

Sygnatura akt I C 836/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 10-02-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Lucyna Mikołajczak

Protokolant: Beata Kocot

po rozpoznaniu w dniu 10-02-2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **T. M.**

przeciwko (...) **w T.**

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

I C 836/12

UZASADNIENIE

Powód T. M. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) w T. kwoty 25.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot :

-4200 zł od dnia 15.09.2011r. do dnia zapłaty ,

-4200 zł od dnia 15.10.2011r. do dnia zapłaty ,

-4200 zł od dnia 15.11.2011r. do dnia zapłaty ,

-4200 zł od dnia 15.11.2011r. do dnia zapłaty ,

-4200 zł od dnia 15.12.2011r. do dnia zapłaty ,

-4200 zł od dnia 15.01.2012r. do dnia zapłaty ,

-4200 zł od dnia 15.02.2012r. do dnia zapłaty

wraz z kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu pozwu wskazano , iż powód wywodzi swe roszczenia z umowy najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), jaką strony zawarły w dniu 27.06.2011r.. W ocenie powoda pozwana bezzasadnie przyjęła , iż rzeczona umowa wygasła , nadto stwierdził , iż pozwana nadal użytkuje przedmiotowy lokal użytkowy nie płacąc umówionego czynszu za okres od września 2011r. do lutego 2012r. .

Pozwana (...) w T. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy bez prawa naliczenia odszkodowania , a także wobec dokonanego odstąpienia od umowy. Pozwana wniosła także o obciążenie powoda kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego .

Pozwana w złożonej odpowiedzi na pozew podniosła zarzut potrącenia z roszczeniem powoda , wzajemnej wierzytelności pozwanej w łącznej kwocie 10.555 zł tytułem kosztów zniszczonej żywności wskutek braku ogrzewania w dzierżawionych pomieszczeniach oraz dodatkowych kosztów wywozu śmieci .

Pozwana (...) w T. zgłosiła nadto zarzut niewłaściwości Sądu w Jeleniej Górze i przekazanie sprawy do rozpoznania właściwemu Sądowi Rejonowemu w Gryficach .

W ocenie pozwanej przedmiotowa umowa najmu wygasła bez jakichkolwiek odszkodowań dla którejkolwiek ze stron , albowiem wynajmujący nie zaakceptował na piśmie zmian zaproponowanych przez najemcę . Ponadto pozwana podniosła , iż odstąpiła od umowy najpóźniej 10.11.2011r. i to na zasadzie art. 491 i 493 kc .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

T. M. jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) , położonego w K. przy ul. (...) , składającego się z Sali sprzedaży , pomieszczeń socjalnych i magazynowych , dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W dniu 27.06.2011r. T. M. oraz (...) z/s w T. zawarli umowę opisanego wyżej lokalu użytkowego na czas nieokreślony , nie krócej jednak jak 21 miesięcy . Wynajmowany lokal miał być wykorzystywany do prowadzenia sklepu spożywczego . w paragrafie 3 ust 3 umowy zapisano , iż najemca zapoznał się ze stanem technicznych i wyposażeniem przedmiotowego lokalu oraz , że szczegółowo zapozna się z lokalem w dniu jego wydania , czego dowodem będzie protokół zdawczo-odbiorczy . Protokół ten miał także zawierać ewentualne proponowane przez najemcę i zaakceptowane przez wynajmującego podpisem pod protokołem , konieczne zmiany , modernizacje czy ulepszenia lokalu dla potrzeb najemcy . W powołanym paragrafie umowy stwierdzono nadto , iż brak akceptacji przez wynajmującego podpisem pod protokołem jakiegokolwiek modernizacji czy zmiany lokalu proponowanej przez najemcę powoduje , iż przedmiotowa umowa wygasa bez jakichkolwiek odszkodowań dla którejkolwiek ze stron .

Wszelkie roboty adaptacyjne , przeróbki i inne prace w wynajmowanym lokalu po ich uzgodnieniu z wynajmującym miały być wykonywane wyłącznie na koszt najemcy , a po zakończeniu umowy nie przysługiwał zwrot za dokonane nakłady .

Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić do dnia (...). Tego też dnia strony winny sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy , w którym opiszą stan techniczny lokalu , jego wyposażenie oraz wskazania liczników , a także zaproponowane zmiany adaptacyjne.

Wysokość miesięcznego czynszu ustalono na kwotę 4.400 przy czym przez pierwsze 12 miesięcy trwania umowy czynsz miał wynosić 4.200 zł / paragraf 4 umowy / .

Zgodnie z umową najemcę obciążały nadto koszty zarządu , które obejmowały opłaty za centralne ogrzewanie , wywóz śmieci , ochrony obiektu , oświetlenie części wspólnych , koszty administracyjne określane przez Wspólnotę Lokalową (...) jako koszty utrzymania lokalu . Koszty te najemca miał płacić bezpośrednio do Wspólnoty Lokalowej (...) lub na konto bankowe Wspólnoty .

Ponadto najemca zobowiązał się do pokrywania we własnym zakresie kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu .

Wynajmujący zapewnił , iż lokal jest wyposażony w odpowiednie liczniki lub podliczniki i instalacje w oparciu , o które będą naliczane koszty energii elektrycznej , wody , telefonu , ścieków .

Dowód : umowa najmu lokalu użytkowego k. 8-12 akt ,

Najemca zaproponował w ramach dostosowania pomieszczeń do swoich potrzeb likwidację pomieszczeń zaplecza i ścian działowych celem powiększenia hali sprzedaży .

W piśmie z dnia 21.09.2011r. najemca stwierdzając konieczność zmian w przedmiotowym lokalu użytkowym tj. założenie podliczników wody , założenie linii telefonicznej , zmiany w ścianach działowych , likwidację pomieszczeń zaplecza poinformował wynajmującego , iż wstrzymuje płatność czynszu.

Wynajmujący telefonicznie wyraził zgodę na wnioskowane prace modernizacyjne .

W piśmie z dnia 16.11.2011r. wynajmujący ograniczył swoją zgodę do wyburzenia jednej ścianki działowej , odmawiając podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego .

Wynajmujący nie wskazał najemcy aktywnej linii telefonicznej , nie wskazał licznika energii elektrycznej , którego nie było , odmówił dostarczenia dokumentów księgowych odzwierciedlających koszty zarządu , które zgodnie z umową miały być regulowane przez najemcę bezpośrednio Wspólnocie , nie doprowadził do ogrzewania lokalu , który przez cały okres grzewczy tj. od 01.10.2011r. do 31.01.2012r. nie był ogrzewany co doprowadziło do zniszczenia mienia najemcy , nie uregulował kwestii dotyczących odbioru śmieci , co w rezultacie doprowadziło , do sytuacji , iż najemca zmuszony był zlecić wywóz śmieci prywatnej firmie na swój koszt .

Pismem z dnia 28.10.2011r. najemca wezwał wynajmującego do usunięcia spostrzeżonych uchybień wyznaczając mu dodatkowy termin do dnia 10.11.2011r. i zastrzegając , że brak reakcji oznaczać będzie równoczesne odstąpienie od umowy z tą datą . Jednocześnie pozwana Spółdzielnia powiadomiła wynajmującego o konieczności odbioru lokalu wraz z kluczami wobec jego nieużytkowania . Ostatnie towary z przedmiotu najmu pozwany usunął w dniu (...) . Pozwana gotowa była wydać lokal już w dniu 10.11.2011r. , a wywóz towarów opóźnił się wyłącznie w oczekiwaniu na spisanie wspólnego protokołu zdawczo – odbiorczego i oszacowanie wzajemnych roszczeń . . Powód wyraził zgodę na odstąpienie od umowy przez najemcę pod warunkiem , że pozwany znajdzie na swoje miejsce inny podmiot .

Pozwana w ramach ugody i polubownego załatwienia sporu znalazła odpowiedniego dzierżawcę firmę (...) , która mimo braku ogrzewania gotowa była podjąć tam działalność gospodarczą.

Ostatecznie wynajmujący odstąpił od tych uzgodnień .

Dowód : pisma powoda oraz pism pozwanego k.16-28 akt , protokołu towarów uszkodzonych sporządzony w dniu 01.12.2011 r. k. 36-41 akt , zeznania świadków E. P., R. S., B. D. k. 104-107 akt , zeznania pozwanego k. 162 akt ;

Sąd zważył co następuje :

Roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie .

Zgodnie z art. 662 par 1 kc rzecz powinna być wydana najemcy w stanie przydatnym do używania jej w zakresie i w sposób określony w umowie najmu (zob. też wyrok NSA we Wrocławiu z 11 kwietnia 1994 r., SA/Wr 1861/93, Glosa 1997, nr 1, poz. 57, a także orzeczenie SN z 3 lipca 1997 r., II CKN 25/97, niepubl.). Jeżeli w umowie najmu nie ma stosownego postanowienia w tym zakresie, rzecz powinna być wydana najemcy w stanie nadającym się do użytku zgodnego z właściwością i przeznaczeniem rzeczy (tak, słusznie, J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 25; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1072; zob. uwagi do art. 65 oraz art. 663).

Przydatność do umówionego użytku przedmiotu najmu powinna zostać utrzymana przez wynajmującego do momentu rozwiązania stosunku najmu .

Ustalenia faktyczne wskazują jednoznacznie , iż strony dopuściły wygaśnięcie umowy najmu bez jakichkolwiek odszkodowań w wypadku gdy nie zostanie podpisany protokół-zdawczo –odbiorczy uwzględniający zaproponowane

przez najemcę konieczne zmiany , modernizacje czy ulepszenia .Zgoda wynajmującego jako warunek konieczny miała być potwierdzona jego podpisem na protokole . Brak akceptacji przez wynajmującego podpisem pod protokołem jakiegokolwiek modernizacji czy zmiany lokalu proponowanej przez najemcę powodował ,iż przedmiotowa umowa wygasa bez jakichkolwiek odszkodowań dla którejkolwiek ze stron .

Na podstawie dowodów przeprowadzonych w sprawie , szczególnie na podstawie dowodu z zeznań świadków oraz dowodu z dokumentów , których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron postępowania , ustalono , iż z winy wynajmującego nie doszło do podpisania rzeczonoego protokołu zdawczo-odbiorczego . Ponadto powód nie zaakceptował wszystkich propozycji modernizacji lokalu i dostosowania go do planowanej działalności gospodarczej prowadzonej w tym lokalu przez pozwanego.

Już te okoliczności były wystarczające do stwierdzenia , iż umowa wygasła zgodnie z wolą obu stron wyrażoną w paragrafie 3 ust 3 umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 27.06.2011r..

Sąd dokonując wykładni oświadczeń woli zgodnie z art. 65 par 2 kc badał jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy . W rozumieniu art. 65 § 2 k.c. cel umowy jest wyznaczony przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Jest to cel zindywidualizowany, dotyczący konkretnej umowy i znany obu stronom. Wpływa on na kształt praw i obowiązków pośrednio, jako jeden z czynników, które powinny być brane pod uwagę przy dokonywaniu wykładni. Cel nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej. Cel umowy można określić jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (por. wyr. SN z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, Lex nr 512012; wyr. SN z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, Lex nr 668919; wyr. SN z dnia 21 grudnia 2011 r., III CSK 47/10, Lex nr 738108).

Sens oświadczeń woli ujawnionych w postaci pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu (por. uchw. SN z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168; wyr. SN z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350; wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, Lex nr 145198; wyr. SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 558/08, Lex nr 512966).

Zamiarem pozwanego było wykonywanie w przedmiocie najmu działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu sklepu spożywczego . Pozwanemu niewątpliwie zależało na pozyskaniu jak największej powierzchni celem powiększenia hali sprzedaży . Z tych to względów przedstawił powodowi planowane zmiany polegające na likwidacji pomieszczeń zaplecza i ścian działowych . Powód nie przeczył , iż znane mu były zamiary najemcy co do sposobu wykorzystania przedmiotowego lokalu użytkowego . Bezsporne jest , iż pozwany w dacie zawarcia umowy znał stan techniczny lokalu jednak w paragrafie 3 umowy zastrzeżono , że szczegółowo zapozna się z lokalem w dniu jego wydania czego dowodem będzie ów protokół zdawczo-odbiorczy . Zatem strony zgodnie ustaliły , iż najemca dopiero po szczegółowym zapoznaniu się z technicznym stanem lokalu będzie mógł zgłosić swoje zmiany , co do modernizacji i ulepszenia lokalu oraz jego dostosowania do planowanej działalności gospodarczej , a brak akceptacji ze strony powoda wyrażonej na piśmie skutkować będzie wygaśnięciem umowy .

Pozwany wykazał nadto , iż przedmiotowy lokal użytkowy był dotknięty wadami .

Wynajmujący zapewnił , iż lokal jest wyposażony w odpowiednie liczniki lub podliczniki i instalacje w oparciu , o które będą naliczane koszty energii elektrycznej , wody , telefonu , ścieków .

Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne dają podstawy do przyjęcia , iż wynajmujący nie wskazał najemcy aktywnej linii telefonicznej , nie wskazał licznika energii elektrycznej , którego nie było , odmówił dostarczenia dokumentów księgowych odzwierciedlających koszty zarządu , które zgodnie z umową miały być regulowane przez najemcę bezpośrednio Wspólnocie , nie doprowadził do ogrzewania lokalu , który przez cały okres grzewczy tj. od 01.10.2011r. do 31.01.2012r. nie był ogrzewany co doprowadziło do zniszczenia mienia najemcy .

Przepis art. 664 k.c. określa odpowiedzialność wynajmującego wobec najemcy za wady przedmiotu najmu. Wprowadzona tu rękojmia dotyczy wszelkich wad – zarówno fizycznych, jak i prawnych.

Wprowadzona przez art. 664 § 1 k.c. odpowiedzialność powstaje wtedy, gdy przedmiot najmu ma takie wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Nie chodzi przy tym o wady uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu najmu w sposób przewidziany w umowie, ale jedynie o ograniczenie przydatności do umówionego użytku. Rzecz wynajmowana ma bowiem dalej być przez najemcę używana, a jedynie najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad. Obniżenie to ma być „odpowiednie”, a więc zakres i skutki odpowiedzialności wynajmującego zależą od wielkości i rodzaju wady przedmiotu najmu. Jeżeli bowiem przedmiot najmu ma już w chwili zawierania umowy lub wydawania przedmiotu najmu najemcy takie wady, które uniemożliwiają korzystanie przez najemcę z rzeczy wynajętej, to najemca, zgodnie z art. 664 § 2 k.c., może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Możliwość wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia najemca ma także wtedy, gdy wady uniemożliwiające używanie przedmiotu najmu zgodnie z umową powstały później, podczas trwania umowy najmu, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą. Zatem, jeśli takie wady powstały później (już po wynajęciu lokalu), to wynajmujący ma obowiązek je usunąć po otrzymaniu zawiadomienia najemcy. Powinny one – zgodnie z art. 663 k.c. – zostać przez wynajmującego usunięte w odpowiednim czasie.

Zgodnie z art. 664 § 3 k.c., zarówno roszczenie o obniżenie czynszu, jak i uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia stosunku najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on o wadach. W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, że w przypadku ujawnienia się wady ograniczającej umówiony użytek z przedmiotu najmu, najemcy w razie nieusunięcia tej wady przez wynajmującego przysługuje oprócz uprawnienia do obniżenia czynszu także uprawnienie do rozwiązania umowy na podstawie art. 491 k.c., a w razie gdy wady uniemożliwiają używanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, najemca ma wybór, czy zastosować niezwłoczne rozwiązanie umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c., czy rozwiązać umowę na podstawie art. 491 k.c..

Tak też z ostrożności wskazał pozwany powołując się na treści art. 491 i art. 493 par 2 kc . Pozwany wykazał , iż skutecznie odstąpił od umowy , a pismo zawierające w swej treści oświadczenia najemcy o odstąpieniu do umowy dotarło do wynajmującego co najmniej w dniu 15.11.2011r. o czym świadczy treści pisma powoda z tej daty / k. 20 akt/.

Z chwilą skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy odpada podstawa prawna spełnionych już świadczeń, co powoduje konieczność przywrócenia stanu rzeczy sprzed zawarcia umowy i rozliczenie się przez strony z tego, co każda z nich otrzymała (por. T. Wiśniewski (w:) Komentarz..., s. 563; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 493). Odstąpienie od umowy kształtuje nowy stan prawny między stronami w ten sposób, że od chwili jego złożenia umowa wzajemna przestaje je wiązać, strony nie są już obustronnie wobec siebie zobowiązane do świadczeń przewidzianych w umowie, a to, co ewentualnie świadczyły już wcześniej, podlega zwrotowi (wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2001 r., I ACa 512/00, Pr. Gosp. 2002, nr 5, s. 50, OSA 2002, z. 6, poz. 34). Dlatego przyjmuje się, że w razie odstąpienia od umowy o dzieło na podstawie art. 640 k.c. żadna ze stron nie może dochodzić roszczeń wynikających z tej umowy – ponieważ takie roszczenia im nie przysługują; strony po odstąpieniu mogą mieć tylko roszczenia przewidziane w art. 494 k.c. (wyrok SN z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 340/04, LEX nr 284215). Przepis art. 395 § 2 k.c., określający skutki umownego odstąpienia od umowy, stanowi, że w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą; to, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu; za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie. Przepis ten należy uznać za *lex specialis* wobec art. 494 k.c. regulującego skutki odstąpienia od umowy wzajemnej.

W oceni Sądu , zgodnie z ogólną regułą dowodową wyrażoną w art. 6 kc to na powódzie ciążył obowiązek wykazania wysokości owego odpowiedniego wynagrodzenia . Oczywiście jest bowiem , iż wobec niezgodności przedmiotu najmu z umowa rzeczony wynagrodzenie nie może być równe miesięcznemu czynszowi najmu ustalonymu w umowie .

Z tych względów i na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I wyroku .

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 kpc obciążając nimi stronę powodową zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania .