W uzasadnieniu pozwany – powód wzajemny potwierdził, że jego oraz A. Ö. łączyła umowa najmu lokalu użytkowego w J. przy ul. (...), zawarta w dniu 10 sierpnia 2009 r. za pośrednictwem biura (...) w J.. Wraz z zawarciem umowy nastąpiło przekazanie lokalu. Powódka wiedziała o stanie lokalu zarówno przed zawarciem umowy jak i w chwili jej zawarcia. Umowa została zawarta w lokalu, a powódka na kilka dni przed jej zawarciem oglądała lokal i zapoznawała się z jego stanem, i co więcej, przed podpisaniem umowy podjęła konsultacje dotyczące ewentualnych norm dopuszczających użytkowanie lokalu na cele gastronomiczne.

Wbrew twierdzeniom powódki, pozwany nigdy nie zobowiązywał się do dostosowania lokalu do jakichkolwiek wymogów, czy działalności. Zastrzegł jednocześnie w umowie, iż ewentualne, planowane przez najemcę zmiany budowlane czy przebudowa pomieszczeń musi zostać każdorazowo, w formie pisemnej, uzgodniona z wynajmującym. To powódka zawierając umowę oświadczyła, że przedmiot najmu wykorzystywać będzie wyłącznie na cele działalności gastronomicznej. W związku z czym nie jest uprawniona do dochodzenia jakichkolwiek kosztów związanych z przystosowaniem i adaptacją lokalu.

Ponadto powódka nigdy nie wezwała pozwanego do wykonania zmian, czy modernizacji lokalu oczekiwanych przez powódkę i wg jej opinii przydatnych w działalności gastronomicznej.

Powódka dokonała modernizacji całkowicie samowolnie i bez zachowania uzgodnionej w umowie formy pisemnej dla dokonania takich zmian. Powódka jedynie konsultowała z A. S., pełnomocnikiem pozwanego, przez przedstawionego pełnomocnika, siostrę E. P., możliwości techniczne takie jak podłączenie kominowe, czy przebieg rur wodnych i innych instalacji. Jednakże nigdy nie został przedstawiony ani pozwanemu ani jego pełnomocnikowi w żadnej formie nawet zarys planów przebudowy i w żadnej formie na dokonanie przez powódkę przebudowy i adaptacji lokalu, ani pozwany ani jego pełnomocnik nie wyrażał zgody.

Równocześnie J. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 1.405,30 zł tytułem rabatów udzielonych pozostałym najemcom za brak wody w lokalach najmowanych, wraz z odsetkami od dnia 02 listopada 2010 r.; kwoty 1.650,30 zł tytułem kosztów usunięcia zabudowy ścianek działowych wraz z odsetkami od dnia 03 listopada 2010 r.; kwoty 3.000 zł plus podatek VAT tytułem utraconych przychodów za miesiąc października 2010 r. wraz z odsetkami od dnia 02 listopada 2010 r., kwoty 840 zł tytułem usunięcia uszkodzeń w substancji trwałej budynku.

W uzasadnieniu pozwu wzajemnego pozwany – powód wzajemny wskazał, że strony rozwiązały łączącą je umowę z dniem 30 września 2010 r. Pozwana opuszczając lokal i demontując urządzenia w lokalu około godziny 9 w dniu 30 września 2010 r. odłączyła główne zasilanie w wodę czym spowodowała niemożność normalnego użytkowania pozostałych lokali w budynku. Przywrócenie zasilania w wodę nastąpiło dopiero w dniu 04 października 2010 r. W związku z czym na wniosek najemców pozostałych lokali zaistniała konieczność obniżenia czynszu za czas trwania wad uniemożliwiających normalne korzystanie z lokalu, wynosząca 281,06 zł za każdy dzień, tj. 1.405,30 zł za cały czas trwania wady.

Z uwagi na niezachowanie przez powódkę terminu wydania lokalu wyznaczonego na dzień 30 września 2010 r. i dalsze zajmowanie lokalu do dnia 12 października 2011 r., a następnie nieusunięcia niezgodnej z treścią umowy zabudowy w terminie wyznaczonym, pozwany zmuszony było do samodzielnego usunięcia zabudowy w dniach 29 października –

03 listopada 2011 r., a co za ty idzie przez cały miesiąc października pozbawiony był korzyści wynikających z możliwości wynajęcia lokalu.

Wykonana w sposób niezgodny z postanowieniami umowy zabudowa była na stałe połączona z substancją trwałą budynku za pomocą wkrętów, kotw, kołków oraz innych zamocowań. Uszkodzenia podłogi, płytek podłogowych, ścian, sufitów, koszty materiału oraz prac naprawczych zostały oszacowane na kwotę 840 zł.

W piśmie z dnia 28 listopada 2011 r. powódka – pozwana wzajemna podniosła zarzut przedawnienia roszczeń wynikających z pozwu wzajemnego oraz zarzuciła, przecząc wszystkim stwierdzeniom zawartym w tym pozwie, iż pozwany – powód wzajemny nie przedstawił żadnych dowodów, z których wynikałyby kwoty dochodzone pozvem wzajemnym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową najmu z dnia 10 sierpnia 2009 r. J. S., zawodowo zajmujący się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami, działający za pośrednictwem A. S., oddał w najem A. Ö. część nieruchomości położonej w J. przy ul (...), o powierzchni 100 m2, położoną na parterze budynku stanowiącą samodzielny lokal mieszkalny.

Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana miała być przez najemcę tylko i wyłącznie na cele działalności gastronomicznej.

Ewentualne, planowane przez najemcę zmiany budowlane czy przebudowa pomieszczeń wymagała każdorazowo w formie pisemnej uzgodnienia z wynajmującym.

W protokole przekazania lokalu z dnia 10 sierpnia 2009 r. A. Ö. wskazała, iż stan techniczny lokalu jest jej znany i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.

(Dowód: - umowa najmu z dnia 10.08.2009 r. k. 9 – 10

- zaświadczenie z dnia 07.09.2011 r. k. 86

- protokół przekazania lokalu z dnia 10.08.2009 r. k. 111)

A. Ö. wynajmując lokal użytkowy przy ul. (...) w J. miała świadomość, że w danej chwili nie nadaje się on do planowanej działalności gastronomicznej.

(Dowód: - zeznania świadka E. P. k. 124 v – 125

- zeznania świadka A. S. k. 221 – 222v)

Generalnie lokal użytkowy przy ul. (...) w J. nadawał się do prowadzenie działalności gastronomicznej.

(Dowód: - zeznania pozwanego – powoda wzajemnego J. S. k. 198v -199

- umowa najmu z dnia 21.04.2008 r. k. 217)

Jednakże przystosowanie lokalu użytkowego przy ul. (...) w J. do prowadzonej przez A. Ö. działalności gastronomicznej wymagało prac adaptacyjnych i decyzji o odstępstwie Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego we W..

A. Ö. nie informowała ani J. S., ani jego pełnomocnika A. S., że lokal posiada wady.

(Dowód: - zeznania świadka E. P. k. 124 v – 125

- zeznania świadka A. S. k. 221 – 222v

- protokół z kontroli z dnia 28.12.2009 r. k. 131 – 133
- opinia sanitarna z dnia 05.01.2010 r. k. 134
- protokół kontroli sprawdzającej k. 136 – 137 v
- decyzja nr (...) z dnia 20.04.2010 r. k. 138
- decyzja nr (...)z dnia 12.10.2009 r. k. 219 – 220)

W dniu 12 października 2010 r. A. Ö. zwróciła J. S. przedmiotowy lokal użytkowy.

W ocenie odbierającego lokal znajdował się w stanie zadowolającym.

(Dowód: - protokół przekazania z dnia 12.10.2010 r. k. 11, 110)

Pismem z dnia 25 sierpnia 2011 r. A. Ö. reprezentowana przez swojego pełnomocnika wezwała J. S. do zapłaty kwoty 8.631,59 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów remontu najmowanego lokalu przy ul. (...) w J..

Pismem z dnia 11 września 2011 r. J. S. odmówił zapłaty wymienionej kwoty wskazując, że prace budowlane i adaptacyjne zostały poczynione wbrew zapisom umowy.

(Dowód: - wezwanie z dnia 25.11.2011 r. k. 12, 107

- pismo z dnia 11.09.2011 r. k. 15)

A. Ö. wykonała prace w lokalu przy ul. (...) w J. o łącznej wartości 19.177,96 zł

(Dowód: - faktury k. 16 – 85

- opinia biegłej sądowej B. J. k. 154 – 170

- płyta CD k. 176)

J. S. obciążył A. Ö. kwotą 1.405,30 zł tytułem rabatów za brak wody; kwotą 3.660 zł z tytułu należności za czynsz najmu w październiku 2010 r.; kwotą 1.405,30 zł tytułem rabatu na rzecz najemców za brak wody w okresie od dnia 30 września 2010 r. do dnia 04 października 2010 r.; kwotą 1.650,30 zł tytułem usunięcia zabudowy ścianek działowych.

W dniu 05 listopada 2010 r. J. S. wezwał A. Ö. do zapłaty łącznej kwoty 7.877,75 zł, a następnie w dniu 15 listopada 2010 r. do zapłaty kwoty 9.528,05 zł.

(Dowód: - nota obciążeniowa nr (...) k. 96

- nota obciążeniowa nr (...)k. 97

- informacja z dnia 20.10.2010 r. k. 98

- wezwanie z dnia 05.11.2010 r. k. 99

- wezwanie z dnia 15.11.2010 r. k. 100

- pismo z dnia 05.11.2010 r. k. 101

- pismo z dnia 05.11.2010 r. k. 102

- wezwanie z dnia 19.10.2010 r. k. 103)

Sąd zważył co następuje:

Obydwa powództwa nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie, odnośnie powództwa A. Ö., to należało zauważyć, iż bezsporne było pomiędzy stronami, że w dniu 10 sierpnia 2009 r. została pomiędzy nimi zawarta umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w J..

Natomiast sporny był stan lokalu w chwili wydania go A. Ö. i czy nadawał się on do umówionego użytku.

Powódka – pozwana wzajemna (dalej zwana powódką) A. Ö. twierdziła, że przedmiotowy lokal nie nadawał się do umówionego użytku i domagała się od pozwanego – powoda wzajemnego (dalej zwanego pozwanym) zapłaty kwoty 6.000 zł tytułem poczynionych nakładów na przystosowanie lokalu do wskazanego użytku.

Jak zostało wskazane w uzasadnieniu pozwu swoje roszczenia powódka wywodziła z art. 662 § 1 k.c.

Przepis ten stanowi, iż wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

W związku z powyższym trzeba było wskazać, że pozwany twierdził, iż nigdy nie zobowiązywał się do dostosowania lokalu przy ul. (...) w J. do jakichkolwiek wymogów, czy działalności gastronomicznej.

Tutejszy Sąd Rejonowy nie podzielił tej argumentacji. Należało bowiem zauważyć, że zgodnie z § 3 umowy najmu z dnia 10 sierpnia 2009 r. strony ustaliły, że powódka będzie wykorzystywała wynajmowaną powierzchnię „tylko i wyłącznie na cele działalności gastronomicznej”. Nie sposób było potraktować wskazanego zapisu inaczej jak ustalenie pomiędzy stronami, że właśnie na taki cel zostaje oddany A. Ö. lokal.

Niemniej nie oznaczało to równocześnie, że pozwany ponosi odpowiedzialność za nakłady poczynione przez powódkę na ten lokal.

I tak, przede wszystkim trzeba było stwierdzić, że powódka nie wykazała że lokal nie nadawał się do umówionego użytku, czyli na działalność gastronomiczną.

Z przedłożonych w sprawie dowodów wynikało bowiem, że nie nadawał się on (bez przeprowadzenia niezbędnych prac) do prowadzenia konkretnej działalności gastronomicznej – a mianowicie sprzedaży kebabów (w związku z tym profilem działalności powódka zwracała się do odpowiednich organów o udzielenie zgody na prowadzenie działalności, w tym o odstępstwo do Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego we W.). Na tak uszczegółowiony zaś zakres prowadzenia działalności gastronomicznej strony się nie umawiały, a jedynie ogólnie na prowadzenie działalności gastronomicznej.

A o tym że lokal nadawał się generalnie na prowadzenie działalności gastronomicznej świadczy umowa o wynajem jaką zawarł pozwany w dniu 21 kwietnia 2008 r. z T. P., który również prowadził w tym lokalu działalność gastronomiczną (jakkolwiek o innym profilu).

W konsekwencji, skoro strony umówiły się tylko ogólnie na jaki cel został wynajęty lokal, to pozwany nie mógł aktualnie ponosić konsekwencji, tego że do konkretnej (specyficznej) działalności gastronomicznej akurat były wymagane dodatkowe prace.

Równie istotne było również to, że o konieczności wykonania prac adaptacyjnych powódka wiedziała od samego początku obowiązywania umowy, jako że jeszcze przed jej podpisaniem знаła stan lokalu.

Wynika to z zeznań świadka E. P. (siostry powódki), która zeznała, że obie oglądając ten lokal stwierdziły, że nie nadawał się on do prowadzenia działalności gastronomicznej i należy go do tego dostosować.

Znajomość stanu lokalu potwierdzał również protokół przekazania lokalu z dnia 10 sierpnia 2009 r. w którym A. Ö. oświadczyła, że stan techniczny lokalu jest jej znany i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

I dlatego, skoro powódka mimo że знаła stan lokalu zawarła umowę, to znaczyło że się godziła że nie ma on wszystkich cech przydatności do umówionego użytku i zwalniała w tym zakresie pozwanego z odpowiedzialności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 r., VI ACa 852/10, G. Prawna TPwF 2011/128/7).

Nie bez znaczenia była również kwestia, że powódka wykonała swoje prace bez zgody pozwanego (umowa przewidywała formę pisemną dla tej zgody). Fakt ten potwierdziła w swoich zeznaniach tak E. P., ja również świadek A. S., ówczesny pełnomocnik pozwanego.

I wprawdzie, tak powódka, jak i E. P. podnosiły, że A. S. widział wykonane prace, to można było odnieść to tylko do tych prac które z przyczyn oczywistych można było zauważyć z sali dla klientów. Powódka bowiem nie wykazała, że świadek widział prace na zapleczu, a w konsekwencji że poprzez milczącą akceptację, w sposób dorozumiany, wyrażał akceptację dla tych prac.

Przy czym powódka również nie wykazała, aby świadek A. S. wiedział w jakiej technologii została wykonana ścianka działowa oddzielająca zaplecze od sali dla klientów, a zatem aby brak jego sprzeciwu obejmował także tą kwestię.

Natomiast niewątpliwie należało przyjąć, że świadek widział wykonaną ściankę działową, oddzielającą salę dla klientów od zaplecza, się godził na jej powstanie i tym samym wyraził zgodę na wykonanie prac (wymóg zgody pisemnej na prace zawarty w umowie nie został zastrzeżony pod rygorem nieważności – art. 76 k.c.)

To jednak nadal nie oznaczało, że pozwany winien ponosić koszty jej wykonania. Skoro bowiem od początku był znany powódce stan lokalu, skoro powódka od początku wiedziała o konieczności wykonania prac adaptacyjnych i mimo tego nie podjęła próby ustalenia kto winien ponosić koszty prac, to co do zasady należało uznać, że obciążają one najemcę albowiem wykonywane są w jego wyłącznym interesie.

Zresztą, w okolicznościach sprawy, niezależnie od tego czy A. S. znał pełny zakres prac wykonanych przez powódkę i czy je akceptował, trzeba było przyjąć, że intencją stron było, na co w szczególności godziła się (choćby w sposób dorozumiany) A. Ö., że koszty wykonania wszelkich prac adaptacyjnych będzie ponosić ona sama. Trudno bowiem znaleźć inne uzasadnienie dla zachowania A. Ö., która mimo zapisów umownych nie tylko nie wystąpiła o pisemną zgodę na wykonanie prac, to mimo tego że jej zdaniem (przynajmniej obecnie prezentowanym) lokal nie został jej wydany w stanie przydatnym do umówionego użytku, zamiast wezwać wynajmującego do wykonania, na jego koszt, niezbędnych prac. Sama wykonała te prace, pokrywając je z własnych środków finansowych. A pozwanego wezwała do zwrotu poczynionych nakładów dopiero po rozwiązaniu przez niego umowy najmu, ponad półtora roku po wykonaniu prac.

W tym miejscu trzeba było wskazać, że powoływanie się przez powódkę na wykonane prace jako, co do zasady, których obowiązek zrealizowania ciążył na pozwanym jako wynajmującym – stosownie do art. 663 k.c., wykluczał możliwość uwzględnienia jej powództwa w oparciu o art. 676 k.c., który stanowi 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.

Po pierwsze bowiem, jak się wskazuje w orzecznictwie, przepis ten swoją dyspozycją nie obejmuje nakładów obciążających wynajmującego (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 marca 2008 r., V CSK 418/07, Lex nr 577236).

Po drugie w okolicznościach sprawy, brak było dowodu że wykonane przez powódkę prace ulepszyły wynajmowany lokal (efekt wykonanych prac albo został usunięty przez samą powódkę lub też przez pozwanego celem przygotowania lokalu dla kolejnego najemcy).

I z tych też względów roszczenie powódki jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Odnosnie natomiast powództwa wzajemnego J. S. to trzeba było stwierdzić, że pozwany – powód wzajemny w żaden sposób nie udowodnił swoich roszczeń.

Poza bowiem notami obciążeniowymi wystawionymi na A. Ö., nie przedstawił jakiegokolwiek dokumentu z którego by wynikało, że rzeczywiście udzielił rabatu najemcom za brak wody w lokalach wynajmowanych w okresie od 30 września do 04 października 2010 r. oraz że ten brak wody wynikał z zachowania powódki. Nie przedstawił również żadnego dowodu, że rzeczywiście poniósł koszt usunięcia zabudowy ścianek działowych w kwocie 1.650,30 zł oraz koszt usunięcia uszkodzeń w substancji trwałej budynku w kwocie 840 zł.

Brak było również dowodu, że to z winy A. Ö. w miesiącu październiku 2010 r. J. S. utracił przychód w wysokości 3.660 zł.

Nie można było nie zauważyć także, iż pełnomocnik J.S.- A., odbierając w dniu 12 października 2010 r. lokal od A. Ö. oświadczył w protokole przekazania, że lokal jest w stanie zadawalającym. A zatem nie wnosił zastrzeżeń do jego stanu.

I dlatego, w niniejszym postępowaniu również roszczenie J. S. zostało oddalone.